

## Znalecký posudek č.1802-15

### Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty)

<b>Předmět ocenění:</b>	A) Pozemky p.č.1136/1, p.č.1087/5 v k.ú. Vyšší Brod (LV1157) B) Pozemek p.č.721/1 v k.ú. Bolechy (LV310) C) Pozemek p.č.231/2 v k.ú. Křenov u Kájova (LV649)		
<b>Adresa nemovitosti:</b>	Není		
<b>Vlastník :</b>	Kukačka Petr, Pihlov 97, 38226 Horní Planá	<b>Podíl:</b>	1/1
<b>Objednatel odhadu:</b>	Kukačka Petr, Pihlov 97, 38226 Horní Planá		
<b>Účel ocenění :</b>	Zjištění obvyklé ceny nemovitostí		
<b>Datum místního šetření:</b>	1.10.2015	<b>Datum ke kterému je posudek vypracován:</b>	1.10.2015
<b>Zvláštní požadavky objednatele :</b>	nejsou		
<b>Odhad vypracoval :</b>	Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 06 Jihlava		
<b>Datum vyhotovení :</b>	3.10.2015		
<b>V Jihlavě dne :</b>	3.10.2015		1

<b>Počet stran odhadu včetně titulní strany a příloh :</b>	13
<b>Počet provedení odhadu :</b>	3

### Seznam příloh

- př.č.1 – katastrální mapa, situační mapa
- př.č.2 – informativní výpisy z katastru nemovitostí.

### Podklady pro vypracování odhadu

- Výsledky místního šetření z 1.10.2015.
- Informace realitních kanceláří v místě a čase a internetové realitní servery
- Kopie katastrální mapy
- Zákon č.151/1997 Sb.
- Informativní výpisy.
- Metodika vyhl.č.199/2014 Sb.
- Územní plán obce Vyšší Brod a obce Kájov

### Obvyklá cena

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 oblíby.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

## Část A) pozemky p.č.1136/1, p.č.1087/5

k.ú. Vyšší Brod

Kraj: Jihočeský  
Okres: Český Krumlov  
Obec: Vyšší Brod  
Katastrální území: Vyšší Brod  
Počet obyvatel: 2 533

### Poloha a širší vztahy

Jedná se o nesousední pozemky v sídelním k.ú. Vyšší Brod, přičemž pozemek p.č.1136/1 zapsaný v KN jako trvalý travní porost se nalézá cca 700 m západně od zastavěného okraje města Vyšší Brod, má protáhlý nepravidelný půdorysný tvar a mírně svažitého charakter, při SZ hranici sousedí s pozemkem s trvalým lesním porostem a nacházejí se zde i nevýznamné trvalé porosty bez vlivu na obvyklou cenu. Přístup není možný z veřejné komunikace a nenalézají se na něm žádné stavby či omezení. Pozemek je bonitován. Dle územního plánu obce se ke dni ocenění nejedná o stavební pozemek.

Pozemek p.č.1087/5 zapsaný v KN jako ostatní plocha, neplodná půda má půdorysně nepravidelný protáhlý pozemek ve směru V-Z, nalézá se těsně při západním zastavěném okraji města Vyšší Brod, včetně vzrostlých trvalých porostů cca 2/3 plošné výměry pozemku se zohledněním v obvyklé ceně. Dle ÚP se nalézá v území zahrádkářské kolonie. Přístup k pozemku je možný z nezpevněné cesty ve vlastnictví města Vyšší Brod a nenalézají se na něm žádné stavby, pozemek je bez omezení. Pozemek není bonitován.

### Ocenění :

Nejedná se o stavební pozemky dle ÚP, není žádné územní rozhodnutí či stavební povolení, pozemek p.č.1087/5 není bonitován

### **p.č.1136/1 – trvalý travní porost**

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:  
Celková úprava ceny: 40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní	1136/1	83454	4 675,00	1,51	40,00	2,11	9 864,25

porost

Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k východu nebo západu -40 %.

trvalý travní 1 000,00 1,51 1 510,00

porost - pás u

lesa

---

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 5 675,00 m<sup>2</sup> 11 374,25

---

**Vzhledem k zjištěné ceně pozemků a jednotkových cen dle PBEJ a metodiky vyhl.č.199/2014 Sb. lze konstatovat, že ke dni ocenění převyšuje poptávka po zemědělské půdě a obchodovaná a nabízená cena ke dni ocenění v místě se pohybuje v rozmezí 50 – 100 % výše než takto zjištěná cena zemědělských pozemků. Pak tedy obvyklá cena zemědělských pozemků celkem stanovena:**

$$11\,374,25\text{ Kč} \times 1,50 = 17.061,38\text{ Kč}$$

**Cena obvyklá p.č.1136/1 zaokrouhleně : 20.000,-Kč**

### **p.č.1087/5 – ostatní plocha, neplodná půda**

půdorysně nepravidelný protáhlý pozemek V-Z, těsně při západním zastavěném okraji obce Vyšší Brod, včetně vzrostlých trvalých porostů cca 2/3 plošné výměry pozemku, dle ÚP se nalézá v území zahrádkářské kolonie

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
Ostatní plocha	1087/5	X	4070	10	100	20	780
Celkem:			4070,00 m <sup>2</sup>				81.400

---

**Obvyklá cena pozemku p.č.1087/5 zaokrouhleně : 80.000,-Kč**

### **Část B) pozemek p.č.721/1**

*k.ú. Bolechy*

Kraj: Jihočeský  
Okres: Český Krumlov  
Obec: Vyšší Brod  
Katastrální území: Bolechy  
Počet obyvatel: 2 533

### Poloha a širší vztahy

Jedná se o pozemek ostatní plochy, neplodné půdy v k.ú Bolechy, ležící JZ cca 2,5 km severně od zastavěného okraje obce Lipno nad Vltavou v blízkosti lyžařského areálu Kramolín. Svoji SZ hranicí sousedí s lesním pozemkem a při této hranici se nalézá nevýznamný vzrostlý trvalý porost. Pozemek je mírně svažitého charakteru, nepravidelného půdorysu. Nenalézají se na něm žádné stavby a není omezen žádným věcným břemenem. Přístup a příjezd k pozemku je možný po cestě ve vlastnictví ČR. Dle územního plánu obce se ke dni ocenění nejedná o stavební pozemek.

### Ocenění :

#### p.č.721/1 – ostatní plocha, neplodná půda

půdorysně nepravidelný pozemek při okraji lesního porostu svojí SZ hranicí, cca 2,5 km severně od okraje obce Lipno nad Vltavou, včetně vzrostlých trvalých porostů při severním okraji parcely bez vlivu na obvyklou cenu, dle ÚP se nejedná o stavební pozemek, přístup možný přes nezpevněný pozemek ostatní komunikace ve vlastnictví ČR.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Ostatní plocha	721/1	X	3659	10	0	10	780
Celkem:			3659,00 m <sup>2</sup>				<b>36.590</b>

**Obvyklá cena pozemku p.č.721/1 zaokrouhleně : 40.000,-Kč**

#### Část C) pozemek p.č.231/2

*k.ú. Křenov u Kájova*

Kraj: Jihočeský  
Okres: Český Krumlov  
Obec: Kájov  
Katastrální území: Křenov u Kájova  
Počet obyvatel: 1 729

## Poloha a širší vztahy

Jedná se pozemek p.č.231/2 zapsaný v KN jako trvalý travní porost, má půdorysně nepravidelný přibližně trojúhelníkový tvar a nalézá se při jižním zastavěném okraji oddělené části Křenov obce Kájov při silniční komunikaci vedoucí obcí, cca 1,5 km severně od sídelní části obce a cca 5 km západně od spádového města Český Krumlov. Přístup k pozemku je možný ze zpevněné silniční komunikace a nenalézají se na něm žádné stavby, pouze trvalý porost bez vlivu na obvyklou cenu. Pozemek je bonitován a není zatížen věcným břemenem. Dle ÚP obce je pozemek součástí lokálního biokoridoru a nejedná se o stavební pozemek.

## Ocenění :

Nejedná se o stavební pozemky dle ÚP, není žádné územní rozhodnutí či stavební povolení, pozemek je bonitován a nalézá se v rozsáhlém chráněném území, ocenění včetně trvalého porostu, dle ÚP je pozemek součástí lokálního biokoridoru

Výpočet úpravy základní ceny:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60 %
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	231/2	77101	1 901,00	2,11	60,00	3,38	6 425,38
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 901,00 m <sup>2</sup>				<b>6 425,38</b>

**Pozemek p.č.231/2 - zjištěná cena = 6 425,38 Kč**

Vzhledem k zjištěné ceně pozemků a jednotkových cen dle PBEJ a metodiky vyhl.č.199/2014 Sb. lze konstatovat, že ke dni ocenění převyšuje poptávka po zemědělské půdě a obchodovaná a nabízená cena ke dni ocenění v místě se pohybuje v rozmezí 50 – 100 % výše než takto zjištěná cena zemědělských pozemků. Pak tedy obvyklá cena pozemku trvalého travního porostu vzhledem k trvalým porostům a faktu že se jedná o biokoridor stanovena:

$$6\,425,38\text{ Kč} \times 2 = 12.850,76\text{ Kč}$$

**Cena obvyklá p.č.231/2 zaokrouhleně : 15.000,-Kč**

## Závěr

Na základě analýzy v místě a čase s porovnáním obdobných nabízených nemovitostí a s použitím výše uvedených metod ocenění stanovuji obvyklou cenu nemovitostí – pozemků v jednotlivých katastrálních územích oceněných v částech A), části B) a části C) včetně příslušenství a trvalých porostů bez závad oceňuji 0,- Kč v celkové výši :

**Obvyklá cena celkem ke dni ocenění :**

**155. 000,-Kč**

**Slovy:“Stopadesátpětisíckorunčeských“**

V Jihlavě dne 3.10.2015

Ing. Martin Šotola

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998 pod č.j. Spr. 638/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán pod č.1802-15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

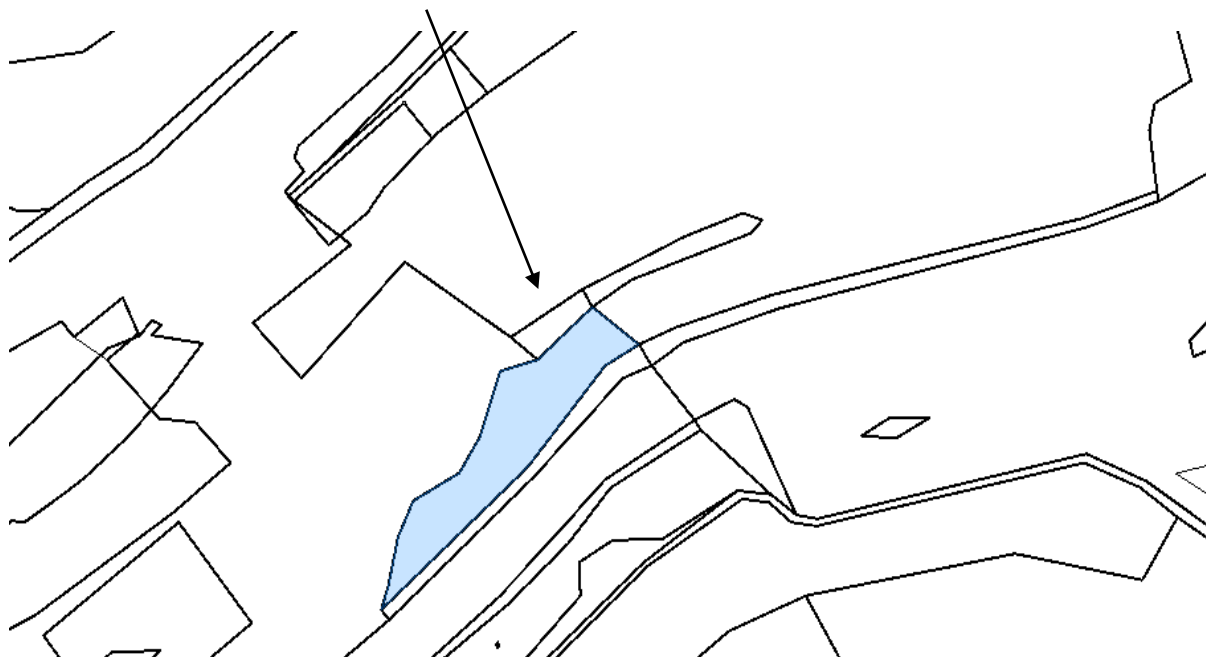
V Jihlavě dne 3.10.2015

Ing. Martin Šotola

## Příloha č.1:

### Část A)

Katastrální mapa : p.č. 1136/1, k.ú. Vyšší Brod



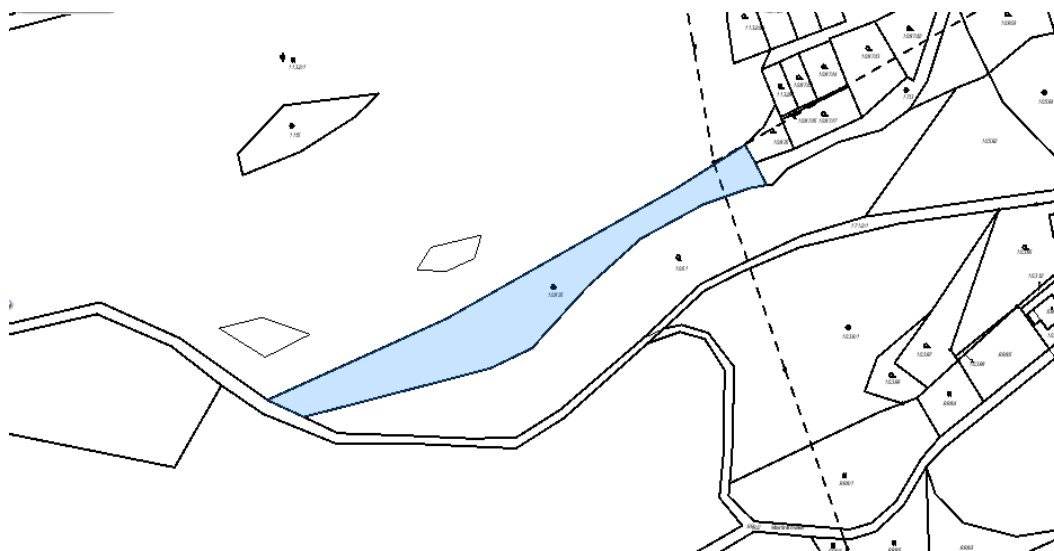
Situační záznam v mapě : p.č. 1136/1, k.ú. Vyšší Brod





## Příloha č.1:

Katastrální mapa : p.č. 1087/5, k.ú. Vyšší Brod

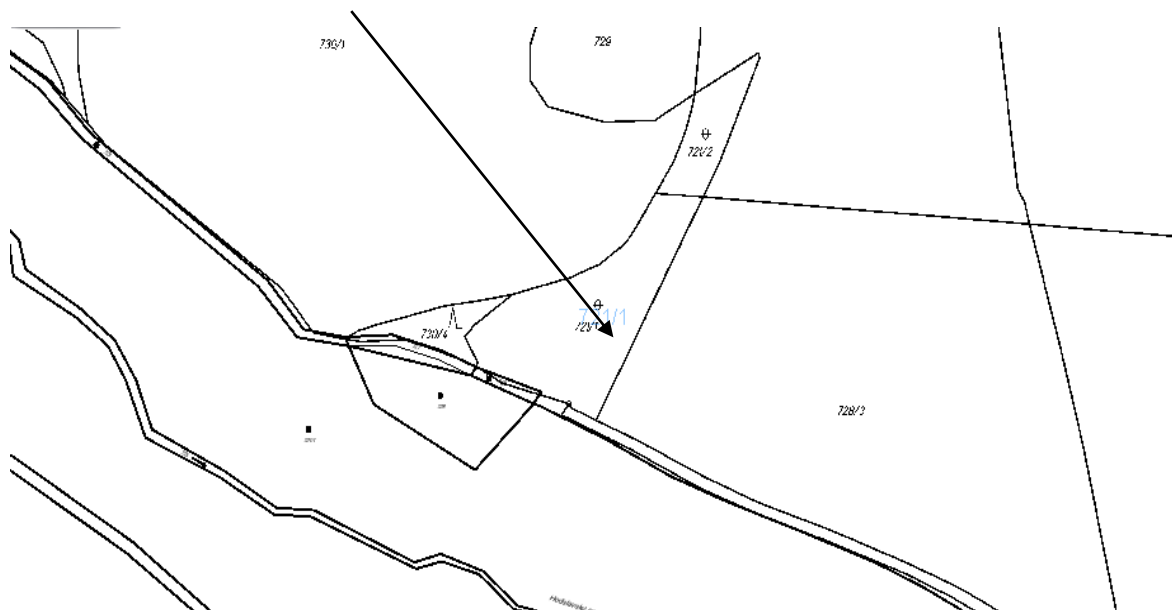


Situační zákres v mapě : p.č. 1087/5, k.ú. Vyšší Brod

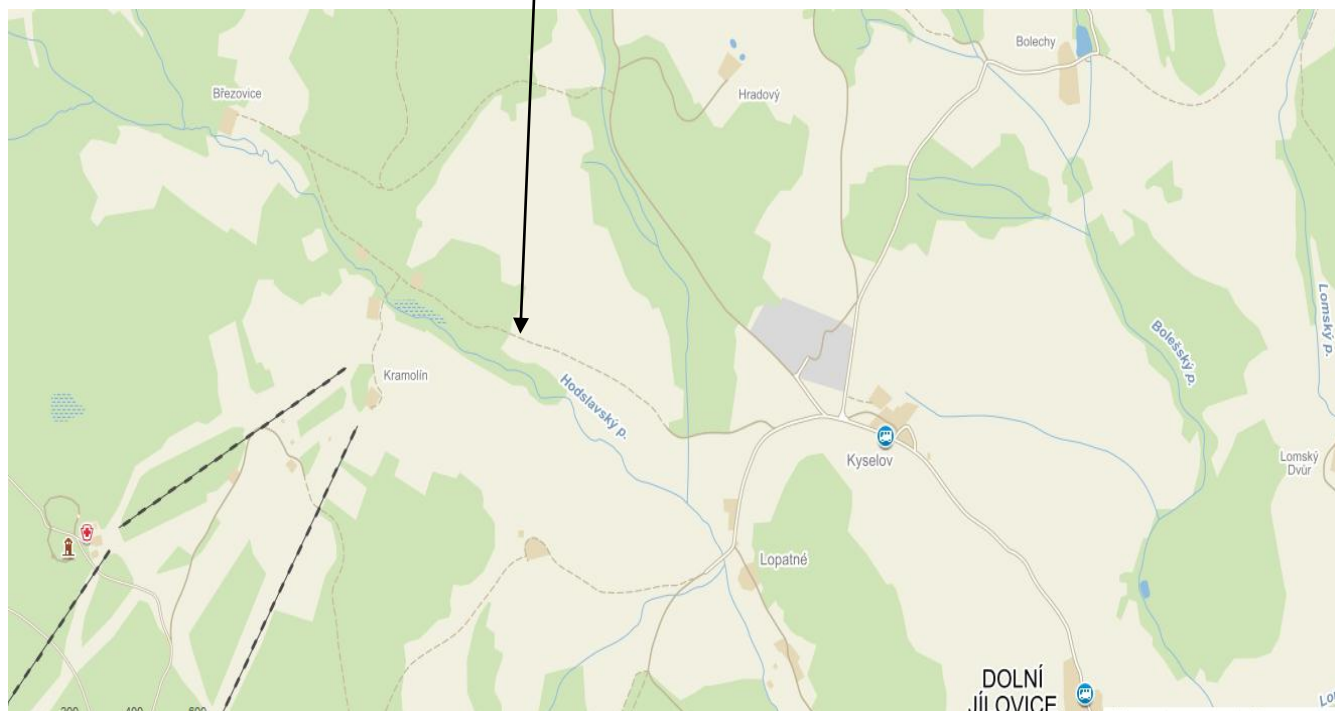


## Část B)

Katastrální mapa : p.č. 721/1, k.ú. Bolechy



Situační záznam v mapě : p.č. 721/1, k.ú. Bolechy



## Část C)

Katastrální mapa : p.č. 231/2, k.ú.Křenov u Kájova



Situační zákres v mapě : p.č. 231/2, k.ú.Křenov u Kájova





## Příloha č.2: Informativní výpisy z KN

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1136/1</a>
Obec:	<a href="#">Vyšší Brod [545848]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vyšší Brod [788996]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1157</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5675
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kukačka Petr, Pihlov 97, 38226 Horní Planá	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

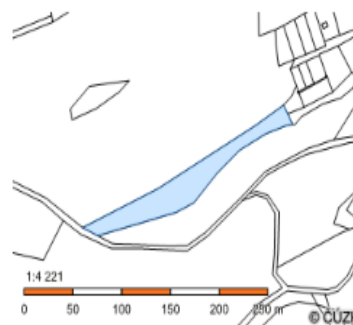
BPEJ	Výměra
<a href="#">83454</a>	5675

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1087/5</a>
Obec:	<a href="#">Vyšší Brod [545848]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vyšší Brod [788996]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1157</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4070
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kukačka Petr, Pihlov 97, 38226 Horní Planá	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

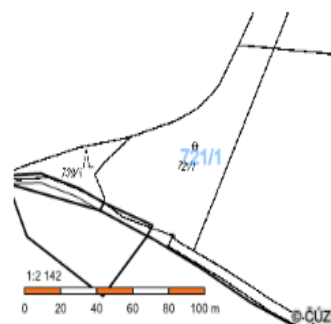
### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Příloha č.2: Informativní výpisy z KN

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">721/1</a>
Obec:	<a href="#">Vyšší Brod [545848]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bolechy [687111]</a>
Číslo LV:	<a href="#">310</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3659
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.II-36-17
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	nepločná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kukačka Petr, Pihlov 97, 38226 Horní Planá	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov](#).

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">231/2</a>
Obec:	<a href="#">Kájov [545554]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Křenov u Kájova [662046]</a>
Číslo LV:	<a href="#">649</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1901
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kukačka Petr, Pihlov 97, 38226 Horní Planá	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">77101</a>	1901

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

