CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ objednatel:

Ing. František Průša JUDr. Danuše Polláková Staňková

Západní č.p. 187 insolvenční správce manželů Jaklových

538 22 Slatiňany – Škrovád Jindřišská 1441

[604 635 555](mailto:604%20635%20555), frantisek.prusa@seznam.cz 530 02 Pardubice

**Odborné vyjádření**

k ceně obvyklé nemovitých věci pro účely objednatele ve věci insolvenčního řízení:

* KSHK 45 INS 6356/2015
* JUDr. Danuše Polláková Staňková

Ocenění je stanoveno ke dni 7.10. 2021.

**Předmět ocenění:**

* pozemek označený jako p.č. 704/15,
* pozemek označený jako p.č. 720/4,
* pozemek označený jako p.č. 704/7,

vše v katastrálním území Rožmitál. Uvedené nemovité věci jsou zapsány na LV č. 2418 pro kat. území Rožmitál, obec Broumov u Katastrálního úřadu pro Královohradecký, Katastrálního pracoviště Náchod.

**Popis:**

Předmětné pozemky se nachází v katastru „Rožmitál“, cca 3,5 km východně od Broumova, 700m severovýchodně od okrajové části obce Rožmitál, Pozemky byly původně vedeny v jednom pozemkovém katastru a následně rozděleny, vzájemně na sebe navazují, bez přístupu, leží v chráněné oblasti CHKO II. Až IV. stupně. V obci Broumov je komplexní občanská vybavenost, nádraží BUS a ČD, v docházkové vzdálenosti pozemků není žádná občanská vybavenost.

*pozemek ozn. p.č. 704/15* (orná půda) o velikosti 809 m2, ve tvaru nepravidelného mnohoúhelníka

*pozemek ozn.p.č. 720/4*  (lesní pozemek) o velikosti 219 m2, ve tvaru nepravidelného mnohoúhelníka, na části pozemku trvalé porosty (stromy)

*pozemek ozn. p.č. 704/7* (trvalý travní porost) o velikosti 3.795 m2, nepravidelného tvaru

Dle platného územního plánu obce jsou v ploše s funkčním využitím „ plochy zemědělské trvale zatravněné“.

*Plochy zemědělské - trvale zatravněné plochy*

*Převažující účel využití (hlavní využití):* - trvale zatravněné plochy včetně keřových porostů, solitérních stromů, louky a pastviny včetně komunikací pro obsluhu území

*Přípustné:* - rozptýlená vzrostlá zeleň, drobné vodní plochy

*Podmíněně přípustné*: - zpevněné komunikace související dopravní infrastruktury

*Nepřípustné*: - stavby pro bydlení 27 - stavby občanského vybavení - stavby pro rekreaci - stavby pro shromažďování většího počtu osob - stavby pro výrobu a skladování

**Odhad obvyklé ceny**

*Porovnávací (srovnávací) způsob* – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

*Závěrečný odborný odhad obecné ceny*podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

***Porovnávací (srovnávací) způsob***

*A) zrealizované prodeje v širším okolí*

1. pozemek p.č. 286, č. 1056/12 a č. 283/4

Katastrální území Velká Ves, LV č. 2569

Cena: 46,50 Kč/m2

Zdroj: ČÚZK (kupní smlouva), V 1988/2021 (15.3. 2021)

1. pozemek p.č. 2454/2, č. 2485/2, č. 2486/1, č. 24874 a č. 2487/5

Katastrální území Benešov u Broumova, LV č. 750

Cena: 12,20 Kč/m2

Spoluvlastnický podíl ½

Cena: 13,40 Kč/m2

Zdroj: ČÚZK (kupní smlouva), V 4422/2021 (1.6.2021)

*Zrealizované prodeje v širším okolí*

Obdobné pozemky se srovnatelným využitím se v širším okolí (území obce Broumov) prodávaly:

rozpětí cen: **13,40 Kč/m2** až **46,50 Kč/m2**

*B) zrealizované prodeje v těsné blízkosti*

1. pozemky dle kupní smlouvy zapsané na LV 2418

Katastrální území Rožmitál, LV č. 2418

Cena: 18,80 Kč/m2

Index nárůstu cen 15%

Cena: 22,00 Kč/m2

Zdroj: ČÚZK (kupní smlouva), V 8536/2019 (26.11. 2019)

*Zrealizované prodeje v těsné blízkosti*

Pozemky v blízkém sousedství (navazující apod.) se prodávaly za cenu **22,- Kč/m2**

*(u těchto pozemků byl použit koeficient redukce ceny - přepočet cenového nárůstu)*

*C) cenová mapa půdy*

TRŽNÍ CENA PŮDY z[www.cenova-mapa-pudy.cz](http://www.cenova-mapa-pudy.cz/)  
Tržní cena zemědělské půdy v katastrálním území:   Rožmitál  
bude nejpravděpodobněji v rozmezí:  

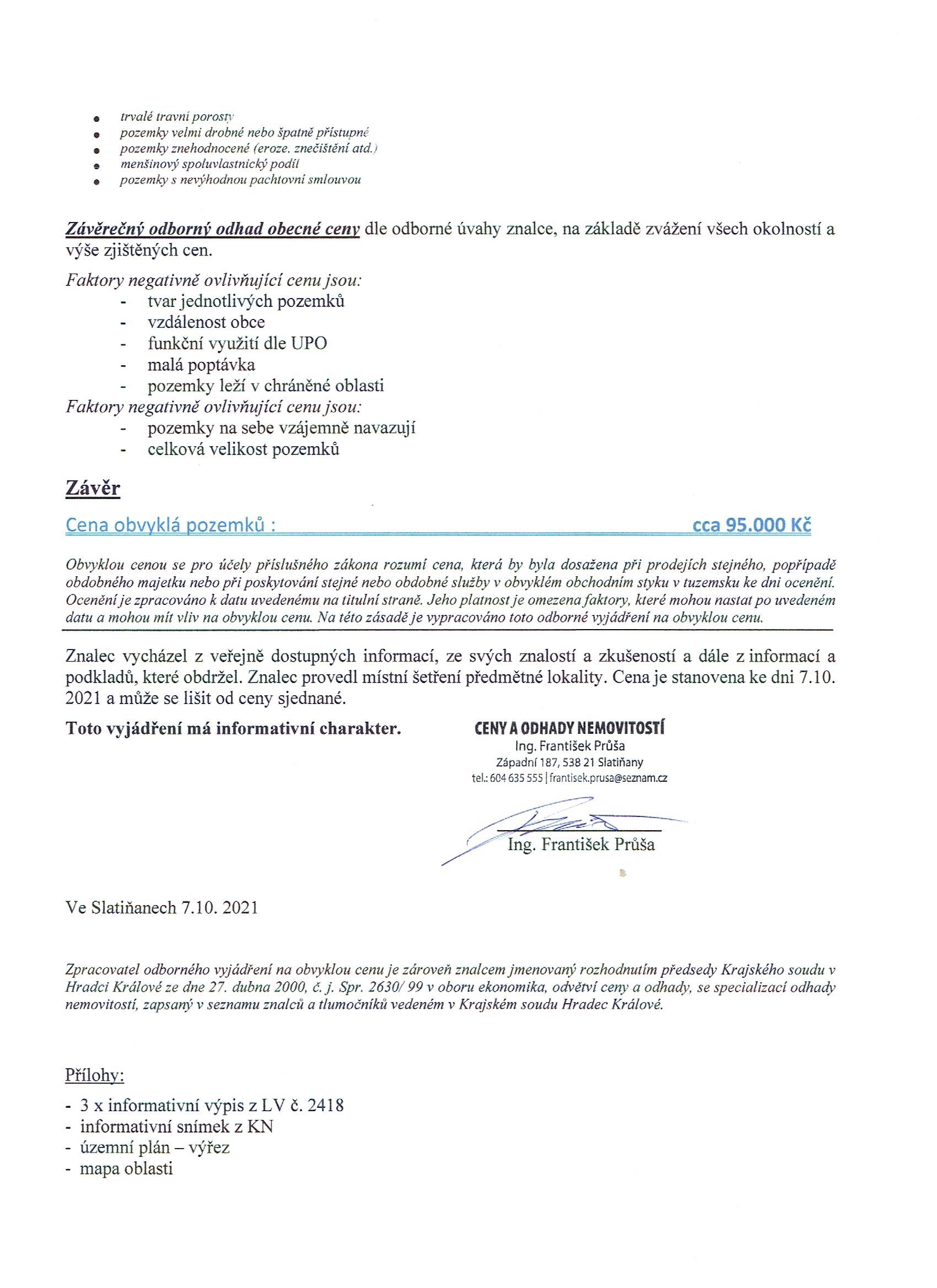
*Cenová mapa pozemků v katastru Rožmitál* **23 - 32 Kč/m2**

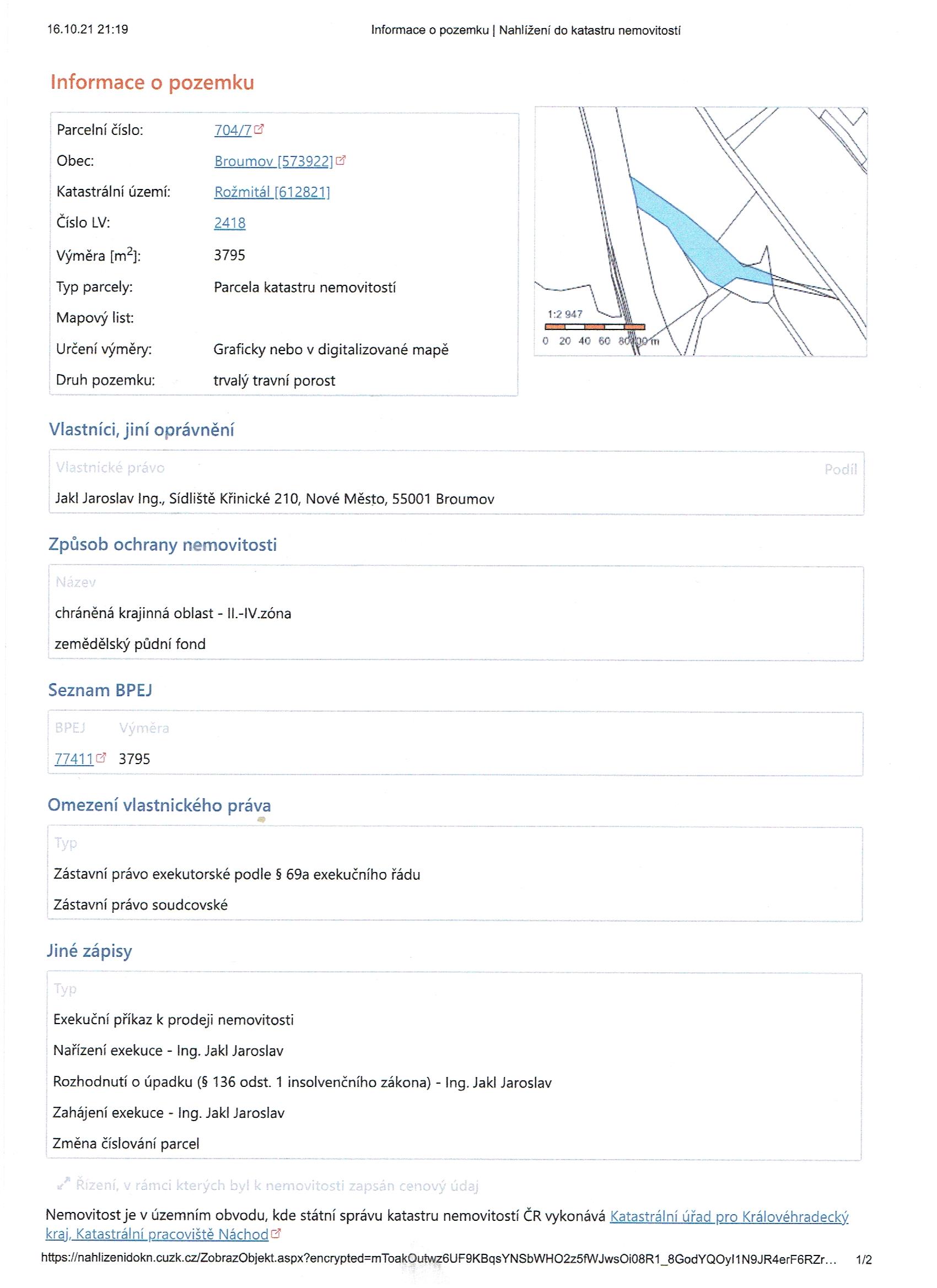
KDY MŮŽE BÝT CENA VYŠŠÍ?

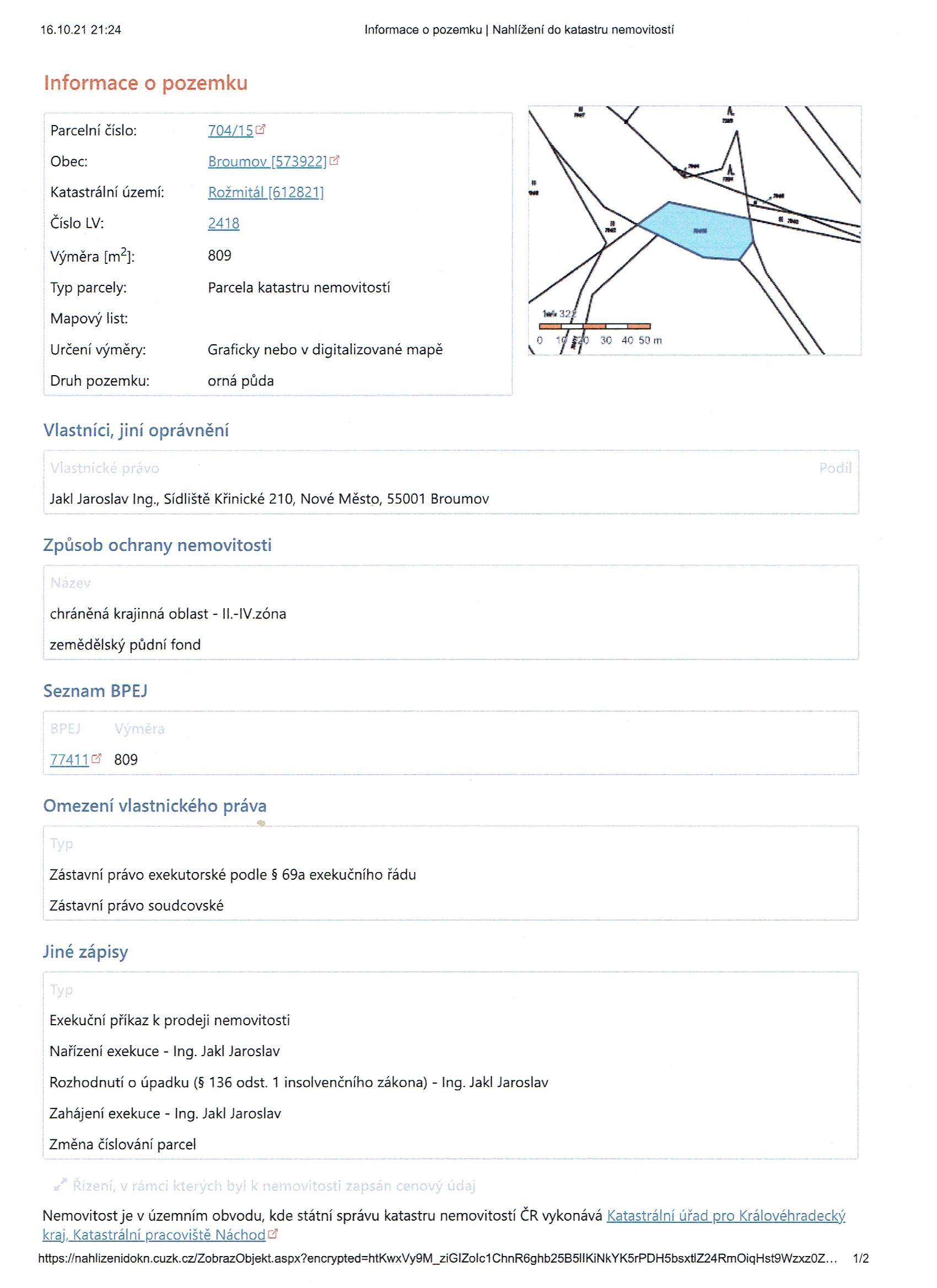
* *pozemky poblíž větších měst*
* *nadprůměrně kvalitní pozemky v rámci lokality*
* *ucelenější pozemky v jedné lokalitě*
* *pozemky v lokalitě s vysokou konkurencí mezi kupujícími*
* *potenciálně stavební pozemky*
* *pozemek s možným jiným než zemědělským využitím*

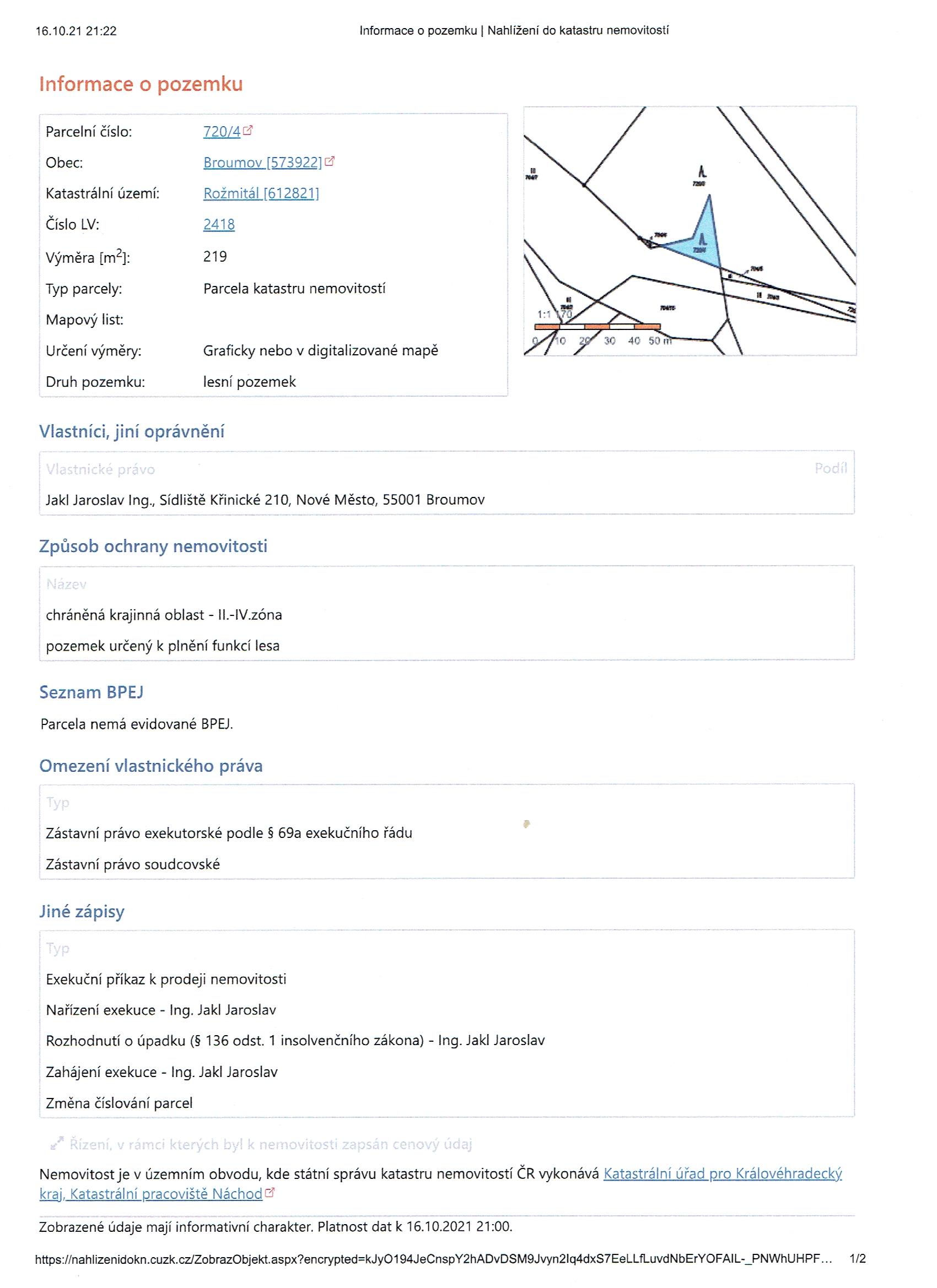
KDY MŮŽE BÝT CENA NIŽŠÍ?

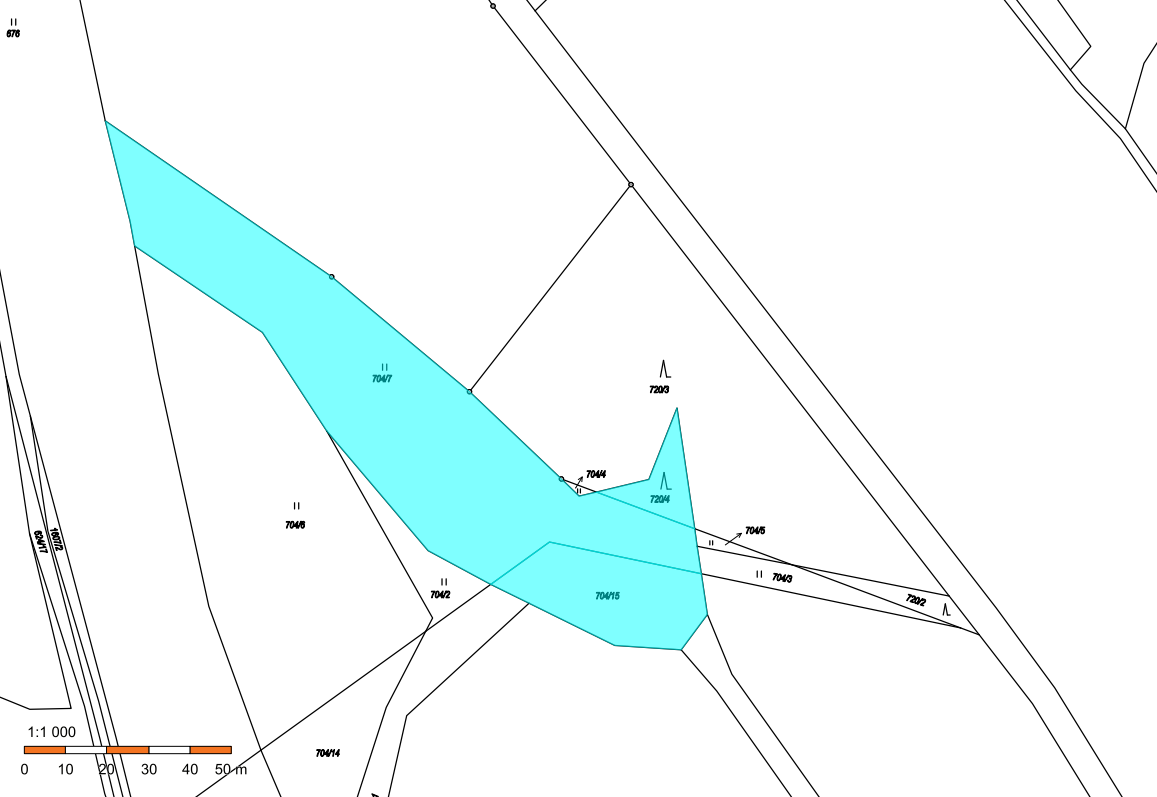
* *pozemky zemědělsky nevyužívané*

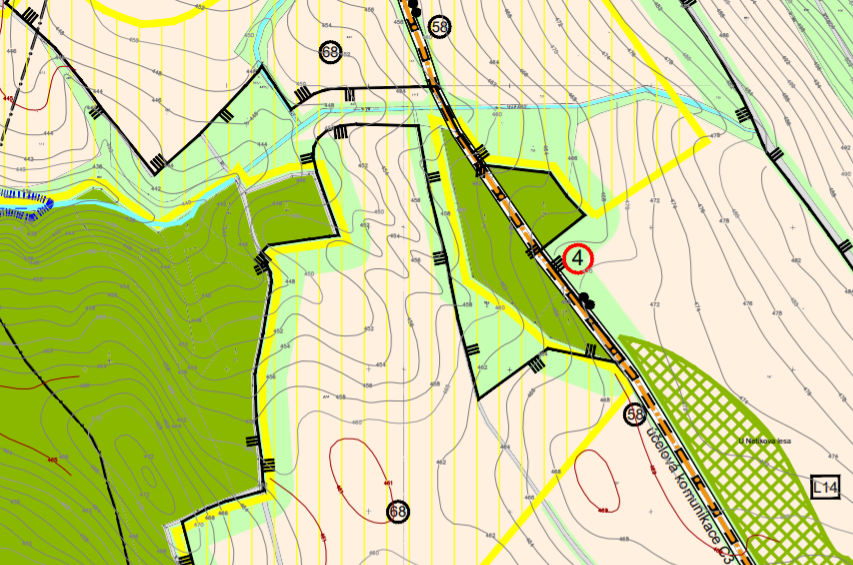












MAPA OBLASTI

