

Znalecký posudek č. 126-2016/3755

O ceně

p.p.č. 649 - zahrada v obci a k.ú. Nevcehle, okres Jihlava

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 232 pro k.ú. 704261 - Nevcehle je zapsáno vlastnické právo pro

SJM Jaroslav Růžička, nar.: 3.5.1955 a Marta Růžičková nar.: 24.7.1964

Objednatel posudku:

**Exekutorský úřad Plzeň-město
Mgr. Martin Tunkl
094 EX 4900/16
Palackého n. 28, 301 00 Plzeň**

Posudek vypracoval dne 30. listopadu 2016:

Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně obálky a byl vypracován ve třech vyhotoveních. Vyhotovení č. 1 a 2 obdrží objednavatel, vyhotovení č. 3 je přílohou znaleckého deníku

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro exekuci majetku dlužníka:
Marta Růžičková nar.: 24.7.1964, č.j. 094 EX 4900/16

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání
- cenové údaje získané dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 18. listopadu 2016. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je p.p.č. 649 - zahrada v obci a k.ú. Nevcehle, okres Jihlava

Ocenění

je provedeno 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 30. listopadu 2016

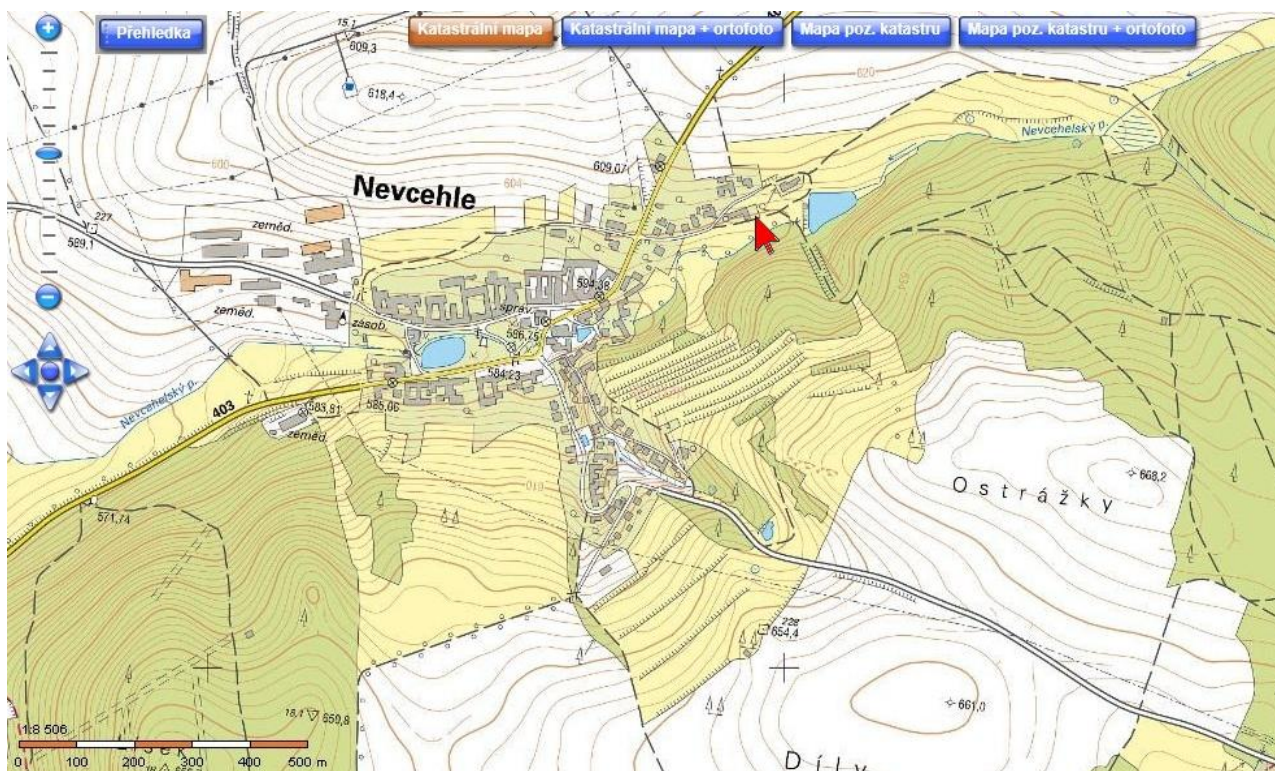
Nález, výměry a ocenění

P.p.č. 649 - zahrada

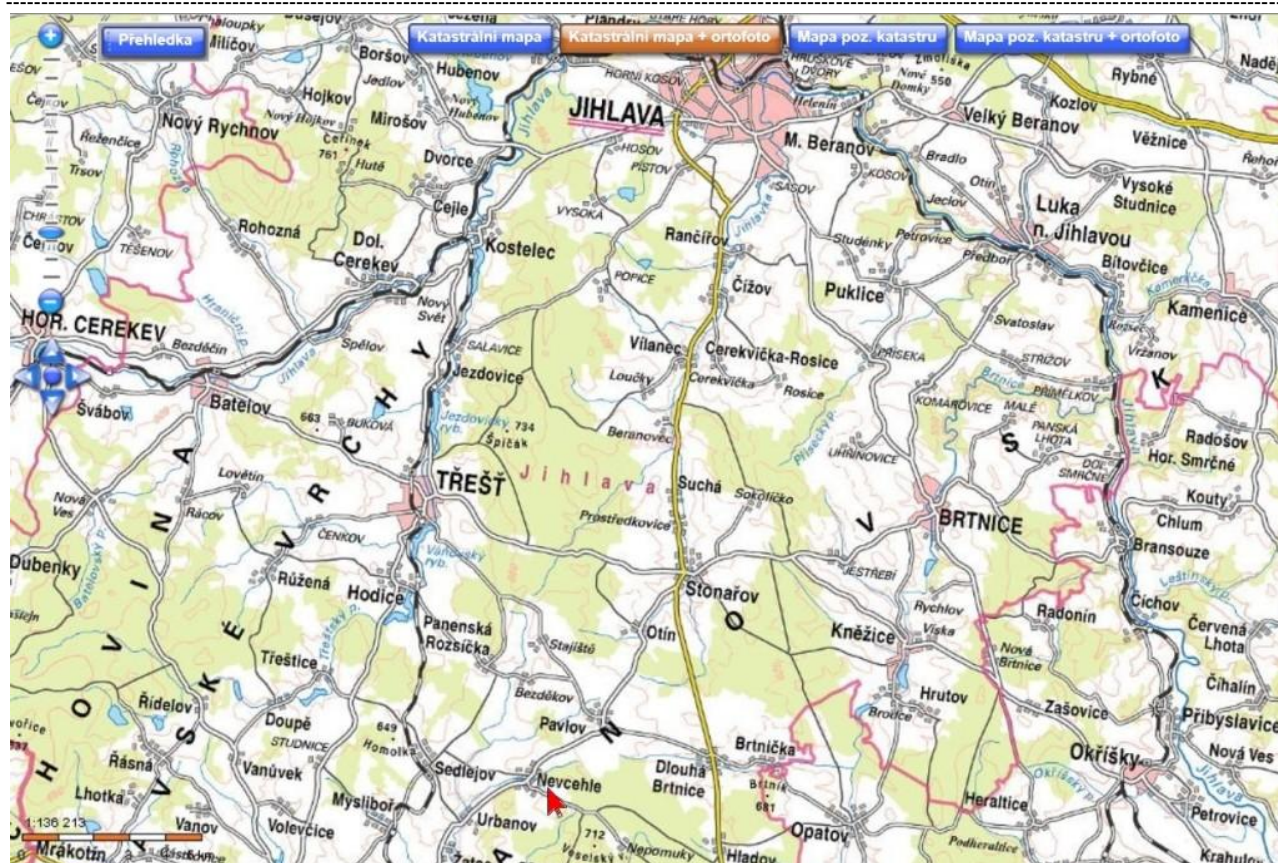
Nález: Oceňovaný pozemek zahrada na okraji zastavěného území obce Nevcehle. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty, které však jeho hodnotu nijak významně neovlivňují (převážně jsou vysázeny na hranicích pozemku a tvoří přirozené oddělení od okolního terénu). V obci je k dispozici vodovod a kanalizace, byla provedena plynofikace. Z občanské vybavenosti k dispozici pouze mateřská škola a prodejna. Obec nemá schválený územní plán, v současnosti však probíhá projednávání ÚP. Oceňovaný pozemek je zde zařazen jako plocha smíšená obytná - venkovská. Obec se nachází na silnici Jihlava - Telč s dobrou dostupností do obce Telč, veřejná doprava autobusová linka místního významu. Jako vzorky byly použity skutečně realizované prodeje pozemků pro výstavbu v nejbližším okolí obce



Katastrální mapa s leteckým snímkem



Obec Nevcehle



Jižní část okresu Jihlava

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	649 – zahrada	497
Celková výměra		497

Ocenění

Tržní hodnota 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.

Vzorek 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 27.11.2016 09:55

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588067 Urbanov

Kat. území: 774693 Urbanov

Pozemek: 423/6, LV 140

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 173.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.07.2016. Zápis proveden dne 09.08.2016. V-5827/2016-707

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 423/6, LV 140
678/16, LV 140

Kupní cena 173 600,00 Kč
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu (neuplatní se)

Charakteristika pozemku

Pozemek stavební pro bydlení
Vlastnictví neuvedeno

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek	868
Celková výměra		868

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Poloha v mikroregionu	0	0	
2	Velikost obce a vybavenost	0	0	
3	Velikost pozemku	+40	+40	
$K_f = 1,00 \times 1,00 \times 1,40 =$				1,40

^{*)} 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

$H_v = 173\,600,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 868,00 \text{ m}^2 \times 497,00 \text{ m}^2 / 1,40 = 71\,000,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 2

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 27.11.2016 10:55

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587931 Stonařov

Kat. území: 755605 Stonařov

Pozemek: 876/156, LV 632

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 405.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.06.2015. Zápis proveden dne 24.06.2015. V-4320/2015-707

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 876/156, LV 632

Kupní cena **405 000,00 Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu (neuplatní se)

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek	880
Celková výměra		880

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Poloha v mikroregionu	+30	+30	
2	Velikost obce a vybavenost	+60	+60	
3	Velikost pozemku	+40	+40	
$K_f = 1,30 \times 1,60 \times 1,40 =$				2,912

^{*)} 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

$H_v = 405\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 880,00 \text{ m}^2 \times 497,00 \text{ m}^2 / 2,912 = \mathbf{78\,548,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 27.11.2016 10:55

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587931 Stonařov

Kat. území: 755605 Stonařov

Vzorek 2

Pozemek: 876/158, LV 643

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 690.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2016. Zápis proveden dne 16.02.2016. V-499/2016-707

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 876/158, LV 643

Kupní cena **690 000,00 Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu (neuplatní se)

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek	861
Celková výměra		861

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Poloha v mikroregionu	+30	+30	
2	Velikost obce a vybavenost	+60	+60	
3	Velikost pozemku	+40	+40	
$K_f = 1,30 \times 1,60 \times 1,40 =$				2,912

^{*)} 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

$H_v = 690\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 861,00 \text{ m}^2 \times 497,00 \text{ m}^2 / 2,912 = \mathbf{136\,776,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 1 71 000,00 Kč
Vzorek 2 78 548,00 Kč
Vzorek 3 136 776,00 Kč

Vážený průměr hodnot 95 441,00 Kč

Odhad tržní hodnoty "p.p.č. 649 - zahrada" 95 000,00 Kč

Závěrečná část posudku

Obvyklá cena p.p.č. 649 - zahrada v obci a k.ú. Nevcehle, okres Jihlava, činí ke dni ocenění, to jest

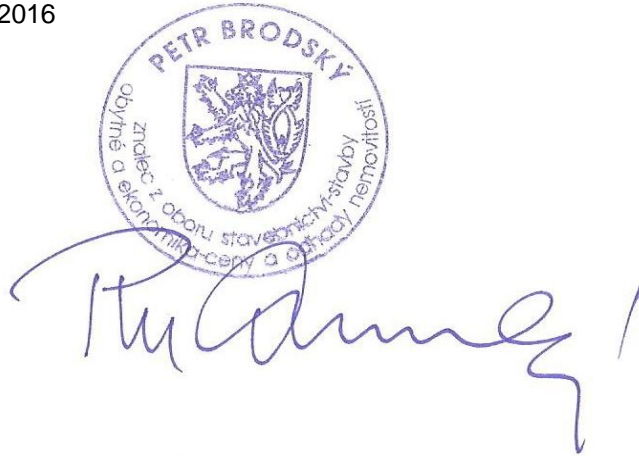
ke dni 30. listopadu 2016

95 000,00 Kč

slovy:
devadesátpěttisíc Kč

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

V Třebířích, dne 30. listopadu 2016



Petr Brodský
znalec z oboru stavebnictví, stavby nemovitostí
elektronická verze a obřady nemovitostí

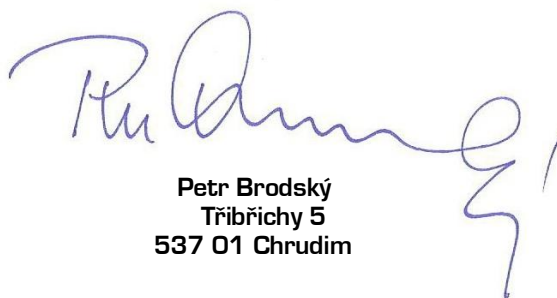
Znalecká doložka

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.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 126-2016/3755 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2016126.

V Třebířichách, dne 30. listopadu 2016



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim