



Výtisk č. 2

Znalecký posudek

č. 3/2019

**o ceně zjištěné a ceně obvyklé oddělené části pozemku č.
2543/1 zapsaného na LV č. 25 v k.ú. Vimperk,
okres Prachatice**

(Minitendr č. 64/2)

Posudek zadal:

Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Pod Juliskou 1621/5
Praha 6 - Dejvice
160 00

Účel posudku:

Určení ceny zjištěné dle cenového předpisu
a ceny v místě a čase obvyklé

Posudek obsahuje:

7 stran textu, 3 stran mapových výřezů a
fotopříloh, 1 strana nabídek realitních
kanceláří a 1 strana geometrického plánu.
Celkem 12 stran. Předává se ve dvou
vyhotoveních zadavateli; třetí výtisk
zůstává v archivu znalce.

A. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpisy z KN a mapové podklady od objednatele
- Informace o katastru nemovitostí na www.cuzk.cz
- Informace z portálu www.sreality.cz
- terénní šetření 13. ledna 2019
- SW Znalec 4.4.1 od firmy DaMaSk
- SW TopolXT 10.0
- Geometrický plán č. 2494-239/2018

B. Cenový předpis podle něhož se ocenění provádí:

Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb. a zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění.

C. Datum k němuž se ocenění provádí:

13. ledna 2019

D. Identifikační údaje

Vlastník :

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu:

Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Pod Juliskou 1621/5
16000 Praha 6 - Dejvice

E. Seznam oceňovaných pozemků:

<i>k.ú.</i>	<i>LV</i>	<i>p.č.</i>	<i>výměra</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>využití</i>	<i>skutečné využití</i>
Vimperk	25	2543/3	1098	lesní	-	zahrada

F. Výsledky terénního šetření:

Pozemek parc. č. 2543/3 v k. ú. Vimperk:

Nově vznikající pozemek parc. č. 2543/3 k. ú. Vimperk, který vzniká oddělením od stávajícího pozemku parc. č. 2543/1 dle geometrického plánu č. 2494-239/2018 se nachází u místní komunikace spojující Vimperk a křižovatku „U Sloupů“. Pozemek vedený v katastru nemovitostí jako les je využíván jako zahrada a tvoří příslušenství k přilehlému rodinnému domu. Přes pozemek je taženo vedení vysokého napětí s ochranný pásmem 7 m z každé strany od krajního vodiče. Nově vznikající pozemek je oplocen. Na pozemku se nachází několik drobných staveb pro zvířata a několik malých oplocených ploch. Jižní strana pozemku je využívána jako příjezdová nepevněná cesta. Na pozemku je několik ovocných stromků do 20ti let stáří. Oplocení směrem k místní komunikaci je tvořeno kamennými pilíři, které jsou spojeny fošnami. Předmětný pozemek pokračuje i za zmíněné oplocení směrem k místní komunikaci asi 3 m širokým pásem.

G. Stanovení zjištěné ceny pozemku

Pozemek je evidován v KN jako lesní pozemek, ale vzhledem k využití pozemku je pro potřeby ocenění posuzován jako ostatní plocha v jednotném funkčním celku se sousedním zastavěným pozemkem p.č. 2560/3.

k.ú. Vimperk

§3

Základní cena stavebního pozemku se určí dle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

Kde:

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

- O₁ hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky
- O₂ hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky
- O₃ hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky
- O₄ hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky
- O₅ hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky
- O₆ hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky

§3	ZC _v	O ₁	O ₂	O ₃	O ₄	O ₅	O ₆					Kč/m ²
Zc =	727	0,95	0,85	1	1	1	1	Vimperk - 7 312 obyvatel				587,05

a) Ostatní plocha ve funkčním celku

§4, odst.3

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku
v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč
za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle
vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P,$$

kde

I_T index trhu, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_3 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right),$$

kde

1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i,$$

kde

1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P index polohy, který se určí podle vzorce

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right),$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy.

Výpočet zjištěné ceny je uveden v následující tabulce:

§3	ZCv	O ₁	O ₂	O ₃	O ₄	O ₅	O ₆					Kč/m ²
Zc =	727	0,95	0,85	1	1	1	1	Vimperk - 7 312 obyvatel				587,05

*

§4 odst.1,2	T ₁	T ₂	T ₃	T ₄	T ₅	T ₆	T ₇	T ₈	T ₉			
It	0	0	0	0	0	1	1	1	1,05			1,050

§4 odst.1,2	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄	P ₅	P ₆	Pozemek ve funkčním celku					
I =	0	-0,01	0	-0,03	0	0						0,960

§4 odst.1,2	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄	P ₅	P ₆	P ₇	P ₈	P ₉	P ₁₀	P ₁₁	
I =	1	-0,01	-0,08	-0,1	0	-0,02	-0,07	0	0	-0,01	0	0,710

$$ZCU = ZC * It * Io * Ip$$

$$ZCU = 587,05 * 1,050 * 0,960 * 0,710 = \underline{420,1} \text{ Kč/m}^2$$

Podle §4 odst. 2 se základní cena upravená nezastavěného pozemku v případě, že k němu nejsou přivedeny žádné sítě vynásobí koeficientem 0,8

H. Rekapitulace zjištěné ceny

Zjištěná cena pozemků a trvalých porostů činí

$$1098 \text{ m}^2 * 420,10 \text{ Kč/m}^2 * 0,8 = 369\,016 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno:

369 020,- Kč

Slovy: Třistašedesátdevěttisícdvacetkorunčeských

I. Stanovení ceny obvyklé

Zpracovatel posudku nemá k dispozici realizované obchodní případy a ani na portálu ČÚZK nejsou z roku 2016 až 2018 zveřejněny obchodní případy, které by byly srovnatelné s oceňovaným pozemkem. Proto byly využity nabídky z portálu www.sreality.cz, které podávají obraz o situaci na straně nabídky. Informace z realitních kanceláří se shodují, že prodejní cena se pohybuje mezi 80 až 100% ceny nabídkové.

Na portálu sreality.cz byly zjištěny dvě nabídky zahrad v okruhu do 10 km od města Vimperk:

1. Zahrádkářská kolonie včetně sítí a zahradní chatky (poměr ceny pozemku a zařízení odhadnut na 50:50):
cena za pozemek - 411 Kč/m².
2. Zahrádkářská kolonie s přístřeškem a elektřinou (poměr ceny pozemku a zařízení odhadnut na 80:20):
cena za pozemek - 292 Kč/m².

Cenu obvyklou počítáme jako průměr výše uvedených nabídek redukovanou prodejním koeficientem ve výši 0,9.

K. Rekapitulace obvyklé ceny

Cena v místě a čase obvyklá pozemků a trvalých porostů činí

$$(411 + 292) : 2 * 0,9 = \underline{316 \text{ Kč/m}^2}$$

$$1\,098 \text{ m}^2 * 316 \text{ Kč/m}^2 = \underline{346\,968 \text{ Kč}}$$

Zaokrouhleno:

$$\underline{346\,970,- \text{ Kč}}$$

Slovy: Třistačtyřicetšesttisícdevětsetšedesátkorunčeských

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Heyda
Jeronýmova 3
370 01 Č. Budějovice

tel.: 775 146 801
e-mail: jiri.heyda@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25.12. 1992 č.j. 2173/92 pro základní obor EKONOMIKA odvětví ceny a odhady pozemků a porostů jak lesních tak ostatní zeleně mimo les.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 3/2019 znaleckého deníku.

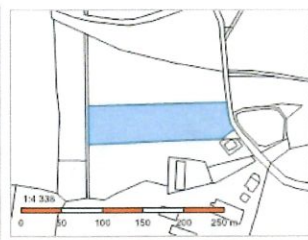
30. ledna ^{2019 *} ~~2018~~

Ing. Jiří Heyda



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [2543/1](#)
 Obec: [Vimperk \(5506471\)](#)
 Katastrální území: [Vimperk \(782084\)](#)
 Číslo LV: [25](#)
 Výměra [m²]: 7883
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu





Ortofoto z 50. let.



Výřez z územního plánu.





Zahrady na prodej Prachatice, obec Vimperk a okolí 10 km



Upravit hledání

Uložit hledání

Nejnovější ▼

inzerátů na stránce 20 ▼



Prodej zahrady 438 m²

Vimperk, okres Prachatice

360 000 Kč (821,92 Kč za m²)



Prodej zahrady 370 m²

Vimperk, okres Prachatice

135 000 Kč (364,86 Kč za m²)

