

Znalecký posudek č.1804-15			
Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty)			
Předmět ocenění:	A) Pozemek p.č.27/10 v k.ú. Železná Ruda (LV1474)		
Adresa nemovitosti:	Není		
Vlastník :	Kukačka Petr, Pihlov 97, 38226 Horní Planá (LV1474) SJM Duda Petr a Dudová Alena Bc., č. p. 33, 38232 Věžovatá Pláně (LV1474) Solař Ivo, Jasmínová 190, Domoradice, 38101 Český Krumlov (LV1474)	Podíl:	1/3 1/3 1/3
Objednatel odhadu:	Kukačka Petr, Pihlov 97, 38226 Horní Planá		
Účel ocenění :	Zjištění obvyklé ceny nemovitostí		
Datum místního šetření:	16.10.2015	Datum ke kterému je posudek vypracován:	16.10.2015
Zvláštní požadavky objednatele :	nejdou		
Odhad vypracoval :	Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 06 Jihlava		
Datum vyhotovení :	18.10.2015		
V Jihlavě dne :	18.10.2015	1	

Počet stran odhadu včetně titulní strany a příloh :	7
Počet provedení odhadu :	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 16.10.2015.
- 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 Železný Brod

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 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 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) pozemek p.č.27/10*k.ú. Železná Ruda*

Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Železná Ruda
Katastrální území: Železná Ruda
Počet obyvatel: 1 765

Poloha a širší vztahy

Jedná se o pozemek v sídelním k.ú. Železná Ruda obce Železná Ruda, zapsaný v KN jako trvalý travní porost, nalézající se při jižním zastavěném okraji města v sousedství hřbitova. Pozemek nepravidelný půdorysný tvar a mírně svažité charakter, nenacházejí se zde žádné trvalé porosty. Pozemek se nalézá v rozsáhlém chráněném území a vážne na něm břemeno zřizování a provozování vedení bez vlivu na obvyklou cenu. Pozemek je bonitován. Dle územního plánu obce se ke dni ocenění nejedná o stavební pozemek.

Ocenění :

Nejedná se o stavební pozemky dle ÚP, není žádné územní rozhodnutí či stavební povolení, pozemek p.č.27/10 je bonitován

Pozemek p.č.27/10 – trvalý travní porost**Zemědělské pozemky**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	27/10	93624	14 563,00	1,90		1,90	27 669,70
trvalý travní porost	27/10	97411	262,00	1,20		1,20	314,40
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			14 825,00 m ²				27 984,10

Pozemek 27/10 - cena = 27 984,10 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 zemědělského pozemku vzhledem k těsné blízkosti zastavěného území celkem stanovena:

$$27\,984,10 \text{ Kč} \times 2 (100\%) = 55.968,20 \text{ Kč}$$

Cena obvyklá p.č.27/10 zaokrouhleně : 55.000,-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 – pozemku p.č.27/10 v k.ú. a obci Železná Ruda včetně příslušenství a věcných břemen v celkové výši :

Obvyklá cena celkem ke dni ocenění :	55. 000,-Kč
Slovy:“Padesátpětisíckorunčeských“	

V Jihlavě dne 18.10.2015

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.1804-15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Jihlavě dne 18.10.2015

Ing. Martin Šotola

Příloha č.1:

Část A)

Katastrální mapa : p.č. 27/10, k.ú. Železná Ruda



Situační zakres v mapě : p.č. 27/10, k.ú. Železná Ruda



Příloha č.2: Informativní výpisy z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	27/10
Obec:	Železná Ruda [557528]
Katastrální území:	Železná Ruda [796069]
Číslo LV:	1474
Výměra [m ²]:	14825
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Duda Petr a Dudová Alena Bc., č. p. 33, 38232 Věžovatá Pláně	1/3
Kukačka Petr, Pihlov 97, 38226 Horní Planá	1/3
Solař Ivo, Jasmínová 190, Domoradice, 38101 Český Krumlov	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
93624	14563
97411	262

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
