

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7/2025

Zadavatel znaleckého posudku:

Terra Bohemia a.s.

Účel znaleckého posudku:

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

Adresa předmětu ocenění:

Lázně Bohdaneč, okres Pardubice

Zpracováno ke dni:

29.04.2025

Zhotovitel:

Diana Pospíšil Temerová
V Jezírku 202, 251 01 Březí
IČO: 26895871

Znalecký posudek obsahuje XXX stran textu včetně titulního listu a XXX stran příloh.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 29.4.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 993/17 v obci Lázně Bohdaneč, okres Pardubice, katastrální území na listu vlastnictví č. 2643.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 993/17
Adresa předmětu ocenění:	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Pardubice
Obec:	Lázně Bohdaneč
Ulice:	
Katastrální území:	Lázně Bohdaneč

2. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	Ohrada s.r.o.
--------------------------	---------------

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 993/17 v obci Lázně Bohdaneč, okres Pardubice, katastrální území na listu vlastnictví č. 2643.

3. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

4. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 993/17 o celkové výměře 15451 m².

Oceňovaný pozemek je užíván jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako NZ – Plochy zemědělské (R6 SM Plochy bydlení - městské).

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Tabulkový popis		
	Parcelní číslo	parc. č. 993/17

Popis pozemku	Celková výměra	15451 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	NZ – Plochy zemědělské (R6 SM Plochy bydlení - městské)
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	
	Další informace	

5. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.04.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 993/17 v katastrálním území

Lázně Bohdaneč, okres Pardubice						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	15451 m ²				
1	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	7888 m ²				
2	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	4271 m ²				
3	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	4849 m ²				
4	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	4958 m ²				
5	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	4958 m ²				

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	39,00 Kč	1.3	50,70 Kč	1	1.05	0.5 ¹	0.6 ²	1	0.5 ³	0.1575	321,90 Kč
2	26,93 Kč	1.3	35,00 Kč	1	1.05	0.5 ⁴	0.6 ⁵	1	0.5 ⁶	0.1575	222,22 Kč
3	38,00 Kč	1.3	49,40 Kč	1	1.05	0.5 ⁷	0.6 ⁸	1	0.5 ⁹	0.1575	313,65 Kč
4	42,00 Kč	1.3	54,60 Kč	1	1.05	0.5 ¹⁰	0.6 ¹¹	1	0.5 ¹²	0.1575	346,67 Kč
5	43,00 Kč	1.3	55,90 Kč	1	1.05	0.5 ¹³	0.6 ¹⁴	1	0.5 ¹⁵	0.1575	354,92 Kč
Celkem průměr											311,87 Kč
Minimum											222,22 Kč
Maximum											354,92 Kč
Směrodatná odchylka - s											52,93 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											258,95 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											364,80 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K3; č.1] Územní rezerva											
² [K4; č.1] Blíže											
³ [K6; č.1] Strategická poloha											
⁴ [K3; č.2] Územní rezerva											
⁵ [K4; č.2] Blíže											
⁶ [K6; č.2] Strategická poloha											
⁷ [K3; č.3] Územní rezerva											
⁸ [K4; č.3] Blíže											
⁹ [K6; č.3] Strategická poloha											
¹⁰ [K3; č.4] Územní rezerva											
¹¹ [K4; č.4] Blíže											
¹² [K6; č.4] Strategická poloha											
¹³ [K3; č.5] Územní rezerva											
¹⁴ [K4; č.5] Blíže											
¹⁵ [K6; č.5] Strategická poloha											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

311,87 Kč/m²

* 15451 m²

= 4 818 750 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 819 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

4 819 000,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 819 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- Územní rezerva	

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 993/17 v obci Lázně Bohdaneč, okres Pardubice, katastrální území na listu vlastnictví č. 2643.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4 819 000,- Kč

Slovy: korun českých

Vypracoval:

Diana Pospíšil Temerová

V Jezírku 202 251 01 Břeží

IČO: 26895871

V Praze, dne 29.4.2025

I. PŘÍLOHY

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

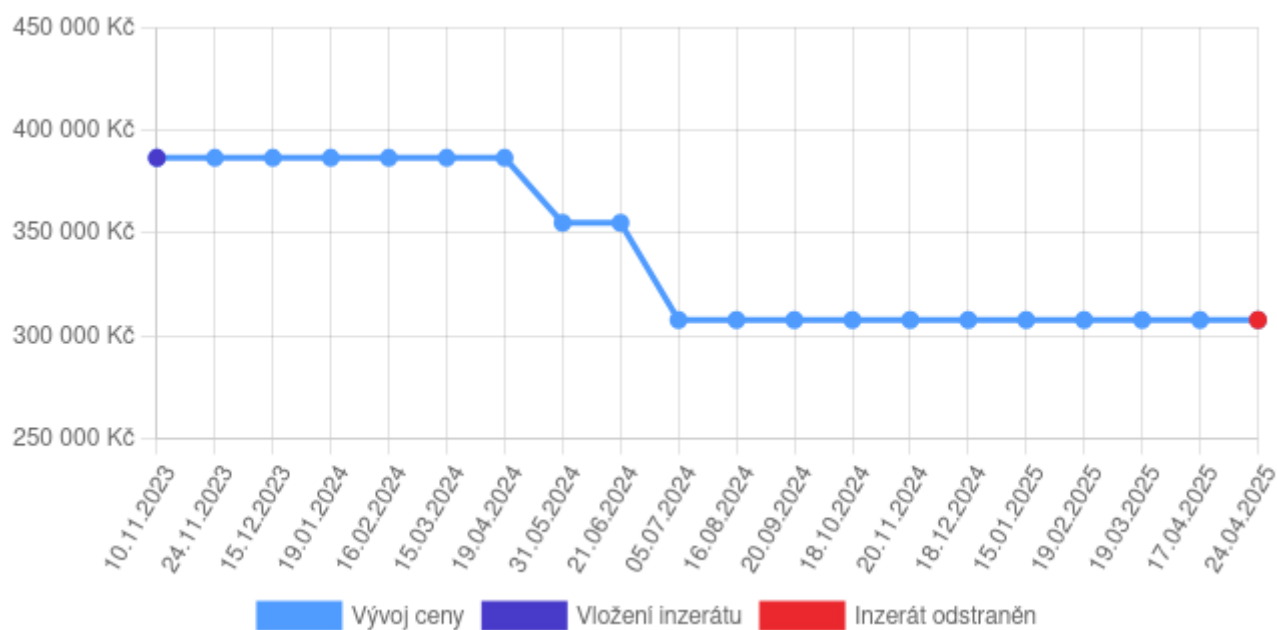
Lokalita	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	Cena	307 632 Kč
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	7 888 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Prodáme ornou půdu 7888 m² v katastru Lázně Bohdaneč. Propachtováno. Pozemky p.č. 774 (orná půda 7423 m²) a p.č. 880/23 (trvalý travní porost 417 m²) a p.č. 1095/33 (vodní plocha 48 m²), celkem 7.888 m². Investiční příležitost.

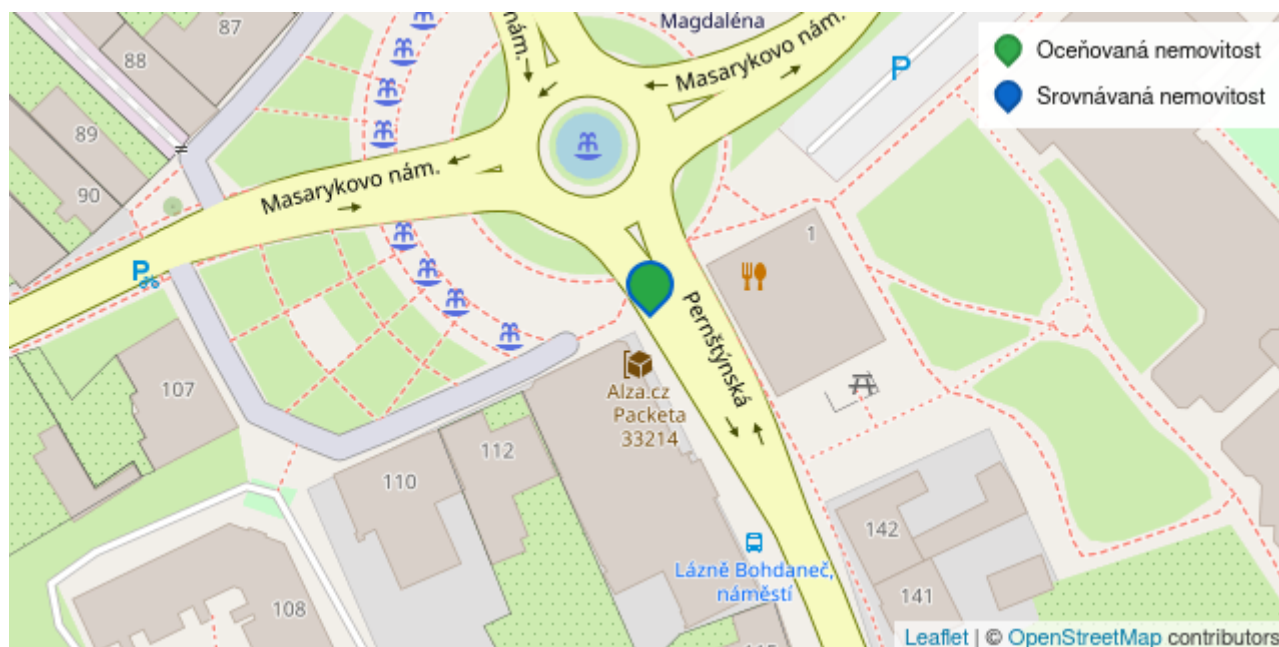
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



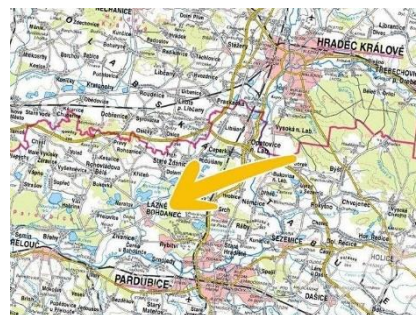
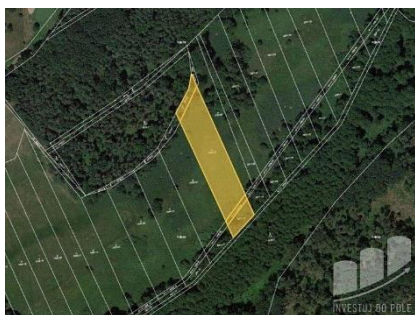
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

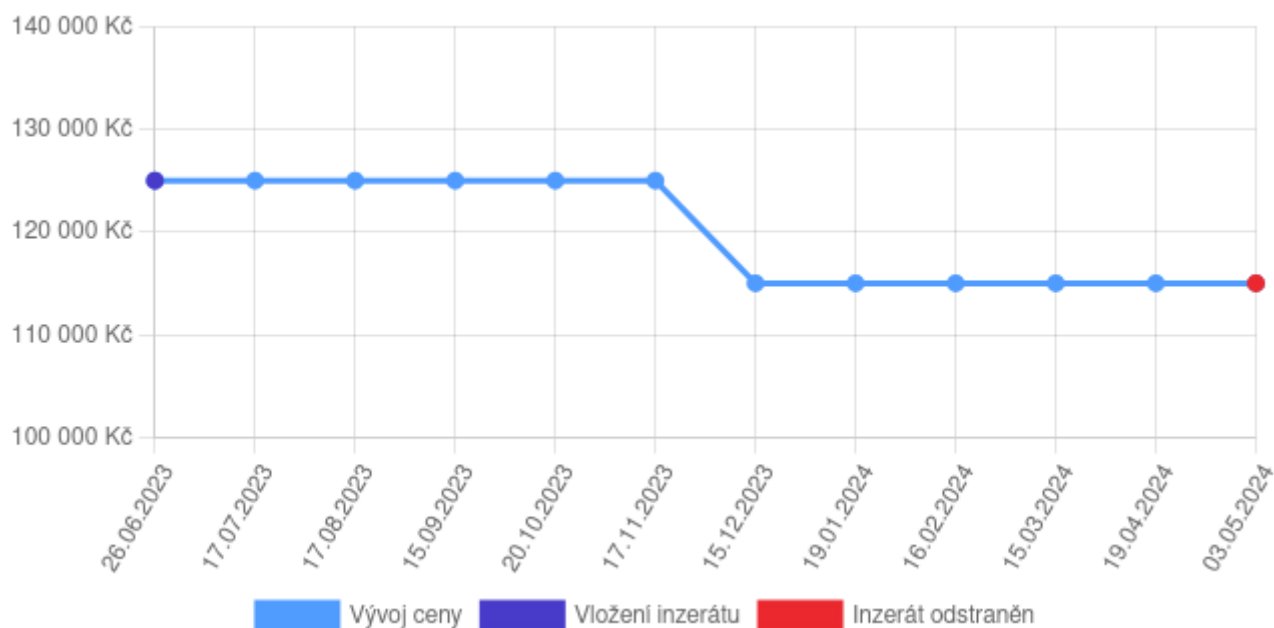
Lokalita	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	Cena	115 000 Kč
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	4 271 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Louka		

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Lázně Bohdaneč, LV 480 o výměře 4271 m². Parcela č. 1006/25 - o výměře 3393m² (Trvalý travní porost) Parcela č. 2018/8 - o výměře 289m² (Lesní pozemek) Parcela č. 1008/20 - o výměře 144m² (Vodní plocha) Parcela č. 2021/18 - o výměře 445m² (Ostatní plocha) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města a pomocí věcného břemene.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

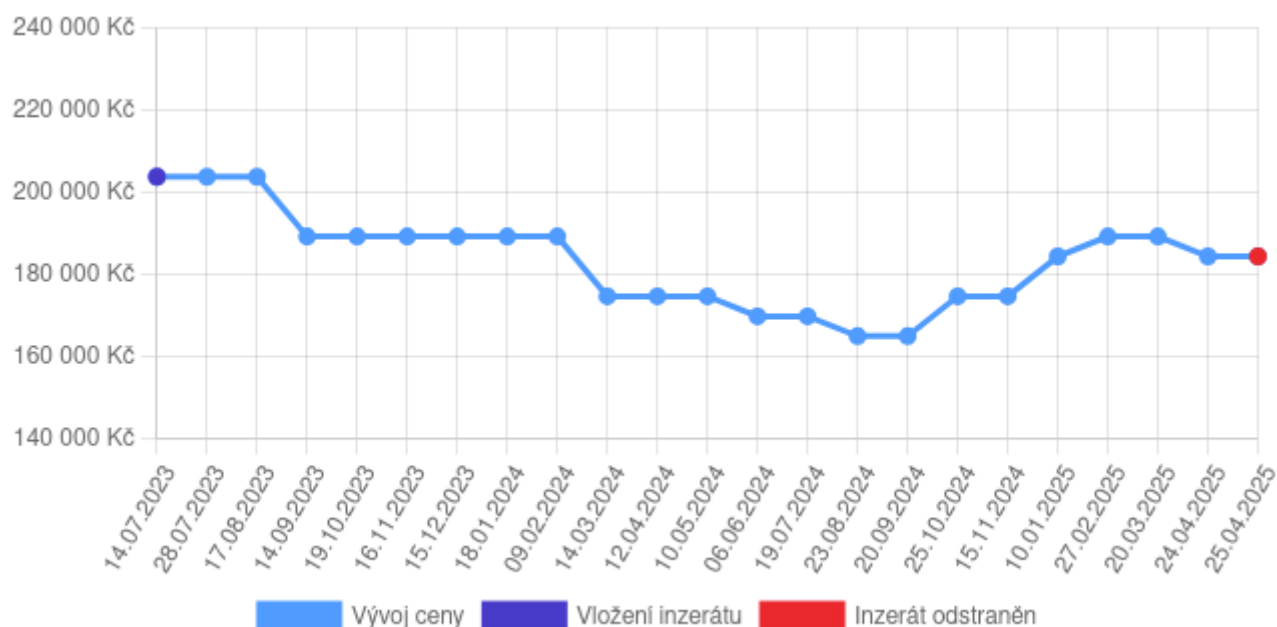
Lokalita	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	Cena	184 275 Kč
Vlastnictví	Osobní	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	4 849 m ²	Využití pozemku	Louka

Nabízím k prodeji zemědělskou půdu v katastrálním území Lázně Bohdaneč v okrese Pardubice. Lázně Bohdaneč se nachází asi 10 km západně od města Pardubice na křižovatce silnic vedoucích z Hradce Králové do Kutné Hory a z Pardubic do Chlumce nad Cidlinou. K prodeji je vlastnictví na pozemcích parc. č. 1021/13, 1021/15, 1023/8, 1024/16, 1024/19 a 1024/20 zapsaných na LV 599 a dále pak na pozemcích parc. č. 1013/2, 1013/12, 1765/17, 1800/17 a 1807/17 zapsaných na LV 1549. Oboje ve výše zmíněném katastrálním území. Celková výměra uvedených parcel je 14 548 m². Výměra nabízená k prodeji na nich je 4 849 m². Nejvíce je zastoupen trvalý travní porost (2 911 m²), ostatní plocha (1 747 m²), lesní pozemek (154 m²) a vodní plocha (38 m²). Nezažijte vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a vyberte si svůj pozemek dle svých představ. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

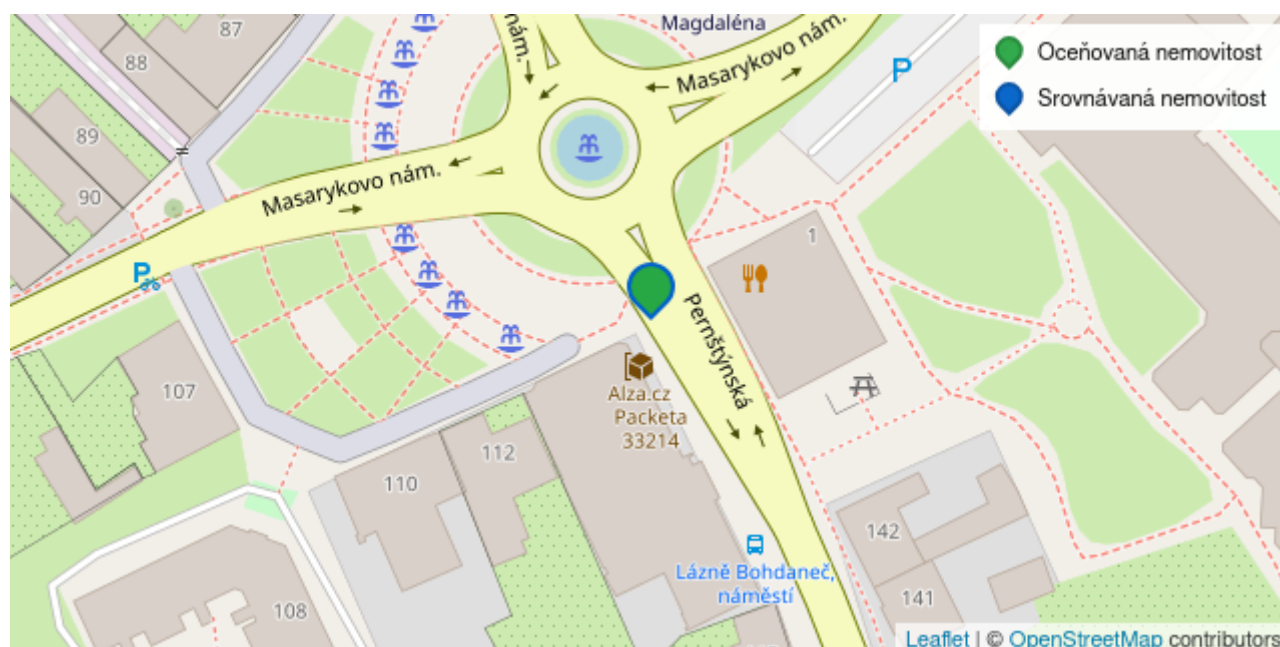
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



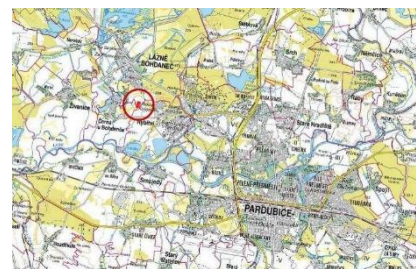
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

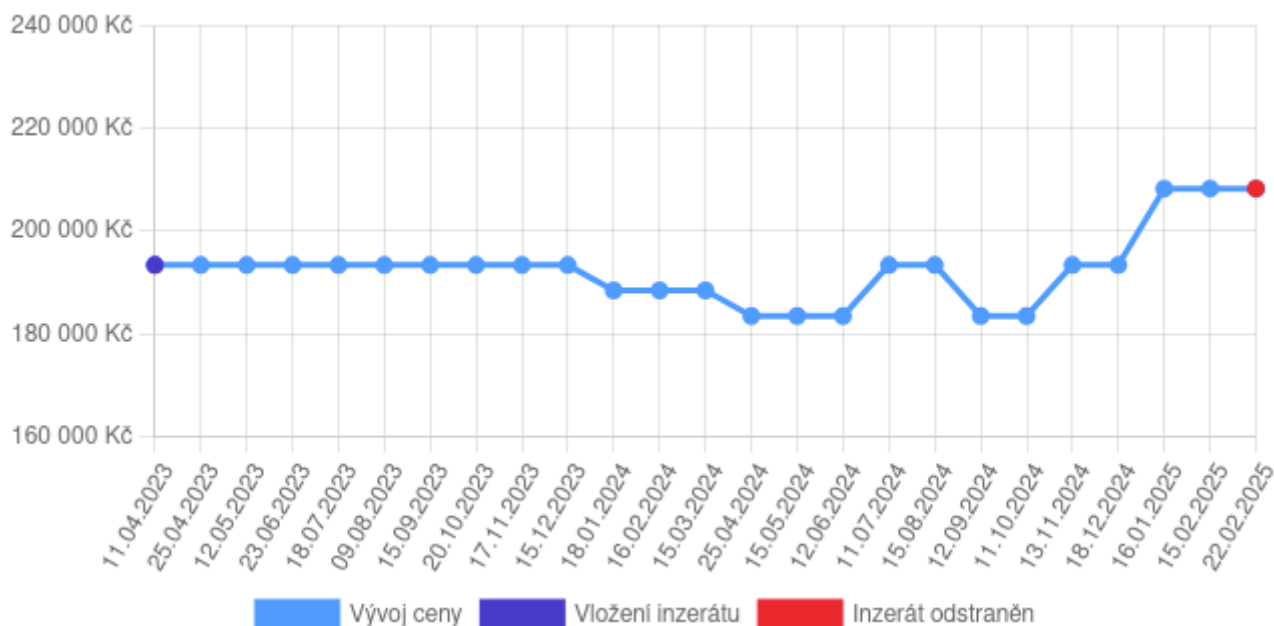
Lokalita	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	Cena	208 236 Kč
Vlastnictví	Osobní	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	4 958 m ²	Využití pozemku	Orná půda

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance? Máme pro Vás řešení! Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji sousedící pozemky v katastrálním území Lázně Bohdaneč v okrese Pardubice. K prodeji je vlastnictví půdy na pozemcích parc. č. 1253/2, 1254/2 a 1257/44 zapsané na LV 435 v KÚ Lázně Bohdaneč. Pozemky mají výměru 14 874 m². Celková výměra prodávaného je 4 958 m². Z toho vodní plocha je 100 m² a orná půda 4 858 m². O vodní plochu se jedná v případě parcely číslo 1254/2. Město Lázně Bohdaneč se nachází asi 10 km západně od města Pardubice na křižovatce silnic vedoucích z Hradce Králové do Kutné Hory a z Pardubic do Chlumce nad Cidlinou. Jedná se o jediné lázeňské město v Pardubickém kraji. V okolí města jsou rozsáhlé plochy smíšených lesů, které jsou doplněny vodními hladinami rybníků, pozůstatku z kdysi rozsáhlé rybníčné soustavy. Velikou výhodou našeho města je výborná dopravní dostupnost nedalekých krajských měst Hradce Králové a Pardubic. Cena je včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mě neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



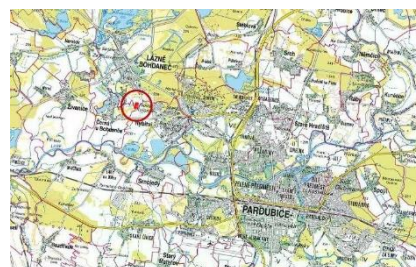
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

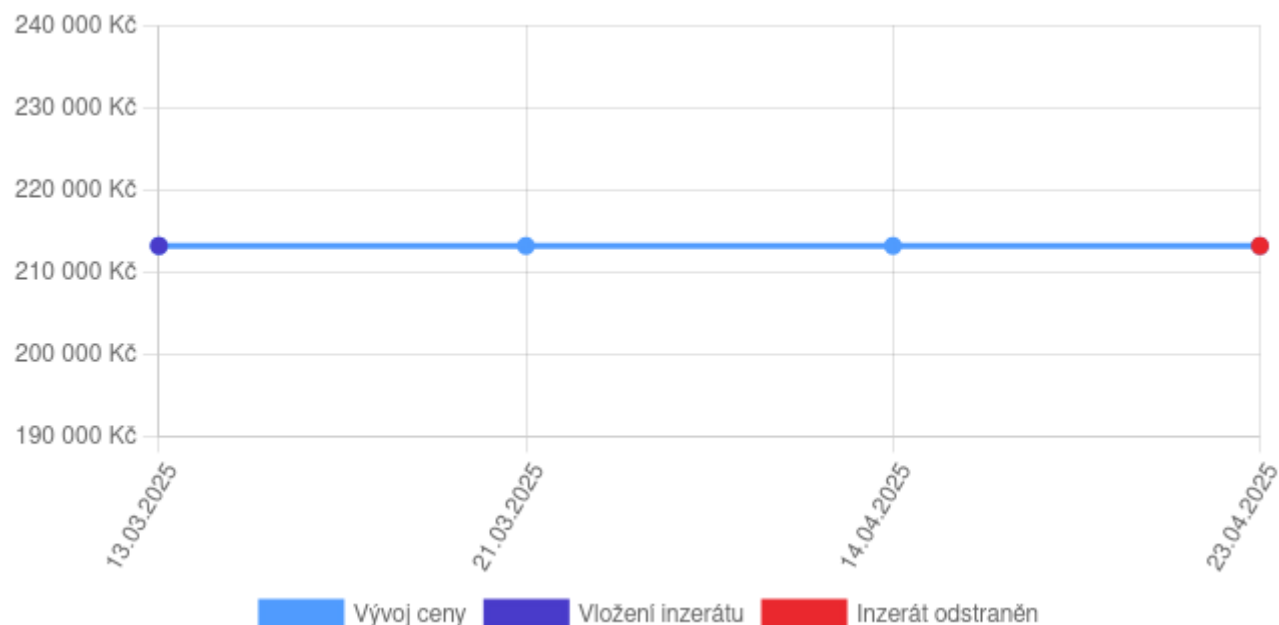
Lokalita	Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	Cena	213 194 Kč
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	4 958 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance? Máme pro Vás řešení. Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji půdu na sousedících pozemcích v katastrálním území Lázně Bohdaneč v okrese Pardubice. K prodeji je vlastnictví půdy na pozemcích parc. č. 1253/2, 1254/2 a 1257/44 zapsané na LV 435 v KÚ Lázně Bohdaneč. Pozemky mají výměru 14 874 m². Celková výměra prodáváného je 4 958 m². Z toho vodní plocha je 100 m² a orná půda 4 858 m². O vodní plochu se jedná v případě parcely číslo 1254/2. Cena je včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

