

Znalecký posudek č. 2547/042/2015

O ceně pozemku:

Parcely č. 142/18 a stavebních prací provedených na ppčk. 142/18 v obci Železný Brod, k. ú. Hrubá Horka, Liberecký kraj



Objednatel posudku:

p. K o z á k o v á Jana
Hrubá Horka čp. 98
Železný Brod

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny pro
finanční vypořádání
podílových spoluvlastníků

Posudek vypracoval:

Josef Verner
Pod Špičákem 641
468 41 Tanvald
tel: 483394795, 606854195
email:josverner@seznam.cz

Posudek obsahuje:

11 stran textu
včetně titulního listu
+ 5 stran příloh

V Tanvaldě dne 26. října 2015



A. Situace

1. Znalecký úkol

Provést ocenění ppčk. 142/18 a provedených stavebních prací na ppčk. 142/18 v obci Železný Brod, k. ú. Hrubá Horka, včetně materiálu, ke dni 10. 10. 2015, za účelem finančního vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky pozemku.

Posudek objednala p. K o z á k o v á Jana, trvale bytem Hrubá Horka čp. 98, Železný Brod.

2. Základní informace o pozemku ke dni ocenění

Adresa předmětu ocenění:	Ppčk. 142/18
Kraj:	Liberecký
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Železný Brod
Katastrální území:	Hrubá Horka
Počet obyvatel:	6 319

3. Prohlídka pozemku a zaměření provedených prací

Oceňovaný pozemek – ppčk. 142/18 – trvalý travní porost jsem osobně prohlédl a zaměřil provedené stavební práce dne 10. 10. 2015 za účasti objednatelky posudku. Pozemek je dle územního plánu města Železný Brod určen k zastavění rodinným domem. Pozemek se nachází u místní asfaltové komunikace Železný Brod – Horská Kamenice, v Horecké ul. Pozemek byl velmi svažité, z tohoto důvodu byla na straně ke komunikaci zřízena opěrná zeď a částečně srovnán.

4. Podklady pro vyhotovení posudku

a) opatřené znalcem

Objednatelka posudku nepředala znalci k provedení ocenění žádné podklady. Další podílový spoluvlastník rovněž žádné podklady nedodal. Znalcem byly proto na stavebním úřadě Městského úřadu zjištěny tyto dokumenty:

- zjednodušená projektová dokumentace k územnímu řízení, vyhotovená Ing. Milanem Kopalem, Zásada čp. 340 z r. 2009,
- souhlas stavebního úřadu Městského úřadu v Železném Brodě s ohlášením stavby rod. domu dle výše uvedené projektové dokumentace ze dne 8. 6. 2009, čj. 3238/09/Fe-411/Os,
- doplňující údaje, sdělené objednatelkou, informace poskytnuté telefonicky p. Boháčem dne 12. 10. 2015 a zjištěné na místě samém dne 10. 10. 2015.

B: Nález

1. Vlastnické a evidenční údaje

Z výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou:

p. B o h á č Karel	
r. č. 70 11 29/1188	1/2
p. K o z á k o v á Jana	
r. č. 73 59 20/2532	1/2

dle listu vlastnictví č. 2112 pro k. ú. Hrubá Horka, obec Železný Brod.

2. Skutečnosti zjištěné na místě samém

Při prohlídce dne 10. 10. 2015 znalec konstatuje, že na pozemku – ppčk. 142/18 jsou provedeny tyto práce v prostoru budoucího rodinného domu, tj. provedeny odkopávky zeminy a přesun výkopku, provedeny výkopy pro základový pás opěrné zdi, jeho betonáž a zřízena opěrná zeď ze ztraceného bednění směrem ke komunikaci a zábradlí na koruně opěrné zdi, provedeny výkopy pro základové pásy rod. domu, jejich betonáž a provedeny opěrné zdi ze ztraceného bednění, které zároveň budou sloužit jako ochrana proti zemnímu tlaku svahu i jako izolační přízdívky, provedena betonáž podkladové mazaniny. Dle sdělení objednatelky byly tyto práce provedeny v r. 2010.

C1. Ocenění pozemku

Oceňovaný pozemek – ppčk. 142/18 – trvalý travní porost se nachází v obci Železný Brod, k. ú. Hrubá Horka, na okraji zastavěné části města. Pozemek je dle územního plánu města Železný Brod určen k zastavění rodinným domem. Je velmi svažité a nenacházejí se na něm trvalé porosty. K zjištění administrativní ceny znalec použil oceňovací vyhlášku č. 199/2014 Sb. a následně provedl zjištění obvyklé ceny.

a) Zjištění administrativní ceny

Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Železný Brod
Katastrální území: Hrubá Horka
Počet obyvatel: 6 319
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 190,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 970,53 \text{ Kč/m}^2$

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - podílové spoluvlastnictví	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,010$$

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,810$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,818$$

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - velmi svažité pozemek, nutné nákladné úpravy terénu pro využití	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,880}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 0,810$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,010 * 0,880 * 0,810 = \mathbf{0,720}$

Stavební pozemek oceněný 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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění				
§ 4 odst. 2	970,53	0,720	0,800	559,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2	trvalý travní porost	142/18	638,00	559,03	356 661,14
Stavební pozemek celkem			638,00 m ²		356 661,14

Pozemek - zjištěná administrativní cena = **356.661,14 Kč**

b) Zjištění obvyklé ceny

Vyhodnocení situace na trhu s nemovitostmi

Na realitních serverech je současné době pouze omezená nabídka obdobných pozemků v obci Železný Brod, kde se oceňovaný pozemek nachází. Z tohoto důvodu jsou proto pro porovnání a zjištění obvyklé ceny použity i pozemky v bezprostředním okolí, kde lze důvodně předpokládat, že obvyklá cena, tj. ceny, za kterou nabízené pozemky budou zobchodovány se nebude výrazně lišit od ceny, za kterou bude možné oceňovaný pozemek na realitním trhu nabízet a prodej zrealizovat. Oceňovaný pozemek se nachází v části obce, kde chybí občanská vybavenost.

Stanovení obvyklé – tržní ceny

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi kupujícím, který je ochoten požadovanou cenu zaplatit a prodávajícím, který je ochoten za sjednanou cenu koupit, v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení, na principu nejlepšího využití majetku, jenž je fyzicky možné, náležité, spravedlivé a právně přípustné.

Metody zjištění cen nemovitostí

Ocenění věcnou hodnotou – ocenění nemovitostí touto metodou je reprodukční cena, snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení stejné, nebo obdobné nemovitosti. Tato cena odpovídá přibližně administrativní ceně bez koeficientu K_p .

Výnosový způsob ocenění - vychází ze skutečně dosahovaného výnosu z předmětu ocenění, který lze obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry); výnosový způsob se použije hlavně při oceňování pronajatých staveb, zemědělských pozemků a porostů a produkčních vodních ploch. Vychází se z předpokladu, že v hodnotě majetku se **zobrazí očekávaný užitek**, kterým jsou očekávané příjmy. Tyto metody jsou založeny na koncepci hodnoty peněz v daném čase a relativního rizika investice. Mezi výnosové metody patří např. metoda kapitalizace zisku nebo metoda diskontovaného cash flow.

Nákladový způsob ocenění - vychází z nákladů nutných k pořízení předmětu v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění; nákladový způsob ocenění se použije hlavně v oblasti investic do nemovitostí, vychází z předpokladu, že hodnotu majetku lze zjistit součtem hodnoty pozemku a obvyklých nákladů na pořízení stavby, od nichž se odečte opotřebení.

Kombinace nákladového a výnosového způsobu - vychází ze snahy co nejvíce přiblížit cenu zjištěnou reálným tržním podmínkám, neboť obvyklá cena zohledňuje jak náklady, které investor do nemovitosti vložil, tak i výnosy, které je nemovitost schopna vyprodukovat. U výnosového způsobu se ještě výrazně zjednodušuje stanovení odpočtu nákladů (zavádí se paušál). Výsledná zjištěná cena nemovitosti není aritmetickým průměrem z cen zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem, ale stanovuje se s ohledem na perspektivu nemovitosti, tzn. zohledňují se zde příležitosti či negativní vlivy v okolí nemovitosti nebo ve společnosti, které mohou mít zásadní vliv na další vývoj a výnos nemovitosti a tím i na její prodejnost.

Oceňování podle účetní hodnoty - vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví. Využívá se při zjišťování pořizovací ceny, reprodukční ceny, zůstatkové ceny, k ocenění vlastními náklady.

Ocenění mimořádnou cenou - pro účely zákona se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Ocenění obvyklou cenou - pro účely zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku rozumí cena, 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným či obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Patří sem i ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Takto stanovená cena vyjadřuje objektivní cenu, za kterou je možné v daném místě a čase nemovitost prodat.

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁVACÍM ZPUSOBEM

Stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem je metoda vyhodnocení cen nabízených, případně realizovaných cen obdobných pozemků na trhu realit. Ke srovnání musí být použito pozemků, které jsou svým charakterem stejné, nebo podobné, srovnatelné co do velikosti a lokality. Srovnání se provádí na základě konzultací se správci nemovitostí, vyhodnocením údajů z inzerce a tisku, nabídek realitních kanceláří, případně vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi a pod. K cenovému porovnání byly užity pozemky, které odpovídají svým způsobem užívání oceňovanému pozemku. Kriterialem ceny je i plocha pozemku. Všechny vzorky se nacházejí v obci Železný Brod, nebo v blízkém okolí obce Železný Brod a jsou realitními kancelářemi nabízeny k prodeji. Jako podklad pro stanovení ceny byly použity informace z nabídek na internetových realitních serverech – Reality.cz a Sreality ze dne 10. 10. – 12. 10. 2015. Ceny na realitních serverech jsou uvedeny jako celek, tj. vč. ceny pozemků, včetně případných staveb, venkovních úprav a pod. Nabídkové ceny jsou uvedeny včetně provize realitních kanceláří a právního servisu. Z tohoto důvodu jsou nabídkové ceny upraveny na předpokládanou reálnou cenu za pozemek, tj. sníženy mimo jiné i o předpokládanou výši provize a služeb.

Vzorek č. 1

Nabízíme ke koupi parcelu 795 m2 vhodnou k budoucí výstavbě rodinného domu. Veškeré zasíťování na pozemku. Parcela slunná s výhledem na celý Železný Brod. Cena 800.000,- Kč>



Nabízená cena 800.000,- Kč

Koeficient úpravy na reálnou cenu 0,70

Reálná cena 560.000,- Kč

Upravená cena za m2 700,- Kč

Vzorek č. 2

Prodej slunného stavebního pozemku - 1166 m² v obci Těpeře u Železného Brodu. Vhodné pro stavbu rodinného domu, nebo chaty. Na pozemku je stavba. Sítě přivedeny do domu.



Nabízená cena 650.000,- Kč
Koefficient úpravy na reálnou cenu 0,70
Reálná cena 455.000,- Kč
Upravená cena za m² 390,- Kč

Vzorek č. 3

Prodej stavebního pozemku v obci Skuhrov - 1946 m² s hezkým výhledem pro výstavbu rodinného nebo rekreačního domu.



Nabízená cena 778.400,- Kč
Koefficient úpravy na reálnou cenu 0,90
Reálná cena 700.000,- Kč
Upravená cena za m² 360,- Kč

Vyhodnocení nabídkových cen

V Železném Brodě je v současné době značně omezená nabídka stavebních pozemků – viz porovnatelné vzorky i z jiného blízkého okolí města. Cena pozemků po úpravě na reálnou cenu jsou v rozsahu 700 Kč/m² – 360,- Kč/m². Některé v inzerci nabízené pozemky jsou v těsném okolí Železného Brodu, mají zřízeny přípojky inženýrských sítí, jsou lépe přístupné a pod. Po zvážení všech okolností uvažují obvyklou cenu oceňovaného pozemku ve výši 600,- Kč/m².

Obvyklá cena ppčk 142/18 – 638 m² x 600,- Kč/m² 382.800,- Kč
Obvyklá cena pozemku - zaokrouhleno 380.000,- Kč

C2. Ocenění provedených stavebních prací

1. Postup při výpočtu ocenění provedených stavebních prací

Dle sdělení objednatelky posudku byly práce, uvedené v odst. 2 provedeny převážně svépomocí. Z tohoto důvodu se znalec rozhodl provést jejich ocenění stávajícími ceníkovými cenami stavebních prací URS a odečíst odpovídající opotřebení u běžných stavebních prací.

Práce a dodávky HSV

Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem	Hmotnost	Hmotnost celkem
----	-------------	-------	----	-----------------	-----------------	-------------	----------	-----------------

Zemní práce

1	122201102	Odkopávky nezapažené v hornině tř. 3 objem přes 100 do 1000 m ³	m ³	220,500	126,00	27 783,00	0,000	0,000
2	132201101	Hloubení rýh š do 600 mm v hornině tř. 3 objemu do 100 m ³	m ³	40,650	512,00	20 812,80	0,000	0,000
3	132301101	Hloubení rýh š do 600 mm v hornině tř. 4 objemu do 100 m ³	m ³	0,000	1 170,00	0,00	0,000	0,000
4	162201102	Vodorovné přemístění do 20 m výkopku/sypaniny z horniny tř. 1 až 4	m ³	220,500	33,80	7 452,90	0,000	0,000

Zemní práce celkem

56 048,70**0,000**

Běžné stavební práce

5	274313611	Základové pásy z betonu tř. C 16/20	m ³	40,650	2 480,00	100 812,00	2,210	89,837
6	279113132	Opěrná zeď tl do 200 mm z tvárníc ztraceného bednění včetně výplně z betonu tř. C 16/20	m ²	11,500	889,00	10 223,50	0,428	4,926
7	279113135	Opěrná zeď tl do 400 mm z tvárníc ztraceného bednění včetně výplně z betonu tř. C 16/20	m ²	118,500	1 440,00	170 640,00	0,908	107,600
8	279361820	Výztuž opěrných zdí betonářskou ocelí 10 505 (svislá s propojení do základu a vodorovná v každé spáře)	t	1,420	26 350,00	37 417,00	1,000	1,420
9	631311125	Mazanina tl do 120 mm z betonu prostého tř. C 20/25	m ³	8,900	3 090,00	27 501,00	2,310	20,559
10	631319012	Příplatek k mazanině tl do 120 mm za přehlazení povrchu	m ³	8,900	341,00	3 034,90	0,000	0,000
11	949101112	Lešení pomocné s lešeňovou podlahou v do 2,5 m zatížení do 150 kg/m ²	m ²	57,000	52,20	2 975,40	0,000	0,000
12	998011R01	Staveništní přesun hmot	t	224,342	125,00	28 042,70	0,000	0,000

Běžné stavební práce celkem

380 646,50**224,342**

Rekapitulace provedených prací

Zemní práce	56.049,00 Kč
Běžné stavební práce	380.647,00 Kč
Zámečnické práce – odborný odhad	10.000,00 Kč

Součet:	446.696,00 Kč
Snížení o potřeбенí 5 let x 2,00%/rok	- 39.065,00 Kč
Cena stavebních prací – zaokrouhleno	<u>410.000,00 Kč</u>

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Obvyklá cena pozemku - zaokrouhleno	380.000,00 Kč
Cena stavebních prací – zaokrouhleno	410.000,00 Kč

Součet:	790.000,00 Kč
---------	---------------

Odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku – zaokrouhleno **790.000,- Kč**

Slovy: sedm set devadesát tisíc korun českých

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny

Klady:

- pozemek se nachází v klidné části obce,
- pozemek je dostupný po celoročně udržované komunikaci,
- možnost využití pozemku pro výstavbu objektu k bydlení i rekreaci,

Zápory:

- obtížnější vjezd na pozemek,
- nelze připojit na všechny inženýrské sítě v obci,
- neestetická opěrná zeď, na realitním trhu lze najít lepší pozemky.

Obvyklá cena vyjadřuje aktuální stav na trhu s obdobnými pozemky, za současné hospodářské situace a situace na realitním trhu, kde obvykle výrazně převyšuje nabídka nad poptávkou. Na základě zjištění cen výše popsanými metodami, vyhodnocení cen nabízených pozemků, s přihlédnutím k právnímu stavu a na základě všech skutečností, uvedených v jednotlivých částech posudku stanovuji jako maximální obvyklou cenu za oceňovaný pozemek.

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzované nemovitostí, vyhodnocení obvyklé ceny

Stanovená obvyklá cena zohledňuje ceny obdobných pozemků v dané lokalitě, s přihlédnutím k velikosti pozemku. Obvyklá cena je stanovena s ohledem na současnou poptávku po pozemcích v dané lokalitě, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy. Vzhledem k současné ekonomické situaci a převaze nabídky nad poptávkou lze důvodně předpokládat, že při případném prodeji se kupní cena bude pohybovat pod stanovenou obvyklou cenou, prodejní cena bude nižší než posudkem stanovená obvyklá cena.

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k velikosti pozemku, bylo provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 730 ze dne 26. 3. 2015	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti - letecký pohled	1
Fotodokumentace	2

V Tanvaldě dne 26. října 2015

Josef V e r n e r



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný Krajským soudem v Ústí nad Labem ze dne 6. 5. 1988, čj. Spr. 2446/88 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvl. specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 2547/042/2015 do znaleckého deníku.
Znalečné a úhradu nákladů účtuji na přiložené likvidaci.

Josef Verner
Pod Špičákem čp. 641
468 41 Tanvald

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2015 14:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563871 Železný Brod

Území: 796140 Hrubá Horka

List vlastnictví: 2112

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Boháč Karel, Kezeliova 230/3, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav	701129/1188	1/2
Kozáková Jana, Hrubá Horka 98, 46822 Železný Brod	735920/2532	1/2

Nemovitosti**Pozemky****Parcela****Výměra [m2] Druh pozemku****Způsob využití****Způsob ochrany**

142/18

638 trvalý travní porost

zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Opatření a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

Smlouva kupní ze dne 15.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2008.

V-6292/2008-504

Pro: Boháč Karel, Kezeliova 230/3, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav RČ/IČO: 701129/1188

Kozáková Jana, Hrubá Horka 98, 46822 Železný Brod

735920/2532

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**Parcela****BPEJ****Výměra [m2]**

142/18

74168

638

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.09.2015 15:10:15

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD









