

## Znalecký posudek č.1704-15

### Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

|   |  |  |           |
|---|--|--|-----------|
| <b>Předmět ocenění:</b>                 | A) Pozemek p.č.371/3 v k.ú. Svojšice u Kouřimi (LV 897)<br>B) Pozemky p.č.84, p.č.86/6 v k.ú.Popovice u Brandýsa nad Labem (LV5296)<br>C) Pozemky p.č.5767, p.č.5796 v k.ú. Bartošovice v Orlických horách (LV |  |           |
| <b>Adresa nemovitosti:</b>              | Není   |  |           |
| <b>Vlastník :</b>                       | Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Praha 8, 186 00  | <b>Podíl:</b>                                  | 1/1       |
| <b>Objednatel odhadu:</b>               | Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Praha 8, 186 00  |  |           |
| <b>Účel ocenění :</b>                   | Zjištění obvyklé ceny nemovitostí  |  |           |
| <b>Datum místního šetření:</b>          | 11.3.2015  | <b>Datum ke kterému je posudek vypracován:</b> | 11.3.2015 |
| <b>Zvláštní požadavky objednatele :</b> | nejsou   |  |           |
| <b>Odhad vypracoval :</b>               | Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 06 Jihlava  |  |           |
| <b>Datum vyhotovení :</b>               | 27.3.2015  |  |           |
| <b>V Jihlavě dne :</b>                  | 27.3.2015  |  | 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 11.3.2015.
- Informace realitních kanceláří v místě a čase a internetové realitní servery
- Kopie katastrální mapy
- Zákon č.151/1997 Sb.
- Informativní výpisy.
- Informace z obecního úřadu Bartošovice v Orlických horách
- Metodika vyhl.č.199/2014 Sb.

### 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

## Část A) pozemek orné půdy p.č.371/3

.k.ú. Svojšice u Kouřimi

Adresa předmětu ocenění: 281 07  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kolín  
Obec: Svojšice  
Katastrální území: Svojšice u Kouřimi  
Počet obyvatel: 597

### Poloha a širší vztahy

Jedná se o pozemek zemědělské půdy zapsaný v druhu pozemku jako orná půda, ke dni ocenění hospodářsky obhospodařovaný v k.ú Svojšice u Kouřimi, ležící v kontaktu se severním okrajem obytné a rekreační zástavby části Nová Ves III v blízkosti lesního porostu a vodní plochy rybníka Utopenec. Pozemek je rovinného charakteru, nepravidelného půdorysu a malého rozměru. Nenalézají se na něm žádné stavby ani trvalé porosty. Přístup k pozemku je po nezpevněné cestě dobrý. Dle územního plánu obce se ke dni ocenění nejedná o stavební pozemek.

### Ocenění :

#### Zemědělský pozemek

| Název                              | Parcelní číslo | BPEJ  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]    |
|------------------------------------|----------------|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|-----------------|
| orná půda                          | 371/3          | 31000 | 341,00                      | 17,92                      |               | 17,92                      | 6 110,72        |
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 6 |                |       |                             |                            |               |                            |                 |
| Celkem:                            |                |       | <b>341,00 m<sup>2</sup></b> |                            |               |                            | <b>6 110,72</b> |

**Pozemek p.č.371/3 - zjištěná cena = 6 110,72 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 zemědělských pozemků celkem stanovena:

$$6.110,72 \text{ Kč} \times 1,50 = 9.166,08 \text{ Kč}$$

**Cena obvyklá zaokrouhleně : 10.000,-Kč**

**Část B) pozemky p.č.84, p.č. 86/6***.k.ú.Popovice u Brandýsa nad Labem*

Adresa předmětu ocenění: 250 01  
Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-východ  
Obec: Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
Katastrální území: Popovice u Brandýsa nad Labem  
Počet obyvatel: 17 794

**Poloha a širší vztahy**

Jedná se o pásový zemědělský pozemek p.č.86/6 zapsaný v KN jako trvalý travní porost a pozemek neplodné půdy p.č.84 jako sousední pozemek s částečně společnou hranicí celkově nepravidelného půdorysu v k.ú. Popovice u Brandýsa nad Labem, přístupné ze severní hranice z částečně zpevněné cesty. Pozemky jsou součástí hospodářsky nevyužívané lokality ležící východně nedaleko zastavěného okraje části Popovice obce Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, v blízkosti Hrušovského rybníka. Pozemky jsou téměř rovinného charakteru, nepravidelného půdorysu a malého rozměru. Nalézají se na nich pouze nevýznamné porosty bez vlivu na obvyklou cenu. Přístup k pozemku je po polozpevněné obecní veřejné komunikaci dobrý. 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, pozemky nejsou bonitovány

| Název            | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|------------------|----------------|------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| ostatní plocha   | 84             |      | 341,00                      | 10                         | není          | 10                         | 3 410        |
| trvalý travní p. | 86/6           |      | 905,00                      | 10                         | není          | 10                         | 9 050        |

Celkem: **1 246,00 m<sup>2</sup>** **12 460,-Kč**

**Cena obvyklá zaokrouhleně : 15.000,-Kč**

## Část C) pozemky trvalého travního porostu p.č.5767, p.č.5796

*k.ú. Bartošovice v Orlických Horách*

Adresa předmětu ocenění: 517 61  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Rychnov nad Kněžnou  
Obec: Bartošovice v Orlických horách  
Katastrální území: Bartošovice v Orlických horách  
Počet obyvatel: 216

### Poloha a širší vztahy

Jedná se o pozemky p.č.5767 a p.č.5796 zapsané v druhu pozemku jako trvalý travní porost, v k.ú. Bartošovice v Orlických horách, v zastavěném obytném území obce v jeho západní části, jako součást obytné zástavby podél silniční komunikace v rozsáhlém chráněném území. Jedná se o lokalitu vhodnou pro rekreační i obytnou zástavbu v těsné blízkosti státní hranice. Dle sdělení obecního úřadu lze na pozemky nahlížet jako na podmíněně stavební s možností zástavby dle lokálních platných podmínek. Pozemky s nevýznamným trvalým porostem a mírně svažitého charakteru tvoří funkční celek (sousední pozemky pouze v jednom bodě), přičemž za pozemek vhodný k zástavbě lze považovat p.č.5796 a to zejména rozměrově, tvarově i přístupově ze své jižní hranice z veřejné zpevněné komunikace. Pozemek p.č.5767 je pásový pozemek, s možností plnění funkce zahrady. V místě je možno uvažovat o možnosti napojení na dostupnou elektrickou síť a ČOV. Dopravní možnosti i dostupnost jsou dobré, v místě nerozvinutá občanská vybavenost.

### Ocenění :

**Cena stanovená porovnávacím způsobem :**

**Srovnatelná nemovitost č.1:** lokalita Bartošovice v Orlických horách

Zastavěný okraj, možnost napojení el. síť, vodovod, ČOV, svažitý charakter, trvalý porost

Výměra: 3324 m<sup>2</sup>

zdroj : realitní server 03/2015

Nabídková cena : 350.000,-Kč vč. provize

- **identická lokalita, obdobné dopravní možnosti a infrastruktura, horší přístup**

**Srovnatelná nemovitost č.2:** lokalita Rokytnice v Orlických horách

Zastavěný severní okraj, stavebně připravený pozemek- možnost napojení el. sítě, vodovod, ČOV, rovinný charakter

Výměra: 1090 m<sup>2</sup>

zdroj : realitní server 03/2015

Nabídková cena : 981.000,-Kč vč. provize

- **lepší lokalita, stavebně připravený pozemek, rovinný charakter,**

**Srovnatelná nemovitost č.3:** lokalita Rokytnice v Orlických horách

Zastavěná jižní část, stavebně připravený pozemek vč. povolení - možnost napojení el. sítě, vodovod, kanalizace, rovinný charakter

Výměra: 1600 m<sup>2</sup>

zdroj : realitní server 03/2015

Nabídková cena : 395.000,-Kč vč. provize

- **horší bezprostřední okolí, stavebně připravený pozemek vč. povolení, rovinný charakter**

| <b>Vyhodnocení / stanovení srovnávací hodnoty oceňované nemovitosti</b>  |                |                           |                           |            |                             |
|--|----------------|---------------------------|---------------------------|------------|-----------------------------|
| Rozpětí cen  |                | 105– 900                  | Kč/m <sup>2</sup>         |            |                             |
| Stanovená cena za 1m <sup>2</sup> pozemku oceňované nemovitosti p.č.5796 |                |                           |                           |            | <b>250 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Název  | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ]  | Cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava [%] | Cena [Kč]                   |
| Trvalý travní porost   | 5796           | 1355                      | 250                       |            | 338 750                     |
| Trvalý travní porost   | 5767           | 420                       | 10                        |            | 4200                        |
| <b>Celkem:</b>   |                | <b>1775 m<sup>2</sup></b> |                           |            | <b>342 950</b>              |

**Cena obvyklá zaokrouhleně : 350.000,-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), části C) včetně příslušenství a trvalých porostů v celkové výši :

**Obvyklá cena – věcná hodnota celkem ke dni  
ocenění :**

**375. 000,-Kč**

**Slovy:“Třístasedmdesátpěttisíckorunčeských“**

V Jihlavě dne 27.3.2015

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.1704-15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

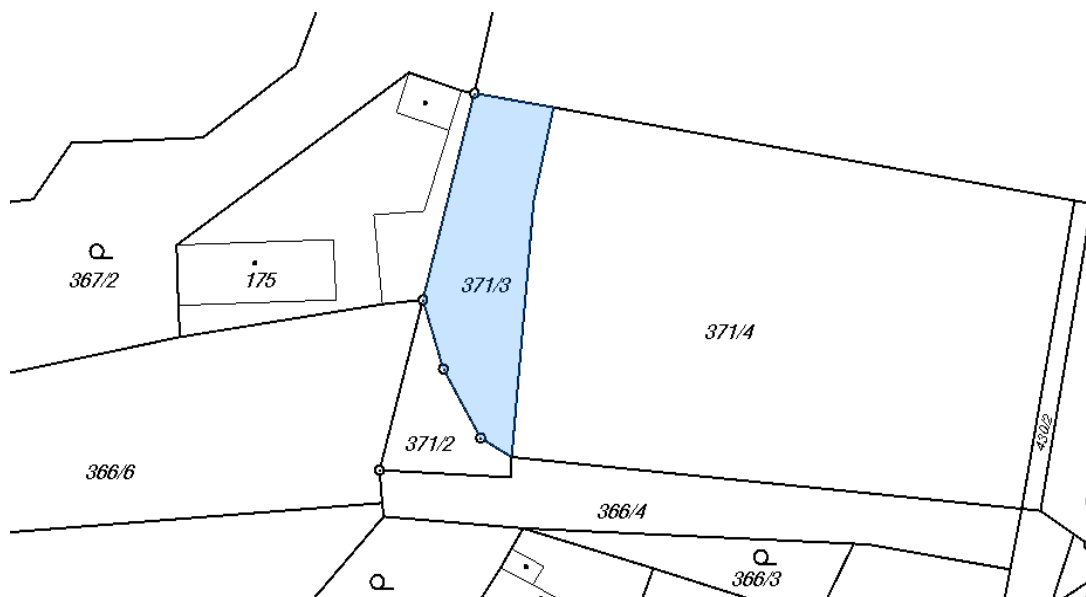
V Jihlavě dne 27.3.2015

Ing. Martin Šotola

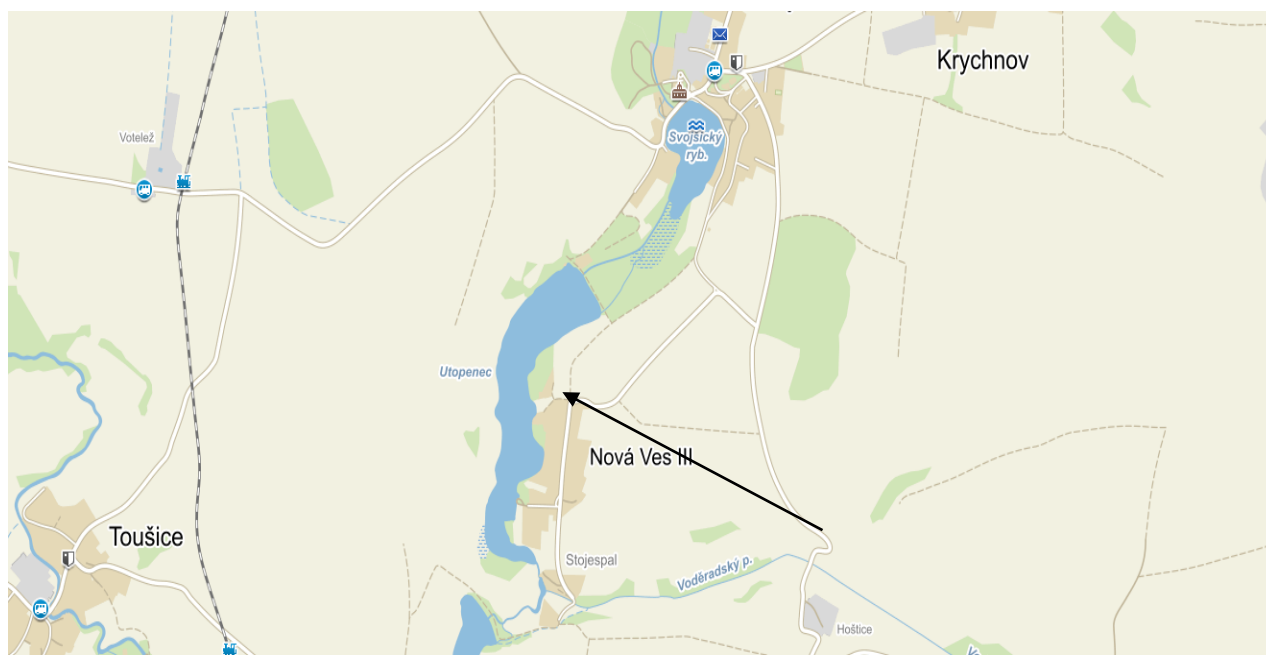
**Příloha č.1:**

**Část A)**

Katastrální mapa : p.č.371/3, k.ú. Svojšice u Kouřimi



Situační zakres v mapě : p.č.371/3, k.ú. Svojšice u Kouřimi

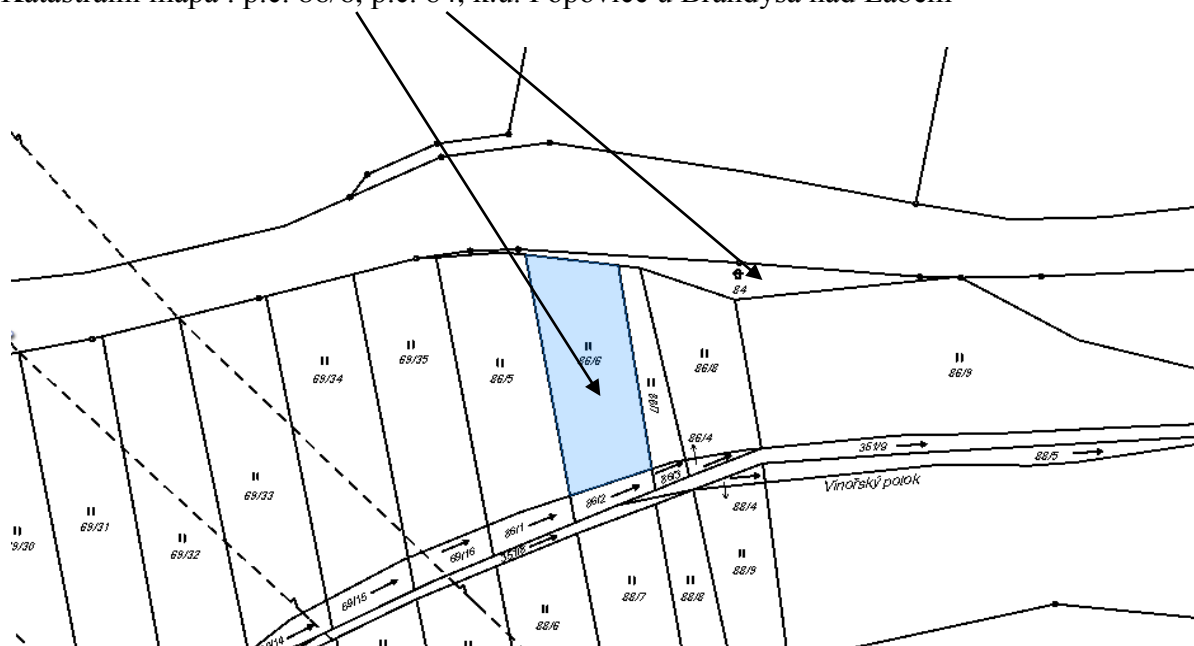




**Příloha č.1:**

**Část B)**

Katastrální mapa : p.č. 86/6, p.č. 84, k.ú. Popovice u Brandýsa nad Labem



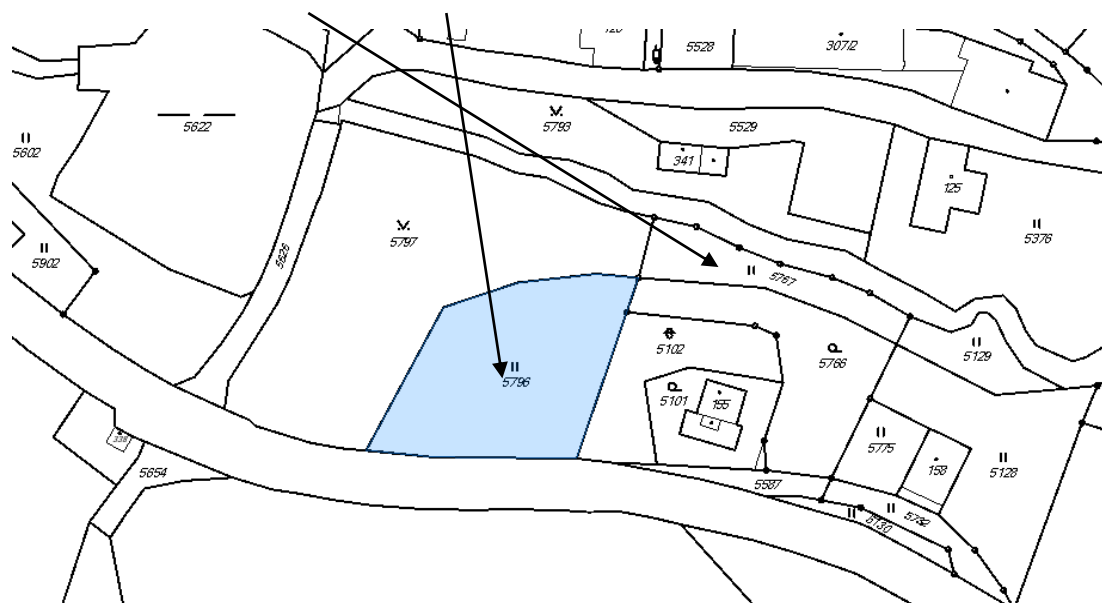
Situační zakres v mapě : p.č. 86/6, p.č. 84, k.ú. Popovice u Brandýsa nad Labem



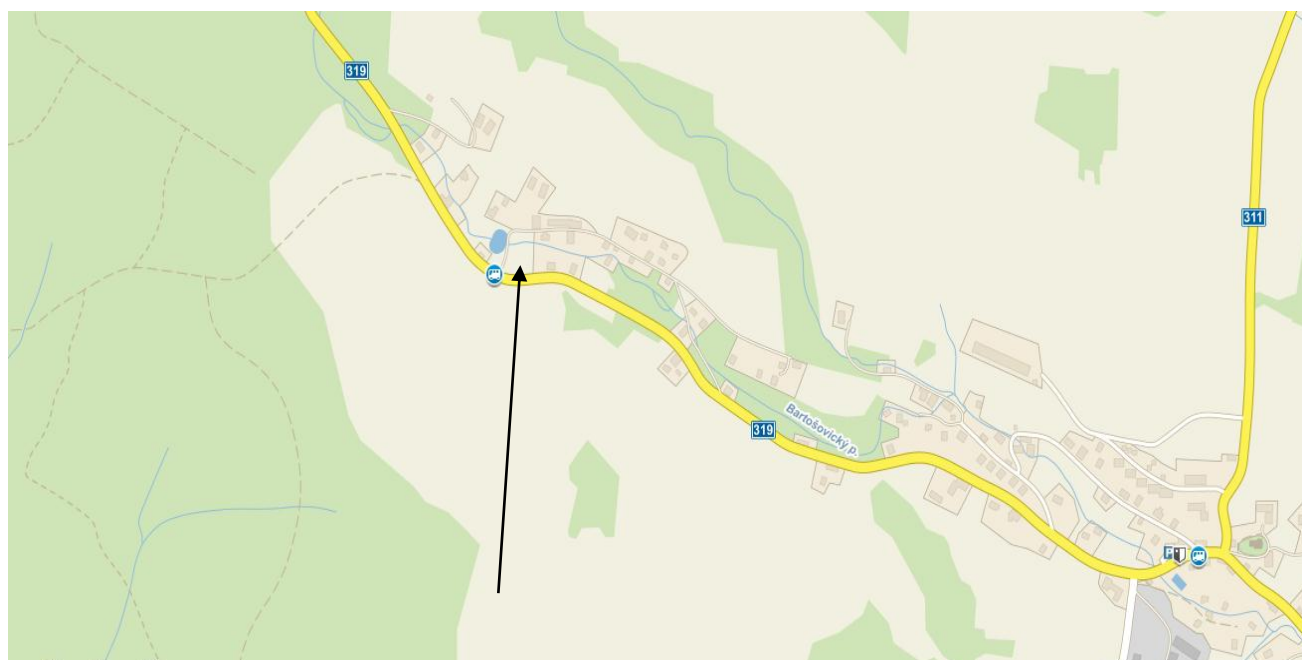
## Příloha č.1:

### Část C)

Katastrální mapa : p.č. 5767, p.č. 5796, k.ú. Bartošovice v Orlických horách



Situační zakres v mapě : p.č. 5767, p.č. 5796, k.ú. Bartošovice v Orlických horách



## Příloha č.2: Informativní výpisy z KN

### Informace o pozemku

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">371/3</a>                       |
| Obec:                     | <a href="#">Svojšice [533726]</a>           |
| Katastrální území:        | <a href="#">Svojšice u Kouřimi [761290]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">897</a>                         |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 341   |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                |
| Mapový list:              | KMD   |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě         |
| Druh pozemku:             | orná půda                                   |



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Karlín, 18600 Praha 8 |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

### Seznam BPEJ

| BPEJ                  | Výměra |
|-----------------------|--------|
| <a href="#">31000</a> | 341    |

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

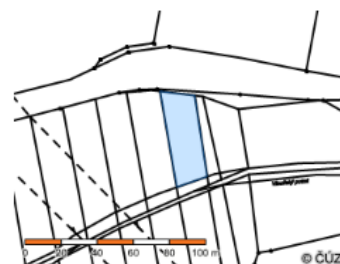
### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

### Informace o pozemku

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">86/6</a>                                      |
| Obec:                     | <a href="#">Brandýs nad Labem-Stará Boleslav [538094]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Popovice u Brandýsa nad Labem [609251]</a>    |
| Číslo LV:                 | <a href="#">5296</a>                                      |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 905   |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                              |
| Mapový list:              | DKM   |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě                       |
| Druh pozemku:             | trvalý travní porost                                      |



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Karlín, 18600 Praha 8 |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

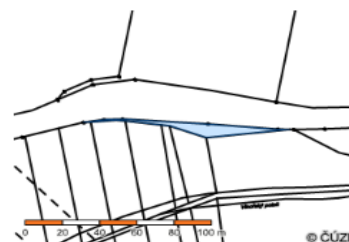
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#).

## Příloha č.2: Informativní výpisy z KN

### Informace o pozemku

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">84</a>  |
| Obec:                     | <a href="#">Brandýs nad Labem-Stará Boleslav [538094]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Popovice u Brandýsa nad Labem [609251]</a>    |
| Číslo LV:                 | <a href="#">5296</a>                                      |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 341   |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                              |
| Mapový list:              | DKM   |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě                       |
| Způsob využití:           | neplodná půda   |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha  |



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Karlín, 18600 Praha 8 |       |

### 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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

### Informace o pozemku

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">5796</a>                                    |
| Obec:                     | <a href="#">Barтоšovice v Orlických horách [576093]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Barтоšovice v Orlických horách [600989]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">434</a>                                     |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 1355  |
| 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 |
|---|-------|
| Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Karlín, 18600 Praha 8 |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

#### Název

rozsáhlé chráněné území  
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

| BPEJ                  | Výměra |
|-----------------------|--------|
| <a href="#">93624</a> | 11     |
| <a href="#">93644</a> | 831    |
| <a href="#">96701</a> | 513    |

### 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="#">5767</a>                                     |
| Obec:                     | <a href="#">Bartošovice v Orlických horách [5760931]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Bartošovice v Orlických horách [6009891]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">434</a>                                      |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 420  |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                             |
| Mapový list:              | DKM  |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK                                    |
| Druh pozemku:             | trvalý travní porost                                     |



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo  | Podíl |
|---|-------|
| Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Karlín, 18600 Praha 8 |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

| Název                   |
|-------------------------|
| rozsáhlé chráněné území |
| zemědělský půdní fond   |

### Seznam BPEJ

| BPEJ                  | Výměra |
|-----------------------|--------|
| <a href="#">93644</a> | 420    |

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.