

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 3469/2023-D1

Znalecký obor: ekonomika/ odvětví: ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ocenění pozemků p.č. 1278 a 1279/2 vše v obci a k.ú. Křemže

Dodatek D1 řeší změnu tržní hodnoty samostatných pozemků z původního posudku č. 3469/2023 na základě nově zjištěných informací.

Znalec:	Ing. Petr Braun	
Adresa:	Fučíkova 370, 373 44 Zliv	
IČ: 49013734	telefon: +420605955607	e-mail: petrbraun@volny.cz
	datová schránka: zintku5	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš. LL.M., soudní exekutor, IČ: 66253799	
Adresa:	Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice	

Číslo jednací:	124 EX 2420/22-70
-----------------------	-------------------

TRŽNÍ HODNOTA	111 760 Kč
----------------------	-------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: kopie PDF

Podle stavu ke dni: 05.04.2023

Vyhotoveno: Ve Zlivi 28.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést odhad tržní hodnoty nemovitých věcí - pozemku p.č. 1278 a 1279/2 vše v obci a k.ú. Křemže zapsaných na LV č. 964 včetně zohlednění případných práv a závad s nemovitostí spojených ke dni zpracování ocenění

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení tržní hodnoty jako podklad pro účel nedobrovolné dražby

Dodatek D1 řeší změnu tržní hodnoty samostatných pozemků z původního posudku 3469/2023 na základě nově zjištěných informací.

Nahrazuje původní ocenění samostatných pozemků p.č. 1278 a 1279/2 v obci a k.ú. Křemže, zapsaných na LV č. 964

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 05.04.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, informací získaných na stavebním úřadě v Prachaticích a vnější prohlídka nemovité věci.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele: 0

informace a podklady z databáze znalce

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://valuo.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <https://www.kremze.cz/>
- vlastní databáze realizovaných cen
- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 964 ze dne 16.03.2023
- vnější prohlídka nemovité věci
- usnesení o ustanovení znalce
- telefonické vyjádření k využitelnosti pozemku z hlediska územního plánu - pracovníci stavebního úřadu v Křemži (04/2025)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Posudek je zpracován dle zákona č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Ocenění obvyklou cenou

se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. 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.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Shodné porovnatelné pozemky v oceňované lokalitě zejména s ohledem na využitelnost, polohu a velikost v poslední době nebyly obchodovány ani nejsou obdobné nabízeny, proto je odhadnuta tržní hodnota.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známa a nabízené obdobné nemovité věci z realitní inzerce. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř

intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Závěrečný odborný odhad tržní hodnoty je proveden na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen a zhodnocení výhod a nevýhod oceňované movité věci.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření a na stavebním úřadě. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky z dostupných srovnatelných nemovitých věcí.

Údaje o porovnatelných nemovitostech byly získány z databáze Valuo a skutečně realizované ceny byly zjištěny pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí. Nabídkové ceny porovnávacích nemovitostí byly zjištěny ze serveru S-reality.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce Valuo a nabídkové inzerce serveru S-reality.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Křemže, k.ú. Křemže
Adresa nemovité věci: Vinná, 382 03 Křemže

Vlastnické a evidenční údaje

Barbora Bartáková, Vinná 3, 382 03 Křemže, LV: 964, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 05.04.2023 z veřejně přístupného prostoru

Místopis

Městys Křemže se rozkládá v širokém údolí mezi nejvyšší horou Klet' - rozhlednou Blanského lesa Kletí (1084 m n.m.) a Haberským pohořím s Klukem (741 mn. m.) na březích Křemežského potoka. Katastr celé obce měří 2685 ha a žije zde přibližně 2 900 obyvatel. K obci Křemže patří tyto osady: Chlum, Loučej, Lhotka, Chlumeček, Stupná, Vinná, Chmelná, Bohouškovice, Mříč a rozhledna na Kleti.

Nachází se asi 16 km od Českého Krumlova i od Českých Budějovic.

V obci funguje pobočka České pošty, knihovna, mateřská i základní škola, koupaliště, hřiště s tělocvičnou, domov s pečovatelskou službou a ordinuje zde i lékař. V obci se nachází několik ubytoven a restaurací. Do obce se dostanete jak vlakem tak autobusem z Českých Budějovic.

Vlastní nemovitost je umístěna v malé osadě Vinná cca 5 km SZ od Křemže, poblíž silnice

Křemže - Brloh.

V okolí oceňované nemovité věci se nachází několik rozptýlených starších rodinných domů za silnicí a na oceňované pozemky navazují zemědělské pozemky.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☒ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2290/1

Městys Křemže, Náměstí 35, 38203 Křemže

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc je vedena v katastru nemovitostí na LV 964 v obci a k.ú. Křemže.

Dva neoplocené pozemky s celkovou výměrou 2794 m², které jsou svažité k JZ.

Pozemek p.č. 1278 - zahrada s výměrou 536 m² je podle platného územního plánu veden v grafické části územního plánu v zastavěné části jako zastavitelný, ale na základě informace ze stavebního úřadu nesplňuje minimální výměru 800 m² požadovanou územním plánem pro stavební pozemek, proto je prakticky nemožné jej použít jako stavební pozemek.

Pozemek p.č. 1279/2 - trvalý travní porost s výměrou 2258m² je veden jako plocha zemědělská v nezastavitelném území.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: CHKO Blanský les II. zóna, zemědělský půdní fond - vliv na tržní hodnotu

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: **Zahájení exekuce,**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 41201

Litoměřice,

Povinnost k: Bartáková Barbora, Vinná 3, 38203 Křemže, RČ/IČO xxxxxxxx

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v

Litoměřicích 124 EX-2430/2022 14. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2022 12:19:48.

Zápis proveden dne 23.05.2022, uloženo na prac. Český Krumlov, Z-2303/2022-302

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k: Parcela: 1253/1, Parcela: 1254/1, Parcela: 1278, Parcela: 1279/2

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Litoměřicích 124,

EX-2430/2022 17 ze dne 20.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2022 12:19:40.

Zápis proveden dne 25.05.2022; uloženo na prac. Český Krumlov, Z-2303/2022-302

Zahájení exekuce,

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Tunkl, Tovární 197, 38101 Český Krumlov

Povinnost k: Bartáková Barbora, Vinná 3, 38203 Křemže, RČ/IČO xxxxxxxx

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Český Krumlov

217 EX-00409/2022 029 ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku

24.11.2022 05:02:05. Zápis proveden dne 28.11.2022; uloženo na prac. Český

Krumlov, Z-11884/2022-302

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k: Parcela: 1253/1, Parcela: 1254/1, Parcela: 1278, Parcela: 1279/2

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Český Krumlov 217

EX-00409/2022 030 ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku

24.11.2022 05:02:03. Zápis proveden dne 28.11.2022; uloženo na prac. Český

Krumlov, Z-11885/2022-302

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky p.č 1278 a 1279/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemek 1278 a 1279/2
Adresa předmětu ocenění:	Vinná 382 03 Křemže
LV:	964
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Křemže
Katastrální území:	Křemže
Počet obyvatel:	2 918

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Pozemky p.č. 1278 zahrada a 1279/2 trvalý travní porost jsou pozemky ZJ před domem č.p. Vinná 2 (oddělené komunikací), tyto pozemky jsou svažité, neoplocené a podle skutečného stavu je jejich využití pouze jako zemědělské pozemky s nutností respektovat zásady hospodaření v CHKO - II.zóně.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00 %
zemědělské využití je sníženo lokalizací v chráněných územích:	-10,00 %
Celková úprava ceny:	30,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1278	73244	535	2,29	30,00	2,98	1 594,30
zahrada	1278	74067	1	1,25	30,00	1,63	1,63
trvalý travní porost	1279/2	73244	2 118	2,29	30,00	2,98	6 311,64
trvalý travní porost	1279/2	74067	140	1,25	30,00	1,63	228,20
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 794 m ²				8 135,77
Pozemky - cena zjištěná celkem						=	8 135,77 Kč

Ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č 1278 a 1279/2

Oceňovaná nemovitá věc

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

Výměra pozemku:	2 794,00 m ²
------------------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1: zohledňuje skutečnost zda se jedná o realizovanou cenu nebo nabídkovou

Koeficient K2: zohledňuje atraktivnost lokality a to jak v širším pojetí vztahů (umístění ve vztahu ke středu města), tak v blízkém okolí nemovitosti a možnosti přístupu – dopravní obslužnosti nemovitosti

Koeficient K3: zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím a vliv na cenu, tj. i nepřímou závislost mezi jednotkovou cenou pozemku a jeho celkovou výměrou

Koeficient K4: zohledňuje využití a tvaru pozemku, které jsou limitovány jeho vlastním tvarem v krajině i předpokládanou intenzitou využití pozemku. Koeficient dále vyjadřuje vybavení a příslušenství k pozemku, jako je jeho oplocení, umístění a stav stávajících staveb aj.

Koeficient K5: zohledňuje druh pozemku a využití

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Zemědělský pozemek - trvalý travní porost				
Lokalita:	Jaronín				
Popis:	pozemek p.č 726/1				
	Informace o řízení z ČÚZK, Číslo vkladu: V-3090/2022-302				
	Cenový údaj: 1 499 999 Kč, Datum podání: 22.6.2022				
	Typ listiny: Smlouva kupní				
Pozemek:	30 638,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena					1,00
K2 Lokalita - bez vlivu					1,00
K3 Velikost - bez vlivu					1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu					1,00
K5 Druh pozemku a využití - shodný					1,00
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 22.6.2022	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	





1 499 999

30 638

49

1,00

49,00

Název: Chlum, Zemědělský pozemek - trvalý travní porost**Lokalita:** Chlum u Křemže**Popis:** pozemek p.č 693/3

Informace o řízení z ČÚZK, Číslo vkladu: V-252/2023-302

Cenový údaj: 953 290 Kč, Datum podání: 18.1.2023

Typ listiny: Smlouva kupní

Pozemek: 23 538,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena 1,00

K2 Lokalita - obdobná 1,00

K3 Velikost - bez vlivu 1,00

K4 Tvar pozemku - bez vlivu 1,00

K5 Druh pozemku a využití - shodný 1,00



Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 18.1.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
953 290	23 538	41	1,00	41,00

Název: Brloh, Zemědělský pozemek - trvalý travní porost**Lokalita:** Brloh pod Kletí**Popis:** pozemek p.č 753/15 - trvalý travní porost a 754/3 neplodná půda

Informace o řízení z ČÚZK, Číslo vkladu: V-710/2023-302

Cenový údaj: 129 374 Kč, Datum podání: 17.2.2023

Typ listiny: Smlouva kupní

Pozemek: 3 266,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena 1,00

K2 Lokalita - obdobná 1,00

K3 Velikost - bez vlivu 1,00

K4 Tvar pozemku - bez vlivu 1,00

K5 Druh pozemku a využití - převážně shodný 1,00



Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 17.2.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
129 374	3 266	40	1,00	40,00

Název: Holubov, Zemědělský pozemek - orná půda**Lokalita:** Holubov**Popis:** pozemek p.č 946/3 - orná

Informace o řízení z ČÚZK, Číslo vkladu: V-3243/2023-302

Cenový údaj: 60 000 Kč, Datum podání: 31.7.2023

Typ listiny: Smlouva kupní

Pozemek: 1 748,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Druh pozemku a využití - trvalý travní porost	0,90



Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 31.7.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
60 000	1 748	34	0,90	31,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jako porovnávací pozemky byly použity zemědělské pozemky v CHKO Blanský les převážně s účelem využití trvalý travní porost.

Minimální jednotková porovnávací cena	31 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	49 Kč/m ²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jedn. cena	Spoluvl. podíl	Cena
		[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč]
zahrada		536	40,00		21 440,00
trvalý travní porost	1279/2	2 258	40,00		90 320,00
Výsledná porovnávací hodnota					111 760 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	8 136,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	8 136,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	8 140,- Kč
slovy: Osm tisíc jedno sto čtyřicet Kč	
Cena zjištěná dle cenového předpisu	8 140 Kč
slovy: Osm tisíc jedno sto čtyřicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky p.č 1278 a 1279/2	111 760,- Kč
Hodnota pozemku	111 760 Kč
Tržní hodnota	111 760 Kč
slovy: Jedno sto jedenáct tisíc sedm set šedesát Kč	

Silné stránky

nezjištěny

Slabé stránky

umístění v CHKO s nutností „šetrného hospodaření“ - dle podmínek CHKO

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.**

Na základě prohlídky nemovité věci, s přihlédnutím k charakteru, celkovému současnému stavu, účelu využití, umístění, atraktivnosti lokality, konfiguraci terénu, možnostem přístupu k nemovité věci a k situaci na realitním trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané oblasti byla provedena analýza nemovité věci a porovnána s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách.

Porovnání bylo rozděleno na dvě samostatné části, protože všechny oceňované nemovité věci tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem.

Porovnání bylo rozděleno na rodinný dům s pozemky a příslušenstvím a na samostatně umístěné

pozemky za silnicí. Celková tržní hodnota je pak odhadnuta jako součet obou částí.

Ve znaleckém posudku bylo provedeno srovnání u první části (RD) s 1 skutečně sjednanou cenou a 3 nabídkovými cenami (více sjednaných cen v dané regionu u obdobných rodinných domů nebylo nalezeno). U samostatných pozemků určených k zastavění bylo provedeno srovnání pouze s cenami nabídkovými, protože se nepodařilo získat žádný porovnatelný vzorek v lokalitě a čase.

V souladu s § 1b, odst. (1) vyhlášky č. 424/2021 Sb. je **odhadnuta tržní hodnota**, protože porovnávané vzorky nemovitých nejsou plně shodné a jelikož v porovnání nebylo provedeno pouze se skutečně prodanými nemovitými věcmi, je výsledná cena tržní hodnotou.

Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Na základě výše provedeného odhadu, odhaduji tržní hodnotu samostatných pozemků p.č. 1278 a 1279/2 zapsaných na LV 964 v obci a k.ú. Křemže po zaokrouhlení na **111 760 Kč**.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Jiné podklady týkající se oceňovaných nemovitých věcí nebyly znalci předloženy ani znalcem zjištěny.

Znalec nepřebírá odpovědnost za odlišnost a takové rozdíly, které by mohly mít vliv na celkovou obvyklou cenu, nebo tržní hodnotu nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem dodatku D1 bylo provést odhad tržní hodnoty nemovité věci (pozemků p.č 1278 a 1279/2) zapsané na LV č. 964 v obci a k.ú. Křemže včetně zohlednění případných práv a závad s nemovitostí spojených ke dni zpracování ocenění.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle vybraných zdrojových dat a provedené analýzy, odhaduji tržní hodnotu výše uvedené nemovité věci vč. jejího příslušenství v zaokrouhlené výši **na 111 760,-Kč.**

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě omezení vlastnického práva vedeného v katastru z důvodu zahájení exekucí.

Tržní hodnota

111 760 Kč

slovy: Jedno sto jedenáct tisíc sedm set šedesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 941 ze dne 16,03.2023	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Výřez z územního plánu	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2023 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sfssf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545571 Křemže

Kat.území: 675768 Křemže

List vlastnictví: 964

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Bartáková Barbora, Vinná 3, 38203 Křemže		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1253/1	288	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna
Součástí je stavba: Vinná, č.p. 3, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1253/1				
1254/1	1198	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, zemědělský půdní fond
1278	536	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, zemědělský půdní fond
1279/2	2258	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Bartáková Barbora, Vinná 3, 38203 Křemže, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Litoměřicích 124 EX-2430/2022 14. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2022 12:19:48. Zápis proveden dne 23.05.2022; uloženo na prac. Český Krumlov Z-2303/2022-302

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1253/1, Parcela: 1254/1, Parcela: 1278, Parcela: 1279/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Litoměřicích 124

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2023 16:15:02

Obec: 545571 Křemže

List vlastnictví: 964

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-2302/2022-302

Z-9736/2022-302

- o Zahájení exekuce

Povinnost k

Bartáková Barbora, Vinná 3, 38203 Křemže, RČ/IČO:
785616/0004

Z-11884/2022-302

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1253/1, Parcela: 1254/1, Parcela: 1278, Parcela: 1279/2

Z-11885/2022-302

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva darovací ze dne 17.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2018 08:30:36.
Zápis proveden dne 11.09.2018.

V-4521/2018-302

Pro: Bartáková Barbora, Vinná 3, 38203 Křemže

RČ/IČO: 785616/0004

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra[m2]</i>
1254/1	73244	435
	74067	763
1278	73244	535
	74067	1
1279/2	73244	2118
	74067	140

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2023 16:15:02

Obec: 545571 Křemže

List vlastnictví: 964

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

Vyhotoveno: 16.03.2023 16:27:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

strana 3

Kopie katastrální mapy



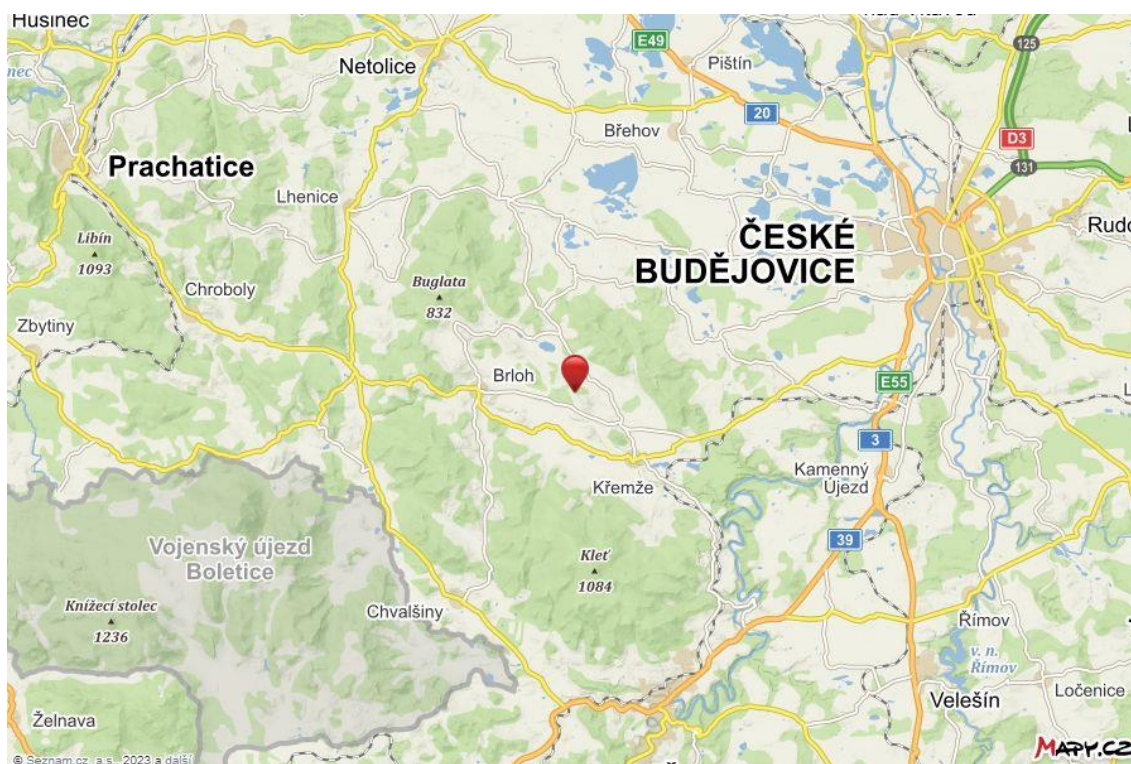
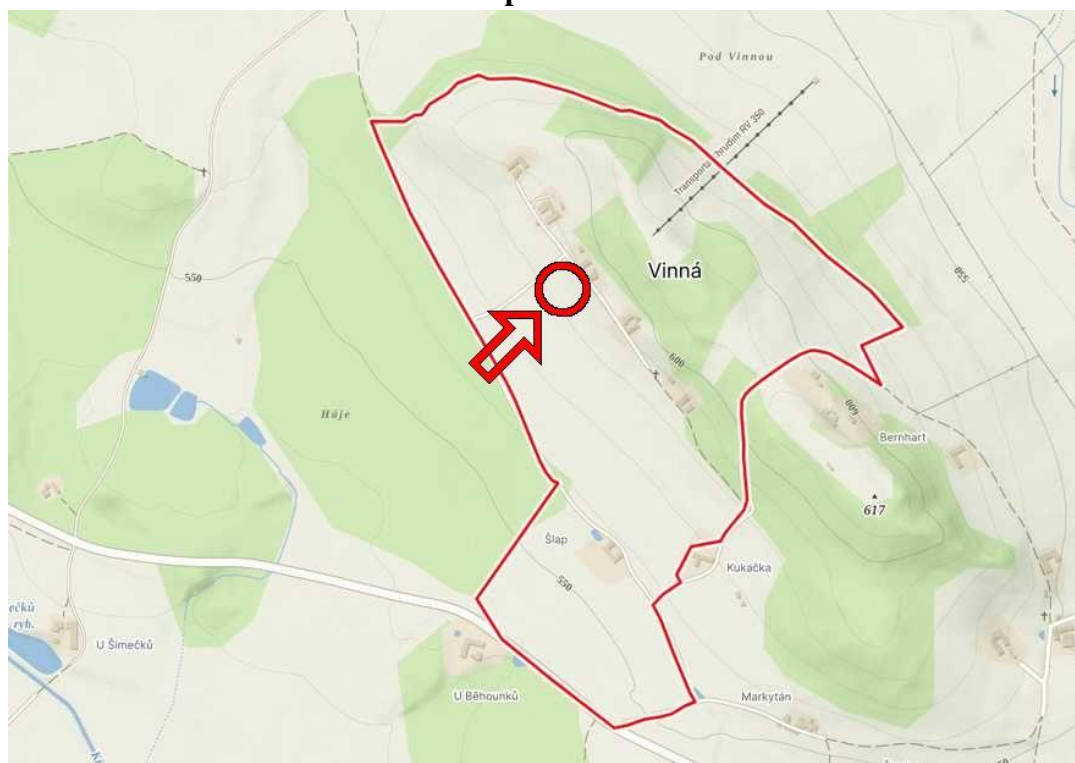
Pozemek p.č. 1278 a 1279/2 v k.ú. č. 675768

pozemky za silnicí p.č. 1278 a 1279/2





Mapa oblasti



Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána - oprava (0,- Kč).

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 19.9.1990 č.j. 1577/90 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3469/2023-D1.

Ve Zlivi 28.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Braun
Fučíkova 370
373 44 Zlív

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.