

Znalecký posudek č.1843-15**Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty)**

Předmět ocenění:	A) Pozemek p.č.1268/16 v k.ú. Dolní Chabry (LV2221) B) Pozemek p.č.4101/115 v k.ú. Horní Počernice (LV6527) C) Pozemek p.č.4101/116 v k.ú. Horní Počernice (LV6527) D) Pozemek p.č.462/22 v k.ú.Křeslice (LV869) Vše obec Praha, kraj Praha		
Adresa nemovitosti:	Není		
Vlastník :	Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Karlín, 18600 Praha 8	Podíl:	1/1
Objednatel odhadu:	Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Karlín, 18600 Praha 8		
Účel ocenění :	Zjištění obvyklé ceny nemovitostí		
Datum místního šetření:	14.11.2015	Datum ke kterému je posudek vypracován:	14.11.2015
Zvláštní požadavky objednatele :	nejsou		
Odhad vypracoval :	Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 01 Jihlava		
Datum vyhotovení :	6.12.2015		
V Jihlavě dne :	6.12.2015		1

Počet stran odhadu včetně titulní strany a příloh :	14
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 14.11.2015.
- 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 hl. města Prahy

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) pozemek p.č.1268/16

k.ú. Dolní Chabry

Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Dolní Chabry
Počet obyvatel: 1 243 201

Poloha a širší vztahy

Jedná se o pozemek v nesídelním severním okrajovém k.ú. Dolní Chabry hl.města Prahy, mimo zastavěné území cca 500 m od zastavěného okraje. Jedná se o rozměrově nevýznamný pozemek, téměř rovinného charakteru, zapsaný v KN jako orná půda, bez přístupu z veřejné komunikace. Pozemek má protáhlý nepravidelný pásový půdorysný tvar a je zemědělsky obhospodařován jako součást zemědělské plochy. Pozemek je bonitován a nenalézají se na něm žádné stavby. Pozemek je bez omezení věcných břemen. Dle územního plánu obce se ke dni ocenění nejedná o stavební pozemek.

Ocenění :

Nejedná se o stavební pozemek dle ÚP, není žádné územní rozhodnutí či stavební povolení, pozemek je bonitován

p.č.1268/16 - orná půda

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - vlastní území:	560 %
Celková úprava ceny:	560,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1268/16	20100	219,00	17,22	560,00	113,65	24 889,35
orná půda	1268/16	21911	92,00	9,82	560,00	64,81	5 962,52
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			311,00 m ²				30 851,87

p.č.1268/16 - orná půda - zjištěná cena = 30 851,87 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 100 – 250 % výše než takto zjištěná cena zemědělských pozemků. Pak tedy obvyklá cena zemědělských pozemků celkem stanovena i vzhledem k poloze při okraji zastavěného území :

$$30.851,87\text{Kč m}^2 \times 2 (100 \%) = 61.703,74 \text{ Kč}$$

Cena obvyklá p.č.1268/16 zaokrouhleně : 60.000,-Kč

Část B) pozemek p.č.4101/115

k.ú. Horní Počernice

Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Horní Počernice
Počet obyvatel:	1 243 201

Poloha a širší vztahy

Jedná se o pozemek v nesídelním SV okrajovém k.ú. Horní Počernice hl.města Prahy, mimo zastavěné území cca 500 m od zastavěného okraje mezi částí obce Horní Počernice a obcí Šestajovice, jižně od dálnice D 11. Jedná se o rozměrově nevýznamný pozemek, téměř rovinného charakteru, zapsaný v KN jako orná půda, bez přístupu z veřejné komunikace. Pozemek má protáhlý nepravidelný pásový půdorysný tvar a je zemědělsky obhospodařován jako součást zemědělské plochy. Pozemek je bonitován a nenalézají se na něm žádné stavby. Pozemek je bez omezení věcných břemen. Dle územního plánu obce se ke dni ocenění nejedná o stavební pozemek.

Ocenění :

Nejedná se o stavební pozemek dle ÚP, není žádné územní rozhodnutí či stavební povolení, pozemek je bonitován

pozemek p.č.4101/115 – orná půda

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - vlastní území:	560 %
Celková úprava ceny:	560,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	4101/115	23716	449,00	1,59	560,00	10,49	4 710,01
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			449,00 m ²				4 710,01

P.č.4101/115 - orná půda - zjištěná cena = 4 710,01 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 100 – 250 % výše než takto zjištěná cena zemědělských pozemků. Pak tedy obvyklá cena zemědělských pozemků celkem stanovena i vzhledem k poloze při okraji zastavěného území : JC = 70 Kč/ m²

$$449 \text{ m}^2 \times 70 \text{ Kč/m}^2 = 31.430,00 \text{ Kč}$$

Cena obvyklá p.č.4101/115 zaokrouhleně : 30.000,-Kč

Část C) pozemek p.č.4101/116

k.ú. Horní Počernice

Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Horní Počernice
Počet obyvatel: 1 243 201

Poloha a širší vztahy

Jedná se o pozemek v nesídelním SV okrajovém k.ú. Horní Počernice hl.města Prahy, mimo zastavěné území cca 500 m od zastavěného okraje mezi částí obce Horní Počernice a obcí Šestajovice, jižně od dálnice D 11. Jedná se o rozměrově nevýznamný pozemek, téměř rovinného charakteru, zapsaný v KN jako orná půda, bez přístupu z veřejné komunikace. Pozemek má protáhlý nepravidelný pásový půdorysný tvar a je zemědělsky obhospodařován jako součást zemědělské plochy. Pozemek je bonitován a nenalézají se

na něm žádné stavby. Pozemek je bez omezení věcných břemen. Dle územního plánu obce se ke dni ocenění nejedná o stavební pozemek.

Ocenění :

Nejedná se o stavební pozemek dle ÚP, není žádné územní rozhodnutí či stavební povolení, pozemek je bonitován

pozemek p.č.411/116 – orná půda

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - vlastní území:	560 %
Celková úprava ceny:	560,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	4101/116	23104	188,00	5,04	560,00	33,26	6 252,88
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			188,00 m ²				6 252,88

P.č.4101/116 - orná půda - zjištěná cena = 6 252,88 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 100 – 250 % výše než takto zjištěná cena zemědělských pozemků. Pak tedy obvyklá cena zemědělských pozemků celkem stanovena i vzhledem k poloze při okraji zastavěného území :JC = 70 Kč/ m²

$$188 \text{ m}^2 \times 70 \text{ Kč/m}^2 = 13.160,00 \text{ Kč}$$

Cena obvyklá p.č.4101/116 zaokrouhleně : 15.000,-Kč

Část D) pozemek p.č.462/22

k.ú. Křeslice

Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Křeslice
Počet obyvatel: 1 243 201

Ocenění :

Nejedná se o stavební pozemek dle ÚP, není žádné územní rozhodnutí či stavební povolení, pozemek není bonitován a je zemědělsky obhospodařován jako součást obhospodařované zemědělské plochy.

Poloha a širší vztahy

Jedná se o pozemek v nesídelním východním k.ú. Křeslice hl.města Prahy, mimo zastavěné území cca 500 m jižně od zastavěného okraje části Petrovice. Jedná se o rozměrově nevýznamný pozemek, rovinného charakteru, zapsaný v KN jako orná půda, bez přístupu z veřejné komunikace. Pozemek má protáhlý nepravidelný pásový půdorysný tvar a je zemědělsky obhospodařován jako součást zemědělské plochy. Pozemek je bonitován a nenalézají se na něm žádné stavby. Pozemek je bez omezení věcných břemen. Dle územního plánu obce se ke dni ocenění nejedná o stavební pozemek.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - vlastní území:	560 %
Celková úprava ceny:	560,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	462/22	22614	358,00	4,90	560,00	32,34	11 577,72
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			358,00 m ²				11 577,72

P.č.462/22 - orná půda - zjištěná cena = 11 577,72 Kč

Pozemek p.č.462/22 – orná půda

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 100 – 250 % výše než takto zjištěná cena zemědělských pozemků. Pak tedy obvyklá cena pozemku celkem stanovena i vzhledem k poloze : JC = 60 Kč/ m²

$$358 \text{ m}^2 \times 60 \text{ Kč/m}^2 = 21.480,00 \text{ Kč}$$

Cena obvyklá p.č.462/22 zaokrouhleně : 20.000,-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) až části D) včetně příslušenství a trvalých porostů bez závad oceňuji 0,- Kč v celkové výši :

Obvyklá cena celkem ke dni ocenění :	125.000,-Kč
Slovy:“Stodvacetpěttisíckorunčeských“	

V Jihlavě dne 6.12.2015

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.1843-15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

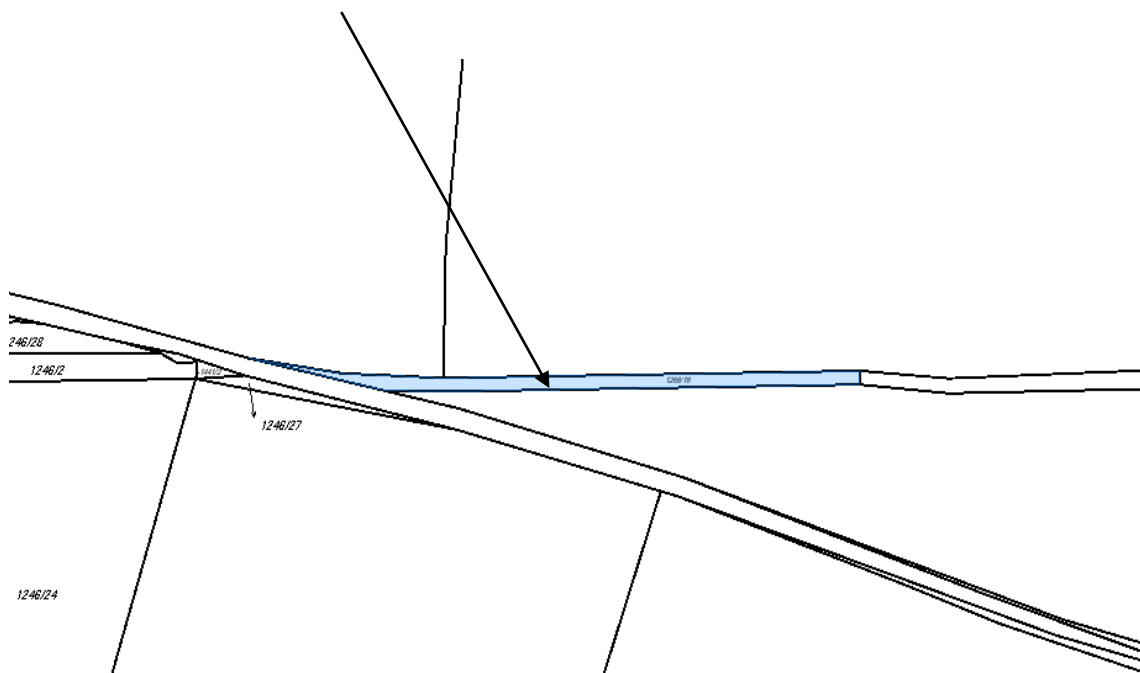
V Jihlavě dne 6.12.2015

Ing. Martin Šotola

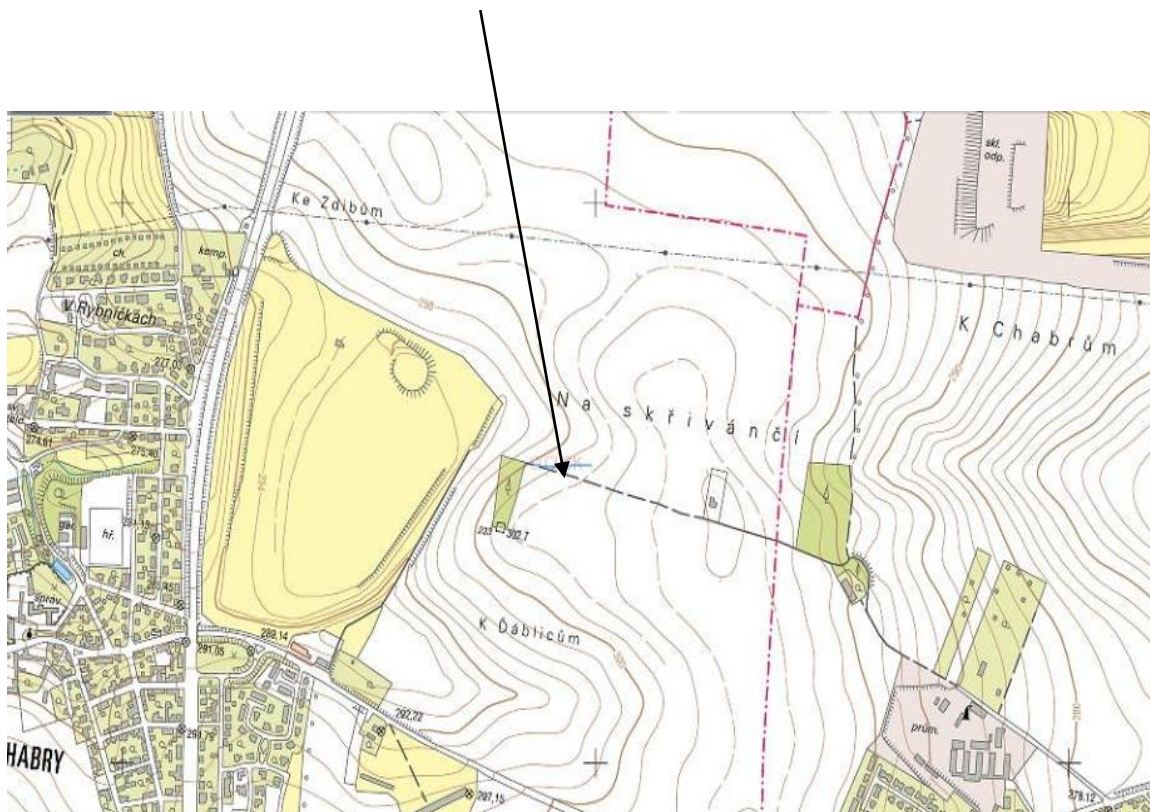
Příloha č.1:

Část A)

Katastrální mapa : p.č. 1268/16, k.ú. Dolní Chabry

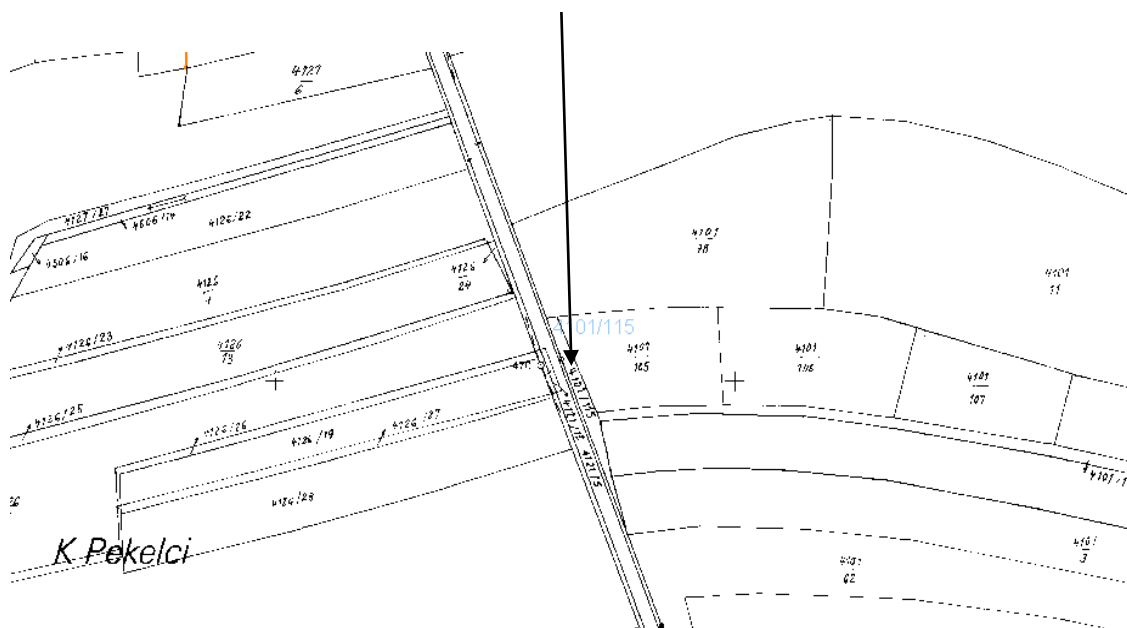


Situační záznam v mapě : p.č. 1268/16, k.ú. Dolní Chabry

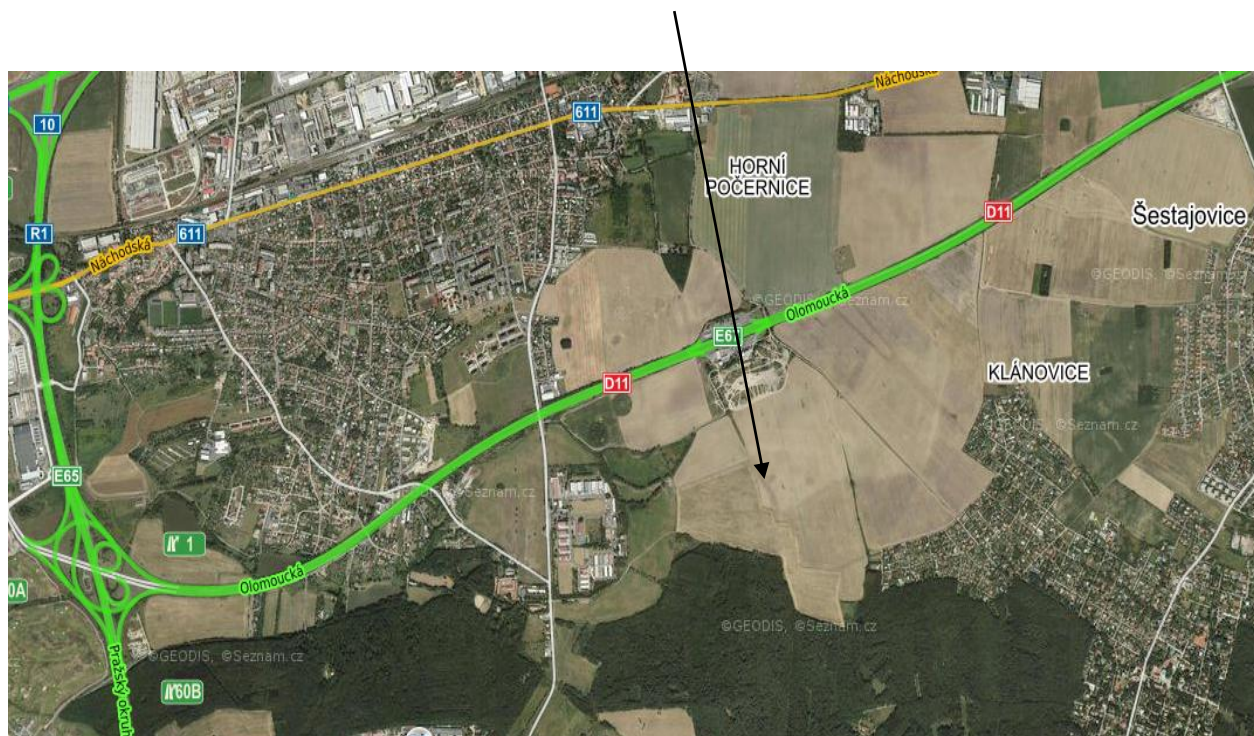


Část B)

Katastrální mapa : p.č. 4101/115, k.ú. Horní Počernice

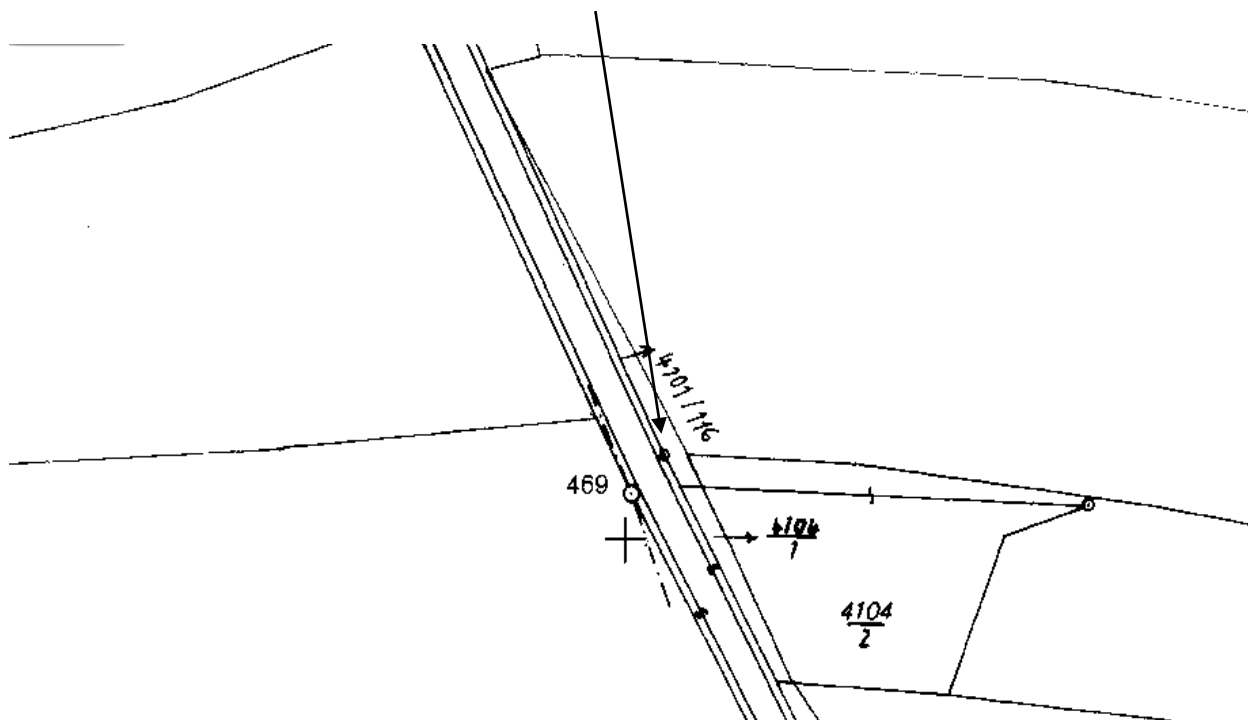


Situační záznam v mapě – letecký snímek : p.č. 4101/115

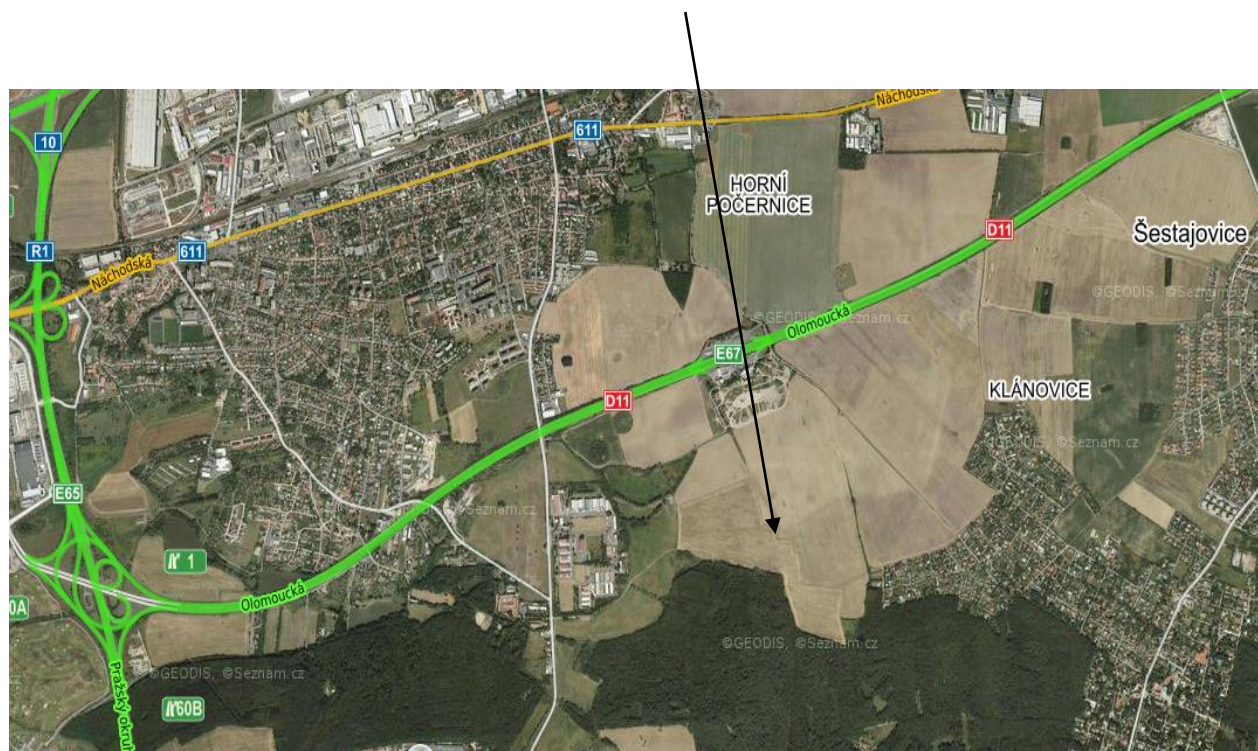


Část C)

Katastrální mapa : p.č. 4101/116, k.ú. Horní Počernice

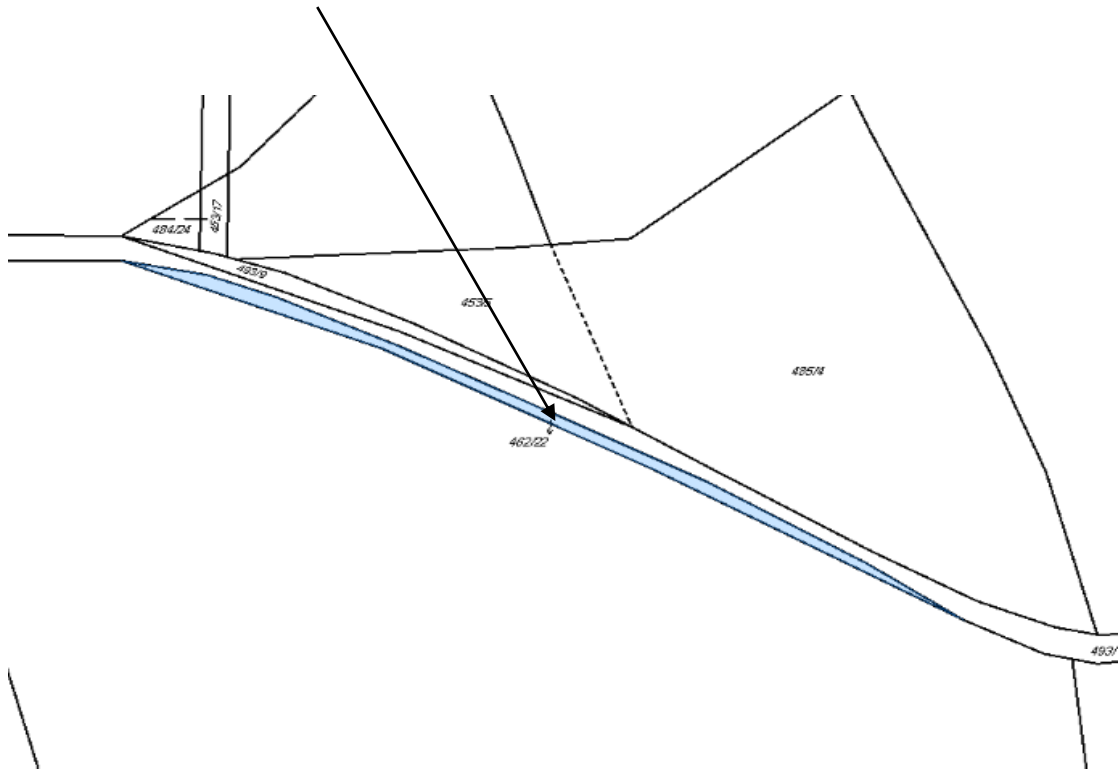


Situační zakres v mapě – letecký snímek : p.č. 4101/116

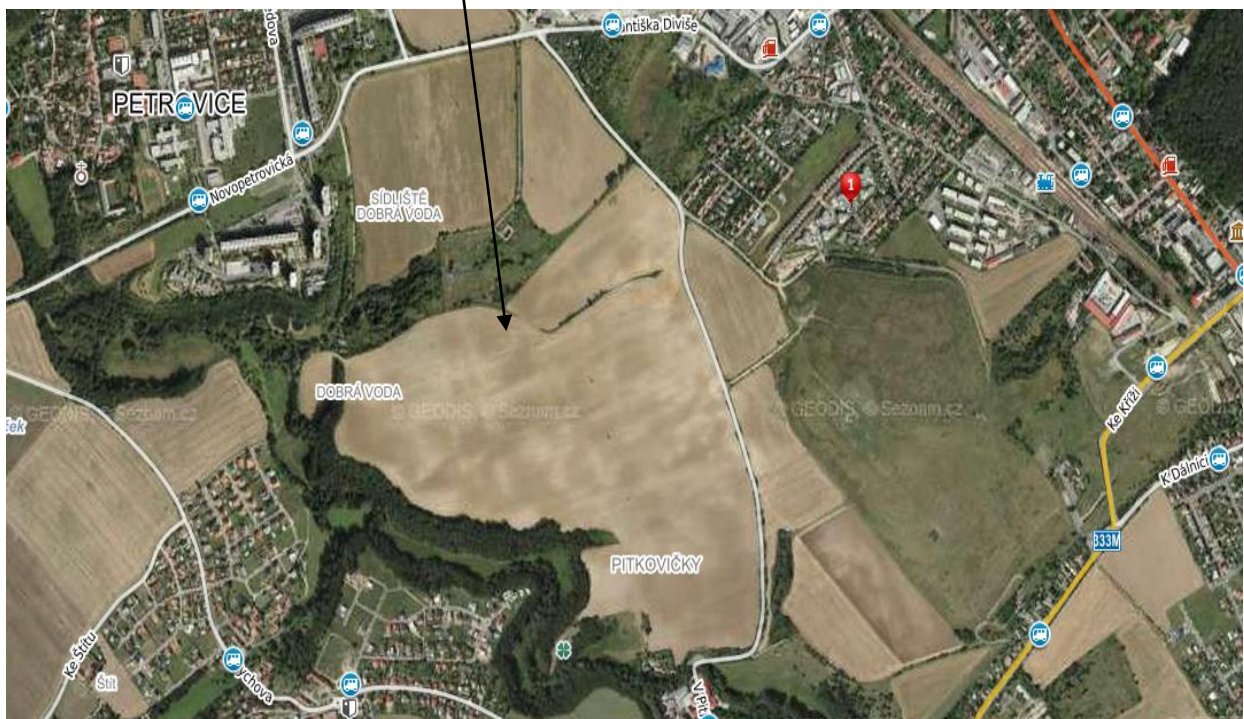


Část D)

Katastrální mapa : p.č. 462/22, k.ú. Křeslice



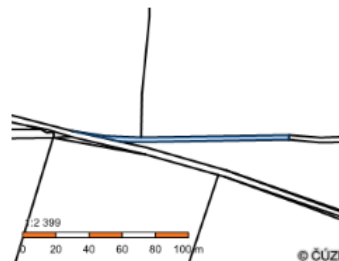
Situační záznam v mapě – letecký snímek : p.č. 462/22, k.ú. Křeslice



Příloha č.2: Informativní výpisy z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1268/16
Obec:	Praha [5547821]
Katastrální území:	Dolní Chabry [730599]
Číslo LV:	2221
Výměra [m ²]:	311
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
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
20100	219
21911	92

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4101/115
Obec:	Praha [5547821]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	6527
Výměra [m ²]:	449
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA,0-1/3
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
23716	449

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

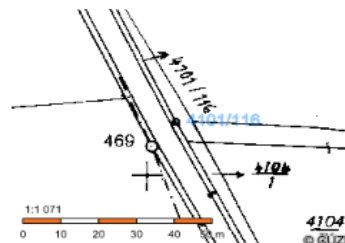
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Příloha č.2: Informativní výpisy z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4101/116
Obec:	Praha [5547821]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	6527
Výměra [m ²]:	188
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	PRAHA,0-1/3
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná 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
23104	188

Omezení vlastnického práva

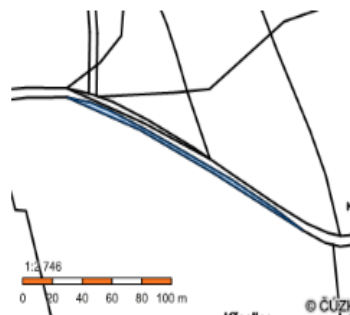
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	462/22
Obec:	Praha [5547821]
Katastrální území:	Křeslice [676071]
Číslo LV:	869
Výměra [m ²]:	358
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná 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
22614	358

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.