

Znalecký posudek č. 077-2019/4059

O ceně

p.p.č. 2123 - zahrada v obci a k.ú. Přídolí, okres Český Krumlov

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 388 pro k.ú. 735868 - Přídolí je zapsáno vlastnické právo pro

Jiřina Vítovcová, nar.: 22.2.1965

Objednatel posudku:

**Exekutorský úřad Plzeň-město
Mgr. Martin Tunkl
094 EX 2042/19
Palackého n. 28, 301 00 Plzeň**

Posudek vypracoval dne 22. září 2019:

Petr Brodský, Třebíchy 5. 537 01 Chrudim

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních.
Vyhotovení č. 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení č. 4 je přílohou znaleckého deníku

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro exekuci majetku dlužníka:

Jiřina Vítovcová, nar.: 22.2.1965, č.j. 094 EX 2042/19

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání
- informace z realitního trhu prostřednictvím sítě internet

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 22. září 2019. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je p.p.č. 2123 - zahrada v obci a k.ú. Přídolí, okres Český Krumlov

Ocenění

je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 22. září 2019

Nález, výměry a ocenění

1 - p.p.č. 2123/3 - zahrada

Nález: Pozemek evidovaný v KN jako zahrada a podle vyjádření obce Přídolí je nezastavitelný

Charakteristika pozemku

Pozemek **zahrada**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m ²]
1	2123/3 – zahrada	641
Celková výměra		641

brodsky@chrudim.cz

Od: Městys Přidolí <starosta@pridoli.cz>
Odesláno: pondělí 23. září 2019 10:41
Komu: brodsky@chrudim.cz
Předmět: Re: Dotaz

Dobrý den,

pozemek p.p.č. 2123/3 – zahrada k.ú. Přidolí je v ÚP veden jako zahrada, nestavební.

S pozdravem

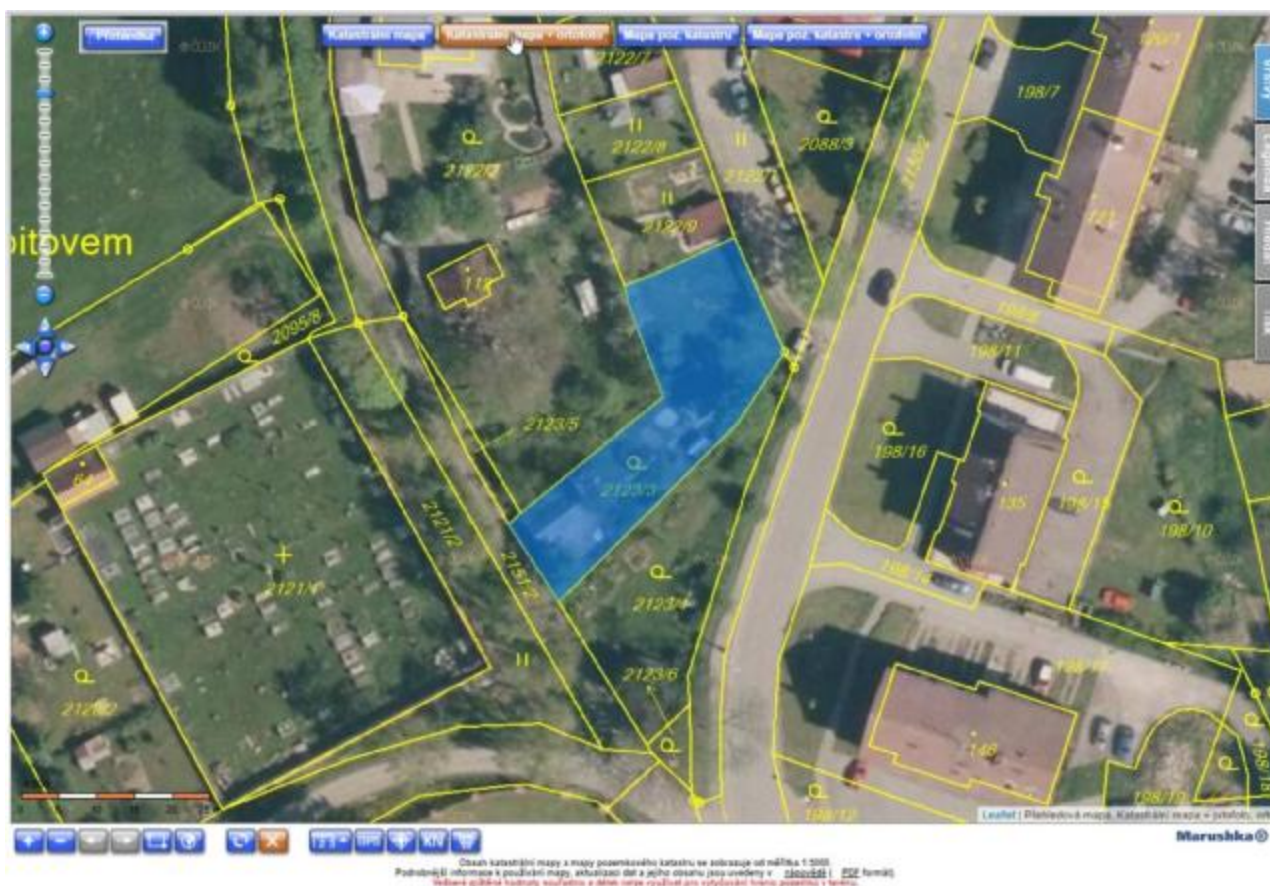
--

Ing. Vítězslav Jilek
starosta Městysu Přidolí
Přidolí 1
381 01 Přidolí

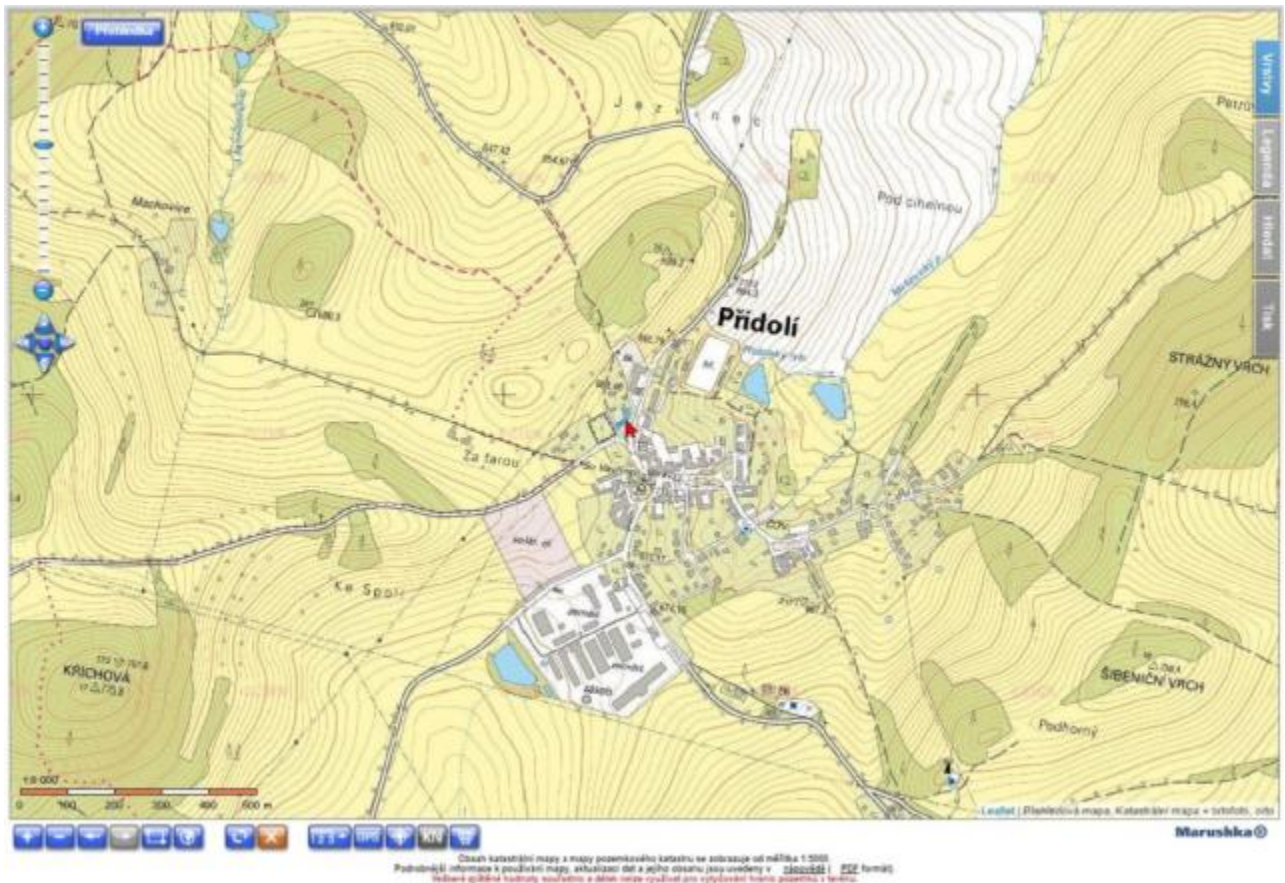
Mob.: +420 724 839 696

Tel.: +420 380 734 129

E-mail: starosta@pridoli.cz



Katastrální mapa a letecký snímek



Městys Přídolí



Okolí okresního města Český Krumlov

Ocenění

Obvyklá cena oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
 K_f cenotvorný koeficient.

Vzhledem k minimální nabídce obdobných pozemků v okolí se neuplatní koeficient úpravy na reálnou cenu (K_u)

Vzorek 1

Prodej zahrady 830 m², Český Krumlov, okres Český Krumlov

2 150 000 Kč (2 590 Kč za m²)

Nabízím k prodeji rovinatý pozemek – zahradu, v Českém Krumlově u bývalé silnice směrem na Nové Dobrkovice a Kájov. Celková plocha pozemku je 835 m². Na pozemku jsou dva mobilní domy, které jsou stejně dispozičně řešeny, kuchyňka, obývací pokoj, 2x ložnice dohromady s 5 lůžky, sprchový kout a WC. U jednoho domu je pergola a u druhého terasa. Domy jsou napojeny na obecní vodovodní řád, elektřinu, mají vlastní zdroj plynu a odpad do septiku. Další bližší informace k využití pozemku a mobilních domů u RK. Určitě doporučuji prohlídku.

- Celková cena: 2 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 2 590 Kč
- ID zakázky: P022391
- Aktualizace: 16.08.2019
- Plocha pozemku: 830 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Odpad: Jímka
- Elektřina: 230V



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky P022391
Datum zpracování 23.09.2019

Nabídková cena **2 150 000,00 Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zahrada**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	830
Celková výměra		830

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Poloha v mikroregionu	+60	+60	
2	Vybavení pozemku	+80	+80	
3	Velikost	+20	+20	
4	Využitelnost podle ÚP	0	0	
K _f = 1,60 x 1,80 x 1,20 x 1,00 =				3,456

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 2\,150\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 830,00 \text{ m}^2 \times 641,00 \text{ m}^2 / 3,456 = \mathbf{480\,446,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2

Prodej zahrady 771 m², Český Krumlov, okres Český Krumlov

1 290 000 Kč (1 673 Kč za m²)

Nabízím k prodeji rovinatý pozemek –zahradu v Českém Krumlově v zahrádkářské kolonii nad Horní Bránou, na výjezdu z Českého Krumlova směrem na Kaplici. Celková plocha pozemku je 771 m². Na pozemku je vlastní studna, elektřina a základy po původní zahradní chatce. Zahrada je oplocená a je z ní nádherný výhled na Český Krumlov. Určitě doporučuji prohlídku

- Celková cena: 1 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 1 673 Kč
- ID zakázky: P022389
- Aktualizace: 02.08.2019
- Plocha pozemku: 771 m²
- Voda: Místní zdroj
- Odpad: Jímka
- Elektřina: 230V
- Doprava: Silnice



obr. 1

Datum zpracování 23.09.2019
Nabídková cena **1 290 000,00 Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zahrada**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	771
Celková výměra		771

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Poloha v mikroregionu	+60	+60	
2	Vybavení pozemku	+40	+40	
3	Velikost	+10	+10	
4	Využitelnost podle ÚP	0	0	
K _f = 1,60 x 1,40 x 1,10 x 1,00 =				2,464

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 290 000,00 Kč x 1,00 / 771,00 m² x 641,00 m² / 2,464 = **435 264,00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3

Prodej zahrady 321 m², Český Krumlov, okres Český Krumlov 190 000 Kč (592 Kč za m²)

Exkluzivně nabízím pozemek o výměře 306 m² s chatkou 15m² v zahrádkářské kolonii v ulici Na Svahu. Svažitý pozemek na ideální jižní stranu je členěn do kaskády. Dolní části se nachází skleník a malé betonové jezírko, dále dřevěná chatka určená k rekonstrukci, která je částečně podsklepena. Ve zbylé části pozemku jsou záhony s náletovými dřevinami. Po pozemku je rozvedena voda s obecního sezonního vodovodu. Pozemek se nachází na parc. č. 739/32 a 3215 v katastrálním území Český Krumlov. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N82158.

- Celková cena: 190 000 Kč za nemovitost
- Cena za m²: 592 Kč
- ID zakázky: N82158
- Aktualizace: 05.09.2019
- Plocha pozemku: 321 m²



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky N82158
Datum zpracování 23.09.2019

Nabídková cena **190 000,00 Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zahrada**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	321
Celková výměra		321

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Poloha v mikroregionu	+40	+40	
2	Vybavení pozemku	+5	+5	
3	Velikost	-40	-40	
4	Využitelnost podle ÚP	0	0	
$K_f = 1,40 \times 1,05 \times 0,60 \times 1,00 =$				0,882

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 190\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 321,00 \text{ m}^2 \times 641,00 \text{ m}^2 / 0,882 = \mathbf{430\,168,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 4

Prodej zahrady 528 m², Přídolí - část obce Přídolí, okres Český Krumlov

420 000 Kč (795 Kč za m²)

Prodej oplocené zahrady v Přídolí u Českého Krumlova. Pozemek je dle územního plánu veden jako stavební. Elektřina, voda a kanalizace jsou umístěny v komunikaci okolo pozemku. Plocha zahrady je 528 m², je trojúhelníkového tvaru a v rovině, orientován k jižní straně. V současné době jsou na pozemku vzrostlé ovocné a okrasné stromy, záhony. Příjezd k parcele je po obecní asfaltové komunikaci. V obci se nachází obecní úřad, restaurace, prodejna, škola, školka. Ostatní vybavenost se nachází v 6 km vzdáleném Českém Krumlově. Koupí možno financovat hypotékou.

- Celková cena: 420 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
- Cena za m²: 795 Kč
- Poznámka k ceně: včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí
- ID zakázky: 02120
- Aktualizace: 17.08.2019
- Plocha pozemku: 528 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V
- Doprava: Silnice, Autobus
- Komunikace: Asfaltová

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 02120
Datum zpracování 23.09.2019

Nabídková cena **420 000,00 Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zahrada**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	528
Celková výměra		528

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Poloha v mikroregionu	0	0	
2	Vybavení pozemku	0	0	
3	Velikost	-5	-5	
4	Využitelnost podle ÚP	+20	+20	
K _f = 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,20 =				1,14

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 420 000,00 Kč x 1,00 / 528,00 m² x 641,00 m² / 1,14 = **447 269,00 Kč**
Míra shody (váha) **3**

Závěrečný odhad obvyklé ceny oceňovaného pozemku

Vzorek 1	480 446,00 Kč
Vzorek 2	435 264,00 Kč
Vzorek 3	430 168,00 Kč
Vzorek 4	447 269,00 Kč
Vážený průměr hodnot	447 948,00 Kč
Odhad obvyklé ceny oceňovaného pozemku	448 000,00 Kč

Závěrečná část posudku

Obvyklá cena p.p.č. 2123 - zahrada v obci a k.ú. Přídolí, okres Český Krumlov, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 22. září 2019

448 000,00 Kč

slovy:

čtyřistačtyřicet osmtisíc Kč

Na nemovitosti nebyly zjištěny závady ve smyslu služebností (věcných břemen)

V Třebířichách, dne 22. září 2019



The image shows a circular official seal of Petr Brodský, a notary public in the field of real estate. The seal contains the text "PETR BRODŠKÝ" at the top, "Obvinné a státní zprávy" on the left, "Znalecký posudek z oboru stavebnictví, stavby nemovitosti" in the center, and "Právní služby a služby nemovitosti" on the right. Below the seal is a handwritten signature in blue ink.

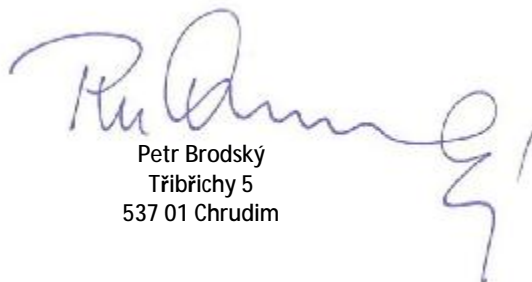
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné, zapsaný v seznamu znalců vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 077-2019/4059 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2019077.

V Třebířichách, dne 22. září 2019



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim