

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3469/2023

ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ocenění pozemku p.č. 1253/1 jehož součástí je stavba rodinného domu Vinná č.p. 3, pozemků p.č. 1254/1, 1278 a 1279/2 vše v obci a k.ú. Křemže

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

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

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

TRŽNÍ HODNOTA

3 580 000 Kč

Počet stran: 39 včetně příloh a obálky

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 05.04.2023

Vyhotoveno: Ve Zlivi, dne 20.04.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést odhad tržní hodnoty nemovitých věcí včetně příslušenství: pozemku p.č. 1253/1 jehož součástí je stavba rodinného domu Vinná č.p. 3, pozemků p.č. 1254/1, 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.

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 za přítomnosti znalce – pouze vnější prohlídka.

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://nahlizeniidokn.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

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 prodejích 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 přiřkládaná 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 jednájí 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 známé 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 známá 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 Valou 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 Valou a nabídkové inzerce serveru S-reality.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Křemže, k. Křemže
Adresa nemovité věci: Vinná 3, 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 (povinnou osobu se sice podařilo zkontaktovat, ale odmítla prohlídku nemovitostí), proto nemohlo být provedeno plnohodnotné místní šetření a zaměření.

Vlastník, který má předmět ocenění v držení byl přítomen v nemovitosti, ale neumožnil prohlídku interiérů objektu, pouze znalci sdělil informaci o základní dispozici objektu.

Veškeré popisy a informace vyplývají hlavně z vnější prohlídky a ústní informace povinné osoby. Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě, které by byl předmět ocenění užíván.

Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

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 Kletí.

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.

Situace

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

Přístup přes pozemky

2290/1

Městys Křemže, Náměstí 35, 38203 Křemže

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc je vedena v katastru nemovitostí vedena jako rodinný dům Vinná č.p.3 - jedná se o jednopodlažní stavu obdélníkového půdorysu s bytovou jednotkou 2+1 a navazujícím skladem. Stáří se nepodařilo zjistit, ale podle stavu a provedení je odhadnuto na cca 100 let. Dům je postaven ve svažitém terénu na p.č. 1253/1 - zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemek navazuje oplocená zahrada p.č. 1254/1. Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou rodinného domu je 1486 m².

Příslušenstvím nemovité věci je skleník, studna, oplocení s vraty, udírna a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové tržní hodnotě.

Součástí nemovité věci jsou IS (přípojka elektro), trvalé porosty a dřevěný sklad. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové tržní hodnotě.

Přes silnici jsou umístěny dva neoplocené pozemky s celkovou výměrou 2794 m², které jsou svažité k JZ. Podle platného ÚP určeny k zástavbě stavbou bydlení.

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 - bez vlivu 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

Rodinný dům s pozemky ve funkčním celku

1. Rodinný dům č.p. 3
2. Studna
3. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
4. Pozemky
5. Trvalé porosty

Samostatné pozemky p.č. 1278 a 1279/2

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

Rodinný dům s pozemky ve funkčním celku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům Vinná č.p. 3 s pozemky p.č. 1253/1 a 1254/1 a příslušenstvím

Samostatné pozemky p.č. 1278 a 1279/2

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky p.č. 1278 a 1279/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemek 1253/1 jehož součástí je stavba rodinného domu Vinná č.p. 3, pozemků p.č. 1254/1, 1278 a 1279/2
Adresa předmětu ocenění: Vinná 3
382 03 Křemže
LV: 964
Kraj: Jihočeský
Okres: Český Krumlov
Obec: Křemže
Katastrální území: Křemže
Počet obyvatel: 2 918
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 075,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 157,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - vliv stagnace a nepříznivého hypotečního trhu	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Bez vlivu na cenu.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: 1. Geometrický tvar a velikost pozemku	VII	199 887,89

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{141\ 040,895}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Obec 2,8%, kraj 3,0%	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,790}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 111\,422,307$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,774$

Rodinný dům s pozemky ve funkčním celku

1. Rodinný dům č.p. 3

Rodinný dům je jednopodlažní, obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou.

Jedná se dům umístěný ve svahu, kolmo k příjezdové komunikace.

Prohlídka nebyla umožněna - popis a vybavení vychází z předpokládaného standardu obdobných nemovitých věcí s ohledem na stáří domu a jeho venkovní stav.

Dům je zděný, dřevěné stropy, sedlový vázaný krov, krytina z eternitových šablon a opatřena hromosvodem. Okna jsou dřevěná špaletová, venkovní omítka hrubá vápenná s nátěrem.

Podle sdělení majitelky je dům bez zásadní rekonstrukce, vnitřní dispozice je 2+1, tvořena je chodbou, obytnou místností, pokojem, kuchyní, šatnou, koupelnou se sprchovým koutem a splachovacím WC. V domě je elektrický boiler, vytápění lokální tuhé palivo. V zadní části domu je umístěný sklad, přístupný z venkovní podélné strany dvoukřídlými dřevěnými vraty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 275,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
1.NP:	=	126,30 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	126,30 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP:	$(126,30 - 5,5 * 7,6) * (3,80) + (5,50 * 7,60 * 2,90)$	= 442,32 m ³
střecha:	$126,3 * 3,50 / 2$	= 221,03 m ³
základy a podezdívka:	$126,3 * 0,5 + ((11,3 * 7,60) * 1,0 / 2)$	= 106,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		769,44 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	126,30 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	126,30 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota I	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení - oplocení, zpevněné plochy, žumpa, skleník, udírna	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - dřevěná kolnička	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - předpoklad podle vnějšího stavu	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,363}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,790}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,275,- \text{ Kč/m}^3 * 0,363 = 825,83 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 769,44 \text{ m}^3 * 825,83 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,790 = 491\,947,30 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 491 947,30 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 4,50 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 4,50 m * 1 950,- Kč/m

+ 8 775,- Kč

Základní cena celkem

= 8 775,- Kč

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0700

Upravená cena studny

= 24 245,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 130 = 76,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,9 \% / 100)$

* 0,231

= 5 600,67Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

+ 9 480,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 480,- Kč

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,0700

= 26 193,24 Kč

opotřebení čerpadel 76,9 %

* 0,231

= 6 050,64 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 6 050,64 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 11 651,31 Kč

Koeficient pp

* 0,774

Cena stavby CS

= 9 018,11 Kč

Studna - zjištěná cena

= 9 018,11 Kč

3. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

11,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 2 050,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7790

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 5 127,26

Plná cena: 11,00 m² * 5 127,26 Kč/m²

= 56 399,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 30 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	9 418,78 Kč
*	0,774
=	7 290,14 Kč

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - zjištěná cena = 7 290,14 Kč

4. Pozemky

Pozemky p.č. 1253/1 pod stavbou rodinného domu č.p. 3 a navazující pozemek zahrady p.č. 1254/1 ve funkčním celku. Tyto pozemky jsou oploceny.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 486,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 486,00) / 1 486,00 = \mathbf{0,935}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,980**

Index polohy pozemku I_P = **0,790**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - nepravidelný pozemek	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - CHKO blanský les - II.Zóna + 50m ochranné pásmo lesa	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,960}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,960 * 0,790 = 0,743

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 157,-	0,743		859,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1253/1	288	859,65	
	Redukční koeficient R = 0,935			803,77	231 485,76
§ 4 odst. 1	zahrada	1254/1	1 198	859,65	
	Redukční koeficient R = 0,935			803,77	962 916,46
Stavební pozemky celkem			1 486		1 194 402,22

Pozemky - zjištěná cena celkem

= **1 194 402,22 Kč**

5. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 194 402,22
Celková výměra pozemku	m ²	1 486,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	241 131,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	15 673,52

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem

= **15 673,52 Kč**

Samostatné pozemky p.č. 1278 a 1279/2

1. Pozemky

Pozemky p.č. 1278 zahrada a 1279/2 trvalý travní porost jsou pozemky ZJ před domem (oddělené komunikací), tyto pozemky jsou svažitě, neoplocené a podle platného územního plánu se jedná o zastavitelné pozemky pro stavby bydlení.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,790$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - nepravidelný pozemek	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 0,970 * 0,790 = \mathbf{0,751}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)				
	1 157,-	0,751	0,300	260,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1278	536	260,67	139 719,12
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1279/2	2 258	260,67	588 592,86
Stavební pozemky celkem			2 794		728 311,98

Pozemky - zjištěná cena celkem = **728 311,98 Kč**

Tržní ocenění majetku

Rodinný dům s pozemky ve funkčním celku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům Vinná č.p. 3 s pozemky p.č. 1253/1 a 1254/1 a příslušenstvím

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.

Užitná plocha:	90,00 m ² (odhadem)
Obestavěný prostor:	769,44 m ³
Zastavěná plocha:	126,30 m ²
Plocha pozemku:	1 486,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

Koeficient K2: zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím a vliv na cenu.

Koeficient K3: zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4: zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5: zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6: zohledňuje velikost pozemku, jeho tvar, svažítost a jeho cenu vzhledem k pozemkům srovnávacím nemovitých věcí.

Koeficient K7: zohledňuje okolnosti prodeje, stav realitního trhu a celkové zhodnocení znalce.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Brloh 147, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38206, Česká republika
Lokalita:	Brloh 147, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38206, Česká republika
Popis:	Nabízíme k prodeji starší rodinný domek v obci Brloh na Českokrumlovsku, který prošel postupně rekonstrukcí, v rámci, které byla vyměněna okna, střešní okna, proběhla rekonstrukce kuchyně a koupelny, dále byla vyměněna střešní krytina, opravena fasáda a další postupné úpravy domu. Rozvody elektřiny a vody jsou také po rekonstrukci. Dispozice: Předšň se vstupem do malého sklepa, navazuje chodba, ze které se vlevo vchází do kuchyně a na ní navazujícího pokoje s krbem. Dále na konci chodby je druhý samostatný pokoj. Vpravo z chodby se vstupuje do koupelny a na ní navazujícího WC, do spižírny a na schodiště do podkroví, kde je další obytný prostor. Dispozičně jsou tak 3+1. Vytápění domu je zajištěno krbem s rozvody průduchů do jednotlivých místností a dále olejovými radiátory. Voda a kanalizace jsou obecní, na pozemku je vlastní studna. Stavba je umístěna v zadní části rovinatého pozemku, na kterém se nachází plechová bouda na nářadí a pergola. Část pozemku je vydlážděná, zbytek tvoří zahrada s ovocnými stromy. Zastavěná plocha domu je 82m ² , užitná plocha je 110m ² , plocha zahrady je

859m2. Celkový součet ploch je 918m2. Celý pozemek je oplocen novým plotem s velkou vjezdovou bránou, kterou se dá na pozemek vjet přímo z přilehlé cesty a nově vybudovaného chodníku. Umístění domu je v okrajové části obce vedle místní školy. V obci je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, obchody, restaurace. Vzdálenost do Českého Krumlova, Českých Budějovic a Prachatic je cca 21 Km. V okolí jsou cyklostezky a bohatá příroda, vhodné jak k trvalému bydlení, tak i k rekreaci. Více informací včetně prohlídek u makléře.

Dispozice: 3+1

Pozemek: 82,00 m²

Užitná plocha: 93,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší	0,85
K4 Provedení a vybavení - horší	0,85
K5 Celkový stav - horší	0,76
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz,
V-727/2003-302

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02.02.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 100 000	93,00	44 086	0,55	24 247

Název: Zastávka-Pod Klukem 133, Vrábče, Zastávka Vrábče, České Budějovice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 37001, Česká republika

Lokalita: Křemže

Popis: Exkluzivně nabízím k prodeji rodinný dům se zahradou a pergolou v klidné části obce Vrábče- Zastávka (Šumavském podhůří), s výhledem na horu Kluk, pouhých 12 km jižně od Českých Budějovic. Dvoupodlažní zděný dům s obytným podkrovím o zastavěné ploše 82 m² je obklopen zahradou o celkové výměře 658 m², na které se nachází dřevěná pergola. Nemovitost sousedí s rybníkem a lesem. V patrové stavbě se sedlovou střechou se nachází technické podlaží- 2 garáže (plocha 27 m² a 15 m²), několik sklepů (o celkové ploše 17 m²), WC a zastřešený vchod do obytné části. Ve větší garáži je umyvadlo, připojení na pračku a oddělené WC.V patře a obytném podkroví se nachází byt o dispozici 4+1 s nově rekonstruovanou koupelnou a dvěma balkony (orientace J a Z).Do obytné části domu se vchází od severu zastřešeným vchodem a chodbou se schody.V 1 NP se nachází předsiň, úzká kuchyně s jídelnou (12 m²), ložnice (17 m²), obývací pokoj (21 m²) s balkonem na západ (10 m²), koupelna (3,5 m²), technická místnost pod schody. Dřevěnými schody z obývacího pokoje je zajištěn přístup do podkroví, kde se nachází severní pokoj o ploše 9 m² a jižní pokoj (18 m²) s balkonem. Dům je vytápěn plynovým kotlem umístěným v technickém podlaží domu. Dům je napojen na kanalizaci, vodu, plyn a elektřinu (včetně zásuvky 360 V v garáži).V domě se nachází komín, který by se po vyvložkování mohl použít pro vytápění pevnými palivy. Dům prošel částečnou rekonstrukcí- koupelna, jističe, vrata garáží, otevírací brána plotu, plastová okna. Na východní straně domu je dřevěná pergola. Kolem domu je drátěný plot, vzrostlá zahrada, na pozemek je vstup přes vjezdovou bránu na dálkové ovládání či brankou.

Pozemek: 658,00 m²

Užitná plocha: 203,00 m²

Zastavěná plocha: 82,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší	0,85
K4 Provedení a vybavení - horší	0,80
K5 Celkový stav - značně horší	0,70
K6 Vliv pozemku - levnější pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - značně horší; Vliv pozemku - levnější pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 850 000	203,00	28 818	0,39	11 239

Název: Prodej rodinného domu 101 m2, pozemek 668 m2

Lokalita: Křemže - Chlum, okres Český Krumlov

Popis: Prodej nízkoenergetického rodinného domu před dokončením o rozloze 101 m2 užitné plochy a pozemku 668 m2 obci Chlum u Křemže v malebné krajině pod Kletí. Jedná se přízemní dům o dispozici 3+kk s možností půdní vestavby. Odhad investice pro dokončení 750.000,-Kč (dle náročnosti). Z prostorné vstupní haly se vchází do všech místností: technické místnosti s prádelnou, dvou pokojů, koupelny, toalety a obývacího pokoje s prostorným kuchyňským koutem. Celý dům je velice prosvětlený - okna od podlahy až po strop. Vyhотовena vizualizace na kuchyňskou linku. Z obývacího pokoje se nabízí výhled na Klet' a zahradu, která vede kolem celého domu.

Pozemek: 668,00 m²

Užitná plocha: 101,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší	0,80
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - lepší	1,07
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nedokončená stavba	1,20



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - nedokončená stavba;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 977 000	101,00	49 277	0,87	42 871

Název: Prodej rodinného domu 87 m2, pozemek 173 m2

Lokalita: Chvalovice, okres Prachatice

Popis: Nabízíme k prodeji překrásnou částečně roubenou chaloupku v obci Chvalovice.

Chaloupka o dispozici 2+1 má zastavěnou plochu a nádvoří 173 m². Stavba vedena jako rodinný dům, nyní ve stavu před rekonstrukcí. Dispozičně je nemovitost řešena z před síně, pokoje, kuchyně, ložnice a koupelny. V domě je zavedena elektřina, topení v kamnech na tuhá paliva. Vedle obytných částí je zde také prostor pro vytvoření obytného podkroví. Celkově byl dům připraven k rekonstrukci, která zatím nebyla realizována. Obecní kanalizace a voda je v komunikaci před domem a je potřeba vyřešit nové přípojky. K domu přiléhá menší dvorek s pergolou. Poskytuje klid díky své poloze v jihočeské krajině nedaleko Netolic, kde je veškerá občanská vybavenost. Chvalovice jsou obec v Jihočeském kraji, 5 km jihovýchodně od Netolic v okrese Prachatice

Pozemek: 173,00 m²

Užitná plocha: 87,00 m²

Zastavěná plocha: 173,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00

K3 Poloha - obdobná 1,00

K4 Provedení a vybavení - obdobné 1,00

K5 Celkový stav - obdobný 1,00

K6 Vliv pozemku - lepší 1,18

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 450 000	87,00	16 667	1,06	17 667

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě porovnávací metody odhaduji tržní hodnotu k datu ocenění na 2,160 mil. Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 239 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 006 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	42 871 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 24 006 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 90,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 2 160 540 Kč

Samostatné pozemky p.č. 1278 a 1279/2

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 1278 a 1279/2

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 2 794,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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 inženýrské sítě umístěné na pozemku a možnost připojení na sítě v dosahu

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Křemže, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika			
Lokalita:	Křemže, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika			
Popis:	Prodej, stavební pozemek 3059 m ² , Křemže Nabízíme prodej stavebního pozemku o celkové ploše 3.059 m ² v Křemži. Inženýrské sítě: voda, elektřina, kanalizace, plyn na hranici pozemku.			
Pozemek:	3 059,00 m ²			
Užitná plocha:	3 059,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,95	
K2 Lokalita - značně horší			0,65	
K3 Velikost - menší			1,05	
K4 Tvar pozemku - horší			0,80	
K5 Inženýrské sítě - horší			0,63	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídková cena; Lokalita - značně horší; Velikost - menší; Tvar pozemku - horší; Inženýrské sítě - horší;			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 28.1.2022	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 700 000	3 059	1 210	0,33	399



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Rojšín 23, Brloh, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38203, Česká republika			
Lokalita:	Rojšín 23, Brloh, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38203, Česká republika			
Popis:	Prodej kompletně zástřešovaného pozemku 1445 m ² v Rojšíně u Křemže Nabízím k prodeji			

pozemek o výměře 1445 m² vhodný k výstavbě rodinného domu v Rojšíně, obci vzdálené cca 5 km od Křemže. Pozemek je na okraji obce, v rovině a má téměř dokonalý čtvercový tvar (cca 36x40m). Elektrina v kapliče, kanalizace i obecní vodovod jsou na hranici pozemku. Z pozemku je nádherný výhled na symbol Blanského lesa - horu Klet'. V obci je zastávka pravidelné autobusové linky. Na koupi pozemku vám pomůžeme zajistit i výhodný způsob jeho financování. Pro bližší informace, popř. prohlídku pozemku kontaktujte makléře této zajímavé nabídky.

Pozemek: 1 445,00 m²

Užitná plocha: 1 445,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Lokalita - horší	0,70
K3 Velikost - horší	0,95
K4 Tvar pozemku - horší	0,80
K5 Inženýrské sítě - horší	0,65



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Lokalita - horší; Velikost - horší; Tvar pozemku - horší; Inženýrské sítě - horší;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 11.11.2022	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 990 000	1 445	2 069	0,29	600

Název: Prodej stavebního pozemku 2 668 m²

Lokalita: Lhenice, okres Prachatice

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové ploše 2.668 m² ve Lhenicích, okrese Prachatice. Pozemek se nachází na konci obce s hezkým výhledem do okolí. Platným územním plánem je pozemek určený ke stavbě rodinného domu, s podmínkami využití , rodinné domy, bytové domy. součástí mohou být další stavby, které nesnižují kvalitu a pohodu bydlení. Inženýrské sítě k napojení v komunikaci v blízkosti pozemku. Postavit můžeme RD o 2 nadzemních podlažích + podkroví využitě pro bydlení. Koeficient zastavenosti je 40%. Občanská vybavenost ve Lhenicích, MŠ, ZŠ, pošta, obchod, restaurace, hotel, kino, sportoviště, lékař. Výborné autobusové spojení na Prachatice i České Budějovice. Pro více informací volejte naši RK.

Pozemek: 2 668,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Lokalita - horší	0,70
K3 Velikost - obdobná	1,00
K4 Tvar pozemku - horší	0,85
K5 Inženýrské sítě - horší	0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Lokalita - horší; Velikost - obdobná; Tvar pozemku - horší; Inženýrské sítě - horší;

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 668 000	2 668	1 000	0,46	460

Název: Prodej stavebního pozemku 1 610 m²

Lokalita: Ktiš - Smědeč, okres Prachatice

Popis: Prodej pozemku v obci Smědeč s výměrou 1.610 m² určeného ÚP k zástavbě – plocha smíšená obytná. El. rozvod, obecní vodovod a kanalizace na pozemku a v sousední komunikaci. Poslední parcela na okraji malé obce ve svahu s JZ expozicí s výhledem na šumavské lesy. Bydlení v přírodě s dobrým dopravním napojením – PT 16 km, CK 25 km, CB 30 km.

Pozemek: 1 610,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Lokalita - horší	0,90
K3 Velikost - horší	0,95
K4 Tvar pozemku - horší	0,85
K5 Inženýrské sítě - horší	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Lokalita - horší; Velikost - horší; Tvar pozemku - horší; Inženýrské sítě - horší;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 919 120	1 610	1 192	0,59	703

Název: Stavební pozemek Chlum u Křemže

Lokalita: Chlum u Křemže

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek na okraji obce Chlum u Křemže. Plocha 592 m². Pozemek schválen ÚP pro výstavbu rodinného domu na tomto pozemku je schválený stavební projekt pro RD 4 kk s přístřeškem pro osobní automobil. Projekt je součástí prodeje. Veškeré inženýrské sítě elektrina a plyn v kapličky vodovodní přípojka kanalizace Zaměření hranice pozemku a hranice pro stavbu je hotové Okolní úprava chodníky se zámeckou dlažbou asfaltová cesta veřejné osvětlení Klidné místo s krásným výhledem na horu Klet'. Částečně občanská vybav. v místě mateřská školka obchod restaurace sportovní areál Ostatní v nedaleké obci Křemže cca 1 Km základní a mateřská škola zdravotní středisko obchody restaurace a další

Pozemek: 592,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Lokalita - horší	0,80
K3 Velikost - horší	0,90
K4 Tvar pozemku - horší	0,80
K5 Inženýrské sítě - horší	0,75



Zdroj:

<https://www.spechato.cz/inzeraty/Prodej-pozemku-Kremze-Chlum-7aMh.html>

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídková cena; Lokalita - horší; Velikost - horší; Tvar pozemku - horší; Inženýrské sítě - horší;

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 20.04.2023 570 000	592	963	0,39	376

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě porovnávací metody odhaduji tržní hodnotu k datu ocenění na 1,420 mil. Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	376 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	508 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	703 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	508 Kč/m²
Výměra pozemku	2 794,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 419 352 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rodinný dům s pozemky ve funkčním celku

1. Rodinný dům č.p. 3	491 947,- Kč
2. Studna	9 018,- Kč
3. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	7 290,- Kč
4. Pozemky	1 194 402,- Kč
5. Trvalé porosty	15 674,- Kč

Rodinný dům s pozemky ve funkčním celku 1 718 331,- Kč

Samostatné pozemky p.č. 1278 a 1279/2

1. Pozemky	728 312,- Kč
------------	--------------

Samostatné pozemky p.č. 1278 a 1279/2 728 312,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 446 643,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 446 640,- Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistačtyřicetšesttisícšestsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 446 640 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistačtyřicetšesttisícšestsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Rodinný dům s pozemky ve funkčním celku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům Vinná č.p. 3 s pozemky p.č. 1253/1 a 1254/1 a 2 160 540,- Kč
příslušenstvím

Rodinný dům s pozemky ve funkčním celku - Tržní hodnota

2 160 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostošedesáttisíc Kč

Samostatné pozemky p.č. 1278 a 1279/2

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 1278 a 1279/2 1 419 352,- Kč

Samostatné pozemky p.č. 1278 a 1279/2 - Tržní hodnota

1 420 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetisíc Kč

Porovnávací hodnota

3 579 892 Kč

Silné stránky

větší výměra pozemku

výhled na Klet'

samostatné pozemky pod komunikací (2794 m²) určené územním plánem k zastavění RD
polosamota

možnost připojení na veřejný vodovod

Slabé stránky

Rodinný dům v původním stavu bez zateplení a bez modernizací

pozemek bez sítí (kromě elektřiny),

Nejbližší zastávka autobusu Chmelná cca 1,70 km

nutnost dojíždění za infrastrukturou

Tržní hodnota

3 580 000 Kč

slovy: Třimilionypětsetosmdesáttisíc Kč

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 netvoří 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 nemovitých věcí zapsaných na LV 964 v obci a k.ú. Křemže po zaokrouhlení na **3 580 000 Kč**.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Stav vnitřních konstrukcí a vybavení je v posudku stanoven pouze na základě vnějších znaků, nebo odhadem. 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 bylo provést odhad tržní hodnoty nemovité věci 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 3 580 000,-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

3 580 000 Kč

slovy: Třímilionpětsetosmdesátisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení znalce

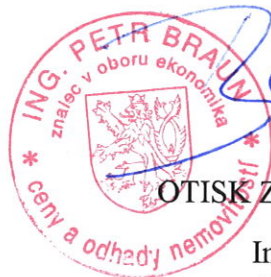
Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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.

Ve Zlivi, dne 20.04.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Braun
Fučíkova 370
373 44 Zliv

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3469/2023

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 941 ze dne 16,03.2023	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Výřez z územního plánu	1
Povodňová mapa	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.: sfsfsf 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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2023 16:15:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545571 Křemže

Kat.území: 675768 Křemže

List vlastnictví: 964

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

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-2302/2022-302

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - ex. přík. k prod. nem. 124 EX 2430/22-17 nabytí právní moci dne 6.6.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 14:12:54. Zápis proveden dne 14.07.2022; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-9736/2022-302

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

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

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

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 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

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
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

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

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545571 Křemže

Kat.území: 675768 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

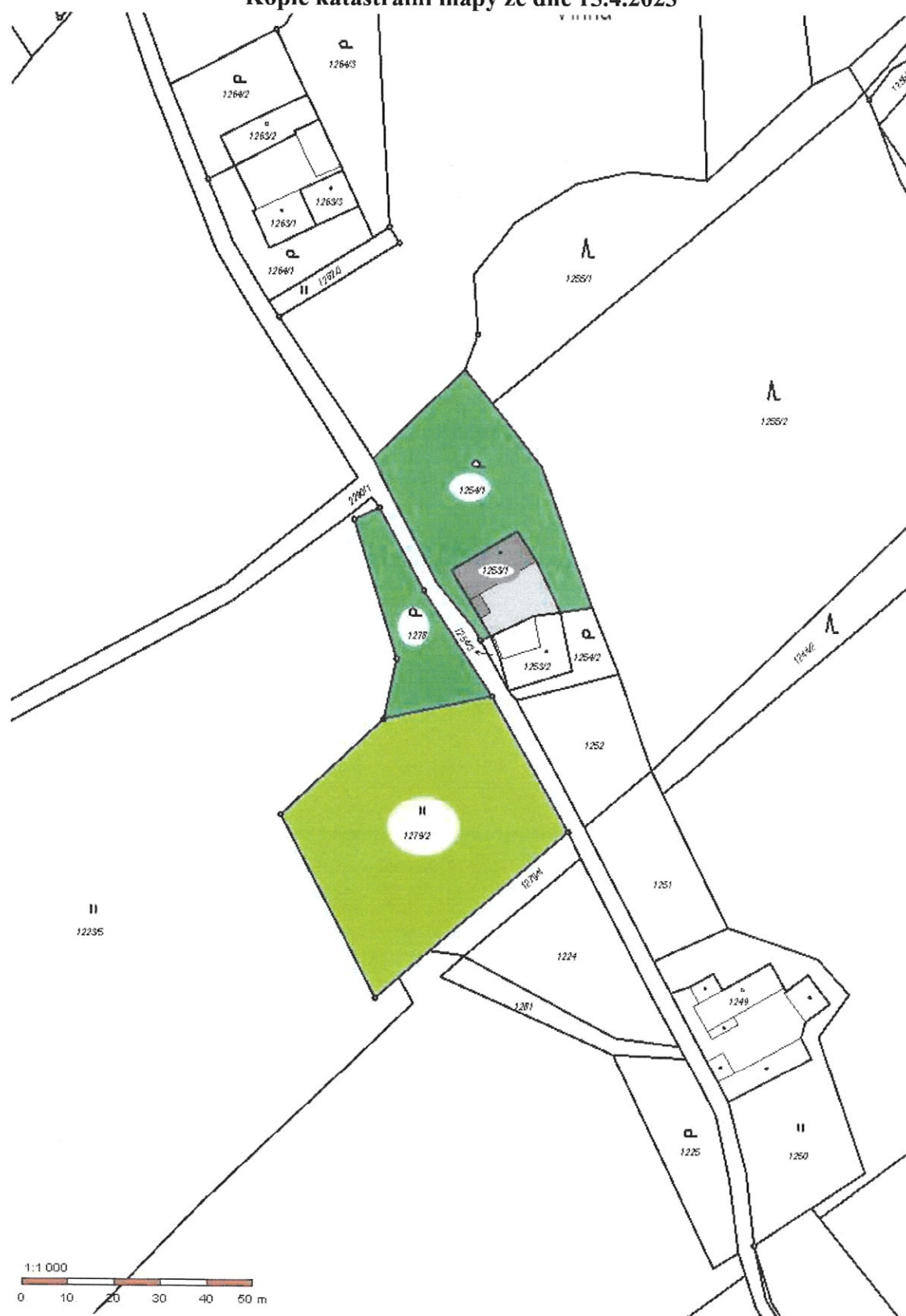
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.03.2023 16:27:23

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/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 15.4.2023





pozemky za silnicí p.č. 1278 a 1279/2



Výřez z územního plánu



Povodňová mapa



Mapa oblasti

