

**Znalecký posudek č.1842-15****Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty)**

<b>Předmět ocenění:</b>	A) Pozemek p.č.119/3 v k.ú. Lipany (LV1223) B) Pozemek p.č.38/10 v k.ú. Lipany (LV1223) C) Pozemek p.č.38/9 v k.ú. Lipany (LV1223) D) Pozemek p.č.1419/6 v k.ú.Šeberov (LV1848)  Vše obec Praha, kraj Praha		
<b>Adresa nemovitosti:</b>	Není		
<b>Vlastník :</b>	Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Karlín, 18600 Praha 8	<b>Podíl:</b>	1/1
<b>Objednatel odhadu:</b>	Lipno nature s.r.o., Pobřežní 394/12, Karlín, 18600 Praha 8		
<b>Účel ocenění :</b>	Zjištění obvyklé ceny nemovitostí		
<b>Datum místního šetření:</b>	14.11.2015	<b>Datum ke kterému je posudek vypracován:</b>	14.11.2015
<b>Zvláštní požadavky objednatele :</b>	nejsou		
<b>Odhad vypracoval :</b>	Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 01 Jihlava		
<b>Datum vyhotovení :</b>	3.12.2015		
<b>V Jihlavě dne :</b>	3.12.2015		1

<b>Počet stran odhadu včetně titulní strany a příloh :</b>	14
<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 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.119/3**

k.ú. Lipany

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

### **Poloha a širší vztahy**

Jedná se o pozemek v nesídelním JV okrajovém k.ú. Lipany hl.města Prahy, při hranici katastrálního území jižně při okraji zastavěného území nové lokality rodinných domů v části obce Lipany. Jedná se o rozměrově nevýznamný pozemek, mírně svažité, zapsaný v KN jako trvalý travní porost, bez přístupu z veřejné komunikace. Pozemek má protáhlý nepravidelný trojúhelníkový půdorysný tvar a mírně svažité charakter a nacházejí se zde i nevýznamné trvalé porosty s minimálním vlivem na obvyklou cenu. 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.119/3 - trvalý travní porost**

#### **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 <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	119/3	54210	53,00	9,00	560,00	59,40	3 148,20
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			53,00 m <sup>2</sup>				<b>3 148,20</b>

**Pozemek p.č.119/3 - trvalý travní porost - zjištěná cena = 3 148,20 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 a trvalým porostům: JC = 200 Kč/ m<sup>2</sup>

$$53 \text{ m}^2 \times 200 \text{ Kč/m}^2 = 10.600,00 \text{ Kč}$$

**Cena obvyklá p.č.119/3 zaokrouhleně : 10.000,-Kč**

### **Část B) pozemek p.č.38/10**

*k.ú. Lipany*

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

### **pozemek p.č.38/10 - trvalý travní porost**

#### **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 <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	38/10	54210	69,00	9,00	560,00	59,40	4 098,60
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			69,00 m <sup>2</sup>				<b>4 098,60</b>

**Pozemek p.č.38/10 - trvalý travní porost - zjištěná cena = 4 098,60 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 a trvalým porostům: JC = 200 Kč/ m<sup>2</sup>

$$69 \text{ m}^2 \times 200 \text{ Kč/m}^2 = 13.800,00 \text{ Kč}$$

**Cena obvyklá p.č.38/10 zaokrouhleně : 15.000,-Kč**

### **Část C) pozemek p.č.38/9**

*k.ú. Lipany*

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

### **pozemek p.č.38/9 - trvalý travní porost**

#### **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 <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	38/9	54210	22,00	9,00	560,00	59,40	1 306,80
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			22,00 m <sup>2</sup>				<b>1 306,80</b>

**Pozemek p.č.38/10 - trvalý travní porost - zjištěná cena = 1 306,80 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 a trvalým porostům: JC = 200 Kč/ m<sup>2</sup>

$$22 \text{ m}^2 \times 200 \text{ Kč/m}^2 = 4.400,00 \text{ Kč}$$

**Cena obvyklá p.č.38/9 zaokrouhleně : 5.000,-Kč**

### **Část D) pozemek p.č.1419/6**

*k.ú. Šeberov*

Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Šeberov
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, pro ocenění použit podpůrně PBEJ sousedního pozemku orné půdy p.č.1420/5, nalézá se v zastavěném území

#### **Poloha a širší vztahy**

Jedná se o pozemek v nesídelním JV okrajovém k.ú. Šeberov hl.města Prahy, v zastavěném území v sousedství i obytné lokality. Jedná se o rozměrově nevýznamný pozemek, rovinného charakteru, zapsaný v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace, bez přístupu z veřejné komunikace. Pozemek má protáhlý nepravidelný pásový půdorysný tvar a je zemědělsky obhospodařován jako součást zemědělské plochy. Pozemek není 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.

## Pozemek p.č.1419/6 – ostatní plocha, ostatní komunikace

### 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 <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	1419/6	22604	183,00	5,91	560,00	39,01	7 138,83
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			183,00 m <sup>2</sup>				<b>7 138,83</b>

**p.č.1419/6 - zjištěná cena = 7 138,83 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 200 – 400 % výše než takto zjištěná cena zemědělských pozemků. Pak tedy obvyklá cena pozemku celkem stanovena i vzhledem k poloze v zastavěném území : JC = 200 Kč/ m<sup>2</sup>

$$183 \text{ m}^2 \times 200 \text{ Kč/m}^2 = 36.600,00 \text{ Kč}$$

**Cena obvyklá p.č.1419/6 zaokrouhleně : 35.000,-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 :

<b>Obvyklá cena celkem ke dni ocenění :</b>	<b>65.000,-Kč</b>
<b>Slovy:“Šedesátpěttisíckorunčeských“</b>	

V Jihlavě dne 3.12.2015

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.1842-15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Jihlavě dne 3.12.2015

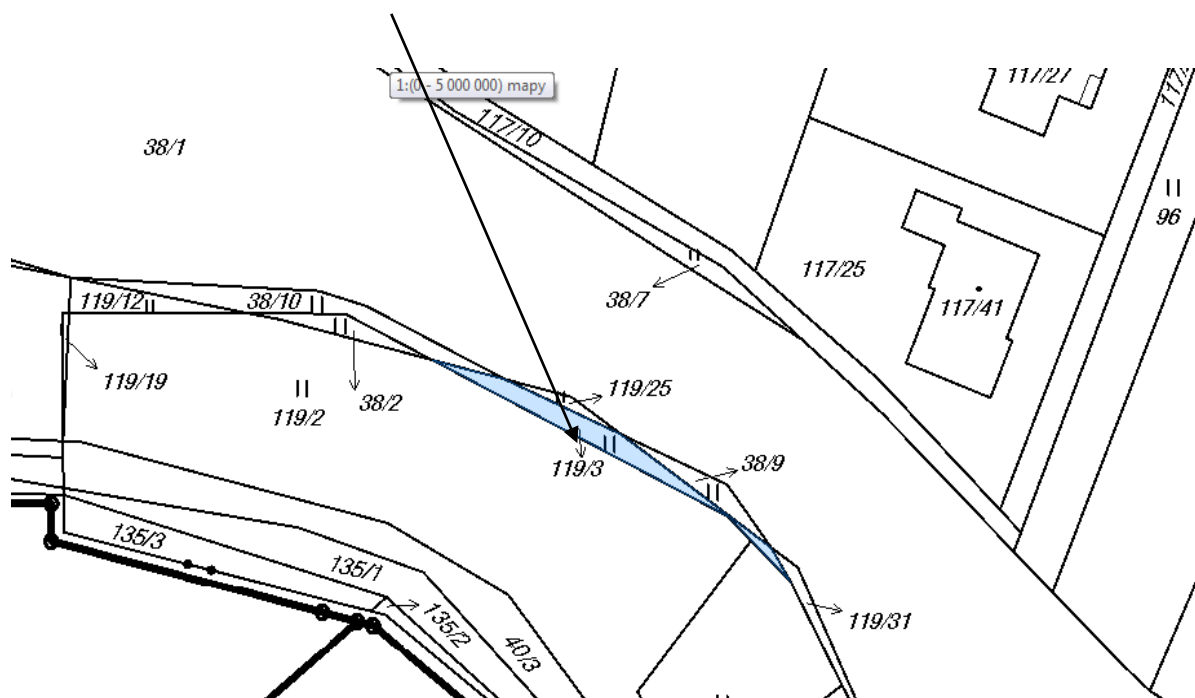
Ing. Martin Šotola



**Příloha č.1:**

**Část A)**

Katastrální mapa : p.č. 119/3, k.ú. Lipany

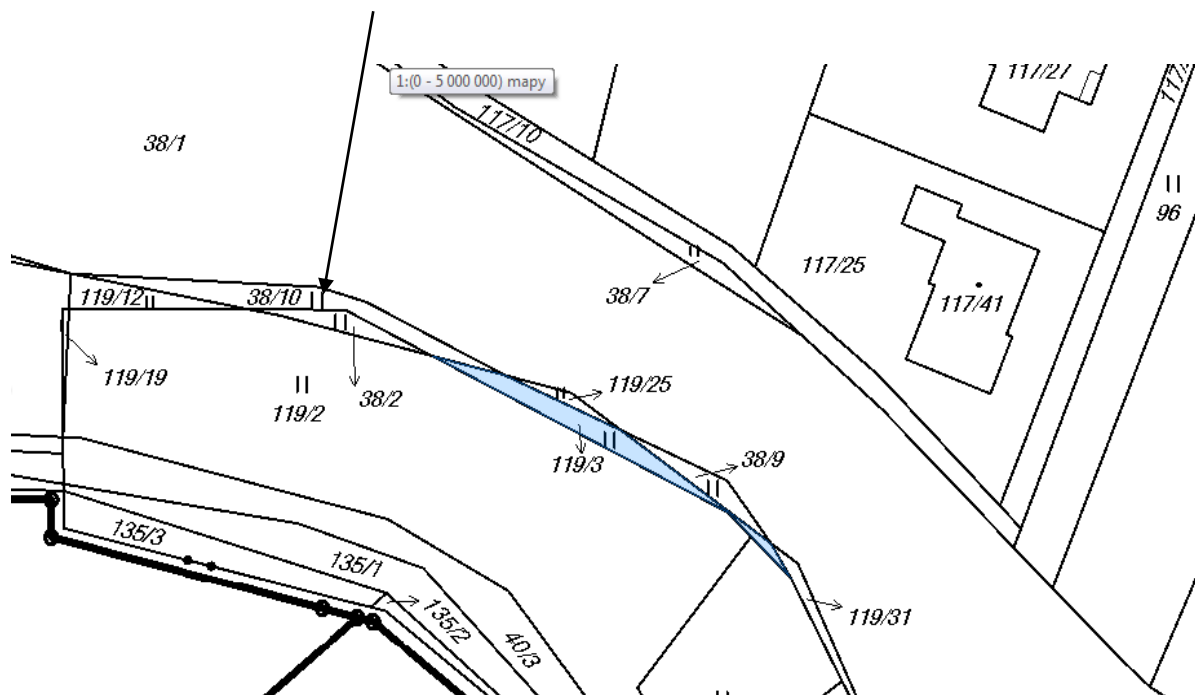


Situační zakres v mapě – letecký snímek : p.č. 119/3, k.ú. Lipany



## Část B)

Katastrální mapa : p.č. 38/10, k.ú. Lipany

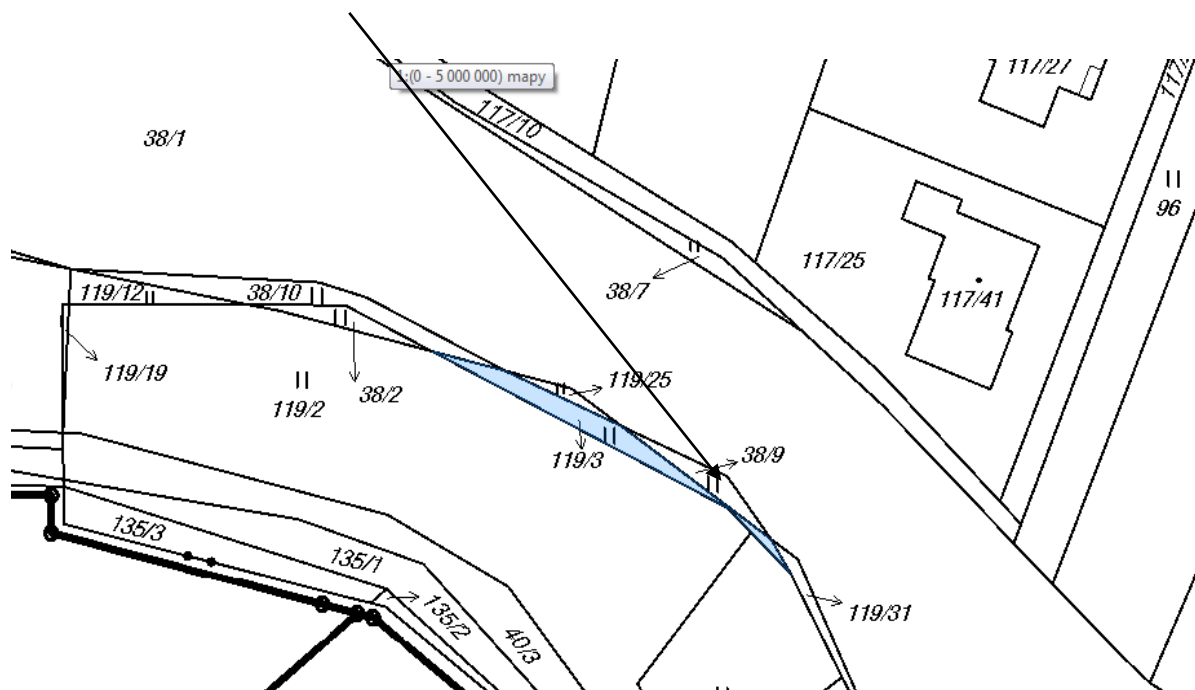


Situační záznam v mapě – letecký snímek : p.č. 38/10, k.ú. Lipany



### Část C)

Katastrální mapa : p.č. 38/9, k.ú. Lipany

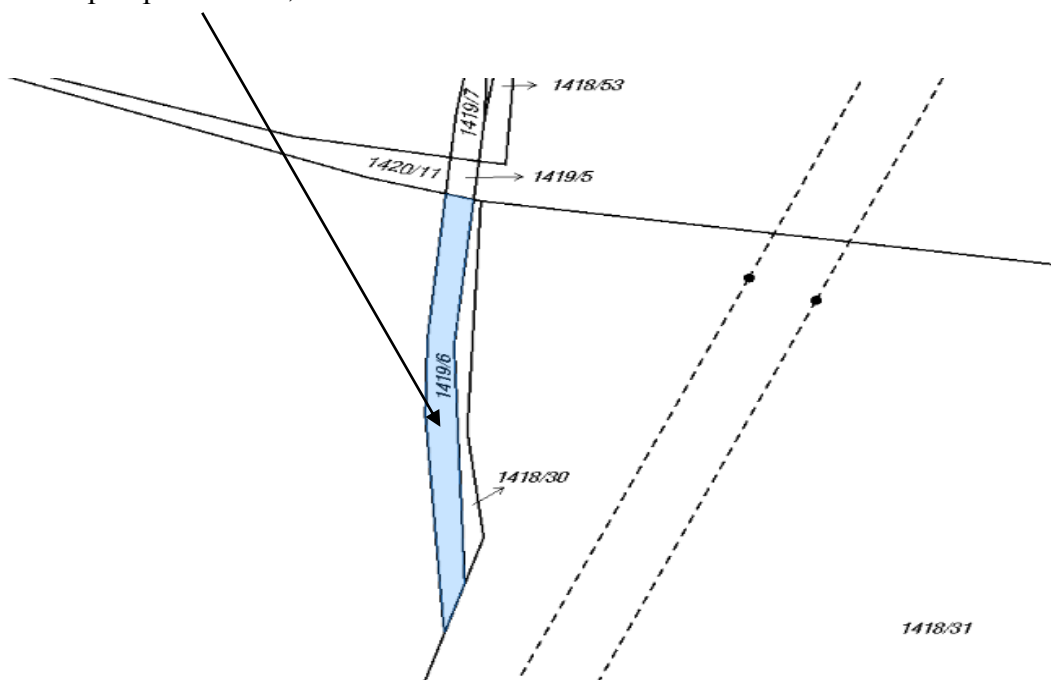


Situační zakres v mapě – letecký snímek : p.č. 38/9, k.ú. Lipany



## Část D)

Katastrální mapa : p.č. 1419/6, k.ú. Šeberov



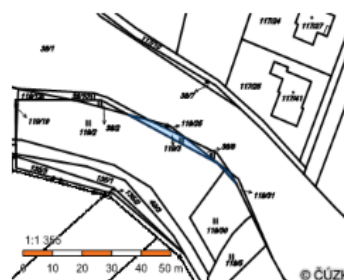
Situační záznam v mapě : p.č. 1419/6, k.ú. Šeberov



## Příloha č.2: Informativní výpisy z KN

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">119/3</a>
Obec:	<a href="#">Praha [5547821]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lipany [668605]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1223</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	53
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
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">54210</a>	53

### Omezení vlastnického práva

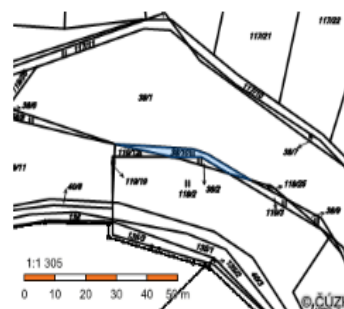
Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">38/10</a>
Obec:	<a href="#">Praha [5547821]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lipany [668605]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1223</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	69
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

BPEJ	Výměra
<a href="#">54210</a>	69

### 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="#">38/9</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lipany [668605]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1223</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	22
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

BPEJ	Výměra
54210	22

### Omezení vlastnického práva

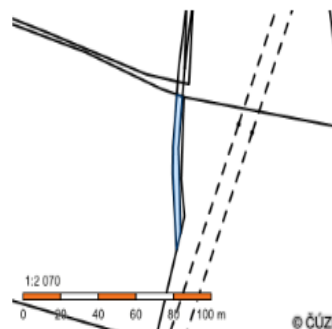
Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1419/6</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Šeberov [762130]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1848</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	183
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
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.

