

# Tržní hodnota (obvyklá cena)

## číslo 343/107/2021



**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek pro rezidenční výstavbu, parc. č. 1046 (trvalý travní porost), parc. č. 1047 (trvalý travní porost), parc. č. 1049 (ostatní plocha), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Česká Lípa pro katastrální území Bezděz na LV č. 213.

Adresa nemovité věci:

Katastrální údaje:

Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Bezděz, k.ú. Bezděz, kód k.ú. 603686, LV 213

Vlastník pozemku:

AdamCamping s.r.o., Špindlerův Mlýn 267, 54351 Špindlerův Mlýn, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

**OBJEDNATEL:**

AdamCamping s.r.o., Bc. Marcela Janouchová; č. obj.:343, 02.11.2021

Adresa objednatele:

Špindlerův Mlýn 267, 543 51 Špindlerův Mlýn

telefon: +420 776 310 013

e-mail: marcela.janouch@hoteladam.cz

IČ: 10776729

DIČ: CZ27195503

**ZHOTOVITEL:**

Ing. Miloš Srna

Adresa zhotovitele:

Kancelář 1: Bellušova 1846/8, 155 00 Praha, Česká republika

Kancelář 2: Jiráskovo náměstí 209/9, 541 01 Trutnov, Česká republika

telefon: +420 725 511 886

e-mail: srna.milos@email.cz

IČ: 75917734

DIČ:

**ÚČEL OCENĚNÍ:**

Pro účely úvěrového řízení (současný stav)

Účel úvěru:

☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ refinancování ☒ jiné



**Současný stav**

**Budoucí stav**

**HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI**

**20 500 000 Kč**

Datum místního šetření:

07.11.2021

Datum zpracování:

07.11.2021

Počet stran:

26 stran

Počet příloh:

12

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.70

V Trutnově, dne 07.11.2021

Otisk razítka

Ing. Miloš Srna

| STAV POSUZOVANÝCH POZEMKŮ                |                                                             |                                                                |                                                          |                                                             |                                                       |                               |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                        | <input checked="" type="checkbox"/> orná půda            | <input type="checkbox"/> trvalé travní por.                 | <input type="checkbox"/> zahrada                      | <input type="checkbox"/> jiný |
| Přístup k pozemku:                       | <input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace    |                                                                | <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky            | <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem           |                                                       |                               |
|                                          | <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům |                                                                | <input type="checkbox"/> právně nezajištěn               |                                                             |                                                       |                               |
| Využití pozemků:                         | <input checked="" type="checkbox"/> RD                      | <input type="checkbox"/> byty                                  | <input type="checkbox"/> rek.objekt                      | <input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže       |                                                       |                               |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna             | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                    | <input type="checkbox"/> ostatní                            |                                                       |                               |
| Příjezd:                                 | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace     |                                                                |                                                          |                                                             |                                                       |                               |
| Přípojky:                                | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                      |                               |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): |                                                             |                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                  | <input type="checkbox"/> železnice                          | <input checked="" type="checkbox"/> autobus           |                               |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): |                                                             |                                                                | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř           |                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.ř |                               |
| Poloha v obci:                           | Okrajová část - zástavba RD                                 |                                                                |                                                          |                                                             |                                                       |                               |
| Stavebně technický stav stavby:          | dobře udržovaná                                             |                                                                |                                                          |                                                             |                                                       |                               |
| Vytápění:                                | ústřední / etážové - plyn                                   |                                                                |                                                          |                                                             |                                                       |                               |

| KUPNÍ CENA | VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>Nebyla doložena žádná RS/KS/SoSBK. Předmět ocenění nebude obchodován a bude sloužit jako zajištění úvěru klienta.</p> <p>Původní nabývací titul je Smlouva darovací ze dne 15.06.2021, právní účinky zápisu ke dni 17.06.2021. Vzhledem ke způsobu nabytí nemá vypovídací schopnost o ceně. Tento titul nebyl k ocenění doložen, a tudíž ani vyhodnocen. Je ctěna materiální publicita KN v souladu s § 980 odst. 2 NOZ. Proto je daný titul uvažován jako bezrizikový.</p> |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

|                              | Současný stav        | Budoucí stav |
|------------------------------|----------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota          | 20 538 698 Kč        | 0 Kč         |
| <b>Hodnota nemovité věci</b> | <b>20 500 000 Kč</b> |              |

### Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Tržní hodnotou se pro účely tohoto ocenění rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto ocenění rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Porovnávací metoda byla provedena na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a parametrů. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovité, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s věcmi nemovitými ve vztahu nabídky a poptávky a s předpokládaným střednědobým výhledem v rámci jednotek měsíců. Dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalitu, občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a obslužnost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Vybraný soubor porovnávaných věcí nemovitých v současném stavu pro jednotlivé segmenty po příslušné adjustaci vykazoval souměrnost a nebylo tedy nutné žádný vzorek vyřadit. Věc nemovitá by za současných podmínek na trhu při náležité době inzerování měla být bezpečně prodejná.

V dané lokalitě (v okruhu do 10 km) se nabízejí obdobné nestavební pozemky s využitím jako trvalý travní porost v cenovém intervalu 33 – 36 CZK/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena pro současný stav byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 34 CZK/m<sup>2</sup> na základě porovnatelných vzorků.

Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), sousedství obdobných zemědělských pozemků, dostatečnému množství zeleně v okolí, předpokladu urbanisticky nestabilního okolí předmětného objektu, atp.

V dané lokalitě (v okruhu do 10 km) se nabízejí obdobné nezainvestované pozemky s možností realizace rezidenční zástavby v cenovém intervalu 2 873 – 2 999 CZK/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena pro současný stav byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 2 930 CZK/m<sup>2</sup> na základě porovnatelných vzorků.

Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), absenci občanské vybavenosti

v bezprostředním okolí, dostatečnému množství zeleně v okolí, vedení páteřních v dosahu pozemku, předpokladu urbanisticky nestabilního okolí předmětného objektu, absenci veřejné kanalizace a plynu v lokalitě, atp.

Části pozemků budoucích komunikací pro splnění podmínky případné výstavby a veřejné infrastruktury jsou v rámci ocenění uvažovány s 0 přidanou hodnotou a slouží pouze jako formální zajištění. Obdobně je postupováno u pozemků s malou výměrou, kde jejich tvar a koncepce neumožňuje jejich zástavbu (parc. č. 1049).

Porovnávání vzorky byly primárně cíleny na svoji lokalitu, plochu a rozsahu a dostupnost pro napojení inženýrských sítí. Vzhledem k tomu že v nabídce realitních kanceláří není v současné době velké množství obdobných nezainvestovaných pozemků s možností budoucí rezidenční výstavby, je v rámci porovnání uvažováno se vzorky ze širšího okolí, s obdobnou dostupností spádových center oblasti České Lípy a Mladé Boleslavi, blízkosti přírody a přírodních a architektonických monumentů, dostupnosti Prahy a srovnatelnou okolní vybaveností. Tyto skutečnosti jsou následně korigovány v rámci porovnávací metody.

Vzhledem k vyhodnocení pouze současného stavu a nerozdělených pozemků na jednotlivé parcely a nevydání ÚR/SP není na závěr ocenění aplikován odečet DPH, ani likviditní diskont.

**Současná tržní hodnota oceňované věci nemovitě je stanovena v úrovni  
20 500 000 CZK za soubor pozemků.**

### **Podmínky vhodnosti zástavy**

**Současný stav je platný za předpokladu že:**

1) Na věci nemovitě, LV č. 213 pro katastrální území Bezděz nebudou váznout žádná omezení vlastnických práv se zásadním vlivem na stanovenou tržní hodnotu, nebo vhodnost zajištění.

2) Bude zajištěn právně bezproblémový přístup v rámci jedné z níže uvedených variant:

- a) Doložit pasport místních komunikací obce na pozemek parc. č. 117/11,
- b) Doložit SoSB týkající se převodu pozemku parc. č. 117/11 na stát, nebo některou z jeho organizačních složek,
- c) Zřídit služebnost cesty a stezky přes pozemek parc. č. 117/11 ve prospěch oceňované věci nemovitě,
- d) Doložit prohlášení vlastníka pozemku parc. č. 117/11 že se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci.

Přístup bude zajištěn za předpokladu naplnění jedné z výše uvedených variant.

3) Bude doložena územně plánovací informace vydaná místně příslušným stavebním úřadem, nebo místně příslušným úřadem územního rozvoje, kde bude deklarována zastavitelnost pozemku parc. č. 1046 v katastrálním území Bezděz.

4) Tržní hodnota je dále platná za předpokladu, že veškeré předložené podklady a informace sdělené a doložené klientem jsou pravdivé a dodané listinné dokumenty jsou platné. V případě zjištění, že předložené podklady jsou neplatné, pozbývá tento odhad své platnosti a odhadce dále nenese za jeho použití žádnou zodpovědnost.

Odhad je vyhotoven v uzamčené elektronické podobě a tržní hodnota je platná 6 měsíců od vyhotovení odhadu.

Odhad je vypracován pro účely úvěrového řízení v rámci NEY spořitelního družstva dle metodiky ČBA

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Bezděz je obec v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji. Rozkládá se v nadmořské výšce 362 metrů na jižním svahu kopce Bezděz, asi 6 km jihovýchodně od města Doksy. V letech 1291–1300 byl Bezděz městem.[2] Obec je součástí mikroregionu Podralsko a Euroregionu Nisa. Žije zde 353 obyvatel. (zdroj: wikipedia)

Předmětná věc nemovitá se nachází v západní okrajové části obce Bezděz, lokálně nazvané Pod Bezdězem. Pozemky v rámci aktuálního územního plánu stojí v rozvojových plochách s označením:

### SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ a NT – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZATRAVNĚNÉ PLOCHY

V bezprostředním sousedství nejsou situovány žádné komerční areály ani komunikace s rušivým vlivem na své okolí.

V bezprostředním okolí východním a západním směrem jsou volné stavební pozemky nově se rozvíjejících lokalit se stejným rozvojovým potenciálem, jako u předmětu ocenění. Proto se nedá lokalita z hlediska středně-dobého časového období považovat urbanisticky stabilní. V rámci zástavby však dojde k realizaci obdobných rezidenčních objektů s nerušícím vlivem na své okolí. Proto do budoucna tato skutečnost nebude mít negativní vliv na předmět ocenění. Omezení z titulu zvýšené hlučnosti a prašnosti v rámci výstavby bude pouze dočasné, proto s ním není v rámci ocenění nikterak uvažováno.

V bezprostřední blízkosti se nenachází základní nabídka zboží a služeb, resp. občanské vybavenosti. V širší dochozí vzdálenosti v centru obce je základní nabídka zboží a služeb (potraviny, hospody, ubytovací zařízení, atp.). Tato občanská vybavenost je cca 500 m východně od objektu. Širší občanská vybavenost je pak v rámci spádového centra Doksy, s dojezdovou dobou cca 10 min. alt. v rámci centra okresu České Lípy, alt. Mladé Boleslavi s dojezdovou dobou cca 20 min.

Zastávka MHD (Bezděz, obec) je situována cca 470 m jiho-východně od souboru pozemků s četností spojů 1-2x/hod. Vlak v místě není k dispozici.

V bezprostředním okolí je dostatek zeleně v rámci meziléhého prostoru mezi objekty a navazujících polí, luk a lesů a blízkého CHKO Kokořínsko včetně národní památkové rezervace Velký a Malý Bezděz.

Lokalita má v rámci posledních let velký vývojový potenciál s konceptem rekreační oblasti s blízkostí mnoha přírodních a památkových monumentů včetně těsného sousedství hradu Bezděz. Dojezdová doba Prahy je cca 75 – 80 min. Do budoucna je předpoklad plného rozvoje lokality bez občanské vybavenosti, která je ale v dobré dostupnosti a provedení kompletní infrastruktury.

| Poloha, okolí a dopravní dostupnost      |                                                 |                                          |                                                          |                                             |  |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--|
| Poloha v obci:                           | Okrajová část - zástavba RD                     |                                          |                                                          |                                             |  |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                    | <input type="checkbox"/> ostatní            |  |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD         |                                          | <input type="checkbox"/> železnice                       | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |  |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř  |                                          | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř |                                             |  |

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o soubor pozemků parc. č. 1046 (trvalý travní porost), parc. č. 1047 (trvalý travní porost), parc. č. 1049 (ostatní plocha), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Česká Lípa pro katastrální území Bezděz na LV č. 213.

K pozemkům je vydaná územně plánovací informace o možnosti jejich zastavitelnosti pod č. j. OUBEZ-516/2021 ze dne 03.11.2021 vydaná místním starostou. Dle názoru odhadce je třeba vydat tento dokument kompetentním orgánem, který je místně příslušný stavební úřad, nebo úřad územního rozvoje – viz podmínka.

Pozemky parc. č. 1046 a 1049 jsou zahrnuty v rozvojových plochách Z2 jako stavební. Podmínkou budoucí výstavby je umístění komunikace pro přístup k areálu v západním sousedství objektu. Tato skutečnost je zohledněna v rámci ocenění odečtením plochy této komunikace v min. rozsahu 783 m<sup>2</sup>.

Dle zadání klienta je oceněn pouze současný stav z titulu financování úvěru, kde budou pozemky sloužit jako zajištění. Zainvestování, resp. budoucí stav není předmětem vyhodnocení tohoto odhadu.

Jedná se o jednotný nepravidelný soubor pozemků se severní orientací a mírnou svažitostí. Sítě v rozsahu E a V jsou vedeny v dostupné vzdálenosti do 35 m od hranice pozemku. Kanalizace a plynovod v oblasti není vybudován, a proto není s možností napojení pozemků na tuto infrastrukturu uvažováno. Při budoucí výstavbě bude řešeno každým stavebníkem separátně.

Přístup je v rámci sousední komunikace s tím, že v době ocenění byl realizován sjezd z této komunikace na pozemek s částečně zpevněnou hrubou asfaltovou komunikací. Pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny a služebnostmi. Jedná se o pozemky pro budoucí výstavbu s komunikací a zemědělské pozemky a pozemky neplodné půdy. Tato skutečnost je zohledněna v rámci ocenění. Pozemek v ploše minimální komunikace je uvažován s 0 přidanou hodnotou a slouží pouze jako formální zajištění.

Z pozemků je výhled na sousední Malý a Velký Bezděz severo-východním směrem a jižně pak do krajiny českého středohoří.

V současné době je pozemek oplocen a probíhá na něm pastva hospodářských zvířat.

| Technický popis oceňované nemovité věci |                                       |                                         |                                               |                                             |                                  |                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku:                            | <input type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha | <input checked="" type="checkbox"/> orná půda | <input type="checkbox"/> trvalé travní por. | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný |

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

|                   |                                              |                                     |                                           |                                                       |                                  |
|-------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Přípojky:         | <input type="checkbox"/> voda                | <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> plyn             | <input type="checkbox"/> elektro                      | <input type="checkbox"/> telefon |
| Přístupová komu.: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná | <input type="checkbox"/> nezpevněná | přes pozemky parc. číslo 1096/2, 117/11   |                                                       |                                  |
| Využití pozemků:  | <input checked="" type="checkbox"/> RD       | <input type="checkbox"/> byty       | <input type="checkbox"/> rekreační objekt | <input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže |                                  |

### Přístup a příjezd k pozemku

- ☐ z veřejné komunikace      ☐ přes vlastní pozemky      ☐ zajištěn věcným břemenem  
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům      ☒ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

| Parcelní číslo | Druh pozemku                        | Vlastník pozemku/komunikace - komentář |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 1096/2         | ostatní plocha - ostatní komunikace | Česká republika                        |
| 117/11         | trvalý travní porost                | Ptáčník David                          |

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

*Bude zajištěn právně bezproblémový přístup v rámci jedné z níže uvedených variant:*

- a) Doložit pasport místních komunikací obce na pozemek parc. č. 117/11,  
b) Doložit SoSB týkající se převodu pozemku parc. č. 117/11 na stát, nebo některou z jeho organizačních složek,  
c) Zřídit služebnost cesty a stezky přes pozemek parc. č. 117/11 ve prospěch oceňované věci nemovité,  
d) Doložit prohlášení vlastníka pozemku parc. č. 117/11 že se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci.

*Přístup bude zajištěn za předpokladu naplnění jedné z výše uvedených variant.*

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Bez rizik.

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika: A - dopad na snížení OC do 15 %

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika                                                     |
|--------|------------------------------------------------------------------|
| NE     | Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí                   |
| ANO    | Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Bez rizik.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika                              |
|--------|-------------------------------------------|
| NE     | Nemovitá věc situována v záplavové zóně I |

|                                    |                                                     |                                                                  |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Nemovitá věc:</b>               | <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena | <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena |
| Pojištění proti povodni / záplavě: | <input type="checkbox"/> doporučuji                 | <input checked="" type="checkbox"/> není nutné                   |

### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Bez rizik.

### Věcná břemena a obdobná zatížení

| RIZIKO | Popis rizika                      |
|--------|-----------------------------------|
| NE     | Bez reálných břemen a služebností |

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Bez rizik.

### Rizika ostatní

| RIZIKO | Popis rizika                  |
|--------|-------------------------------|
| NE     | Nemovitá věc není pronajímána |

### Popis ostatních rizik

Bez rizik.

## Přehled listů vlastnictví

| LIST VLASTNICTVÍ číslo 213 |                   |                    |                            |                      |  |
|----------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|--|
| Kraj:                      | CZ051 Liberecký   |                    | Okres:                     | CZ0511 Česká Lípa    |  |
| Obec:                      | 561398 Bezděz     |                    | Katastrální území:         | 603686 Bezděz        |  |
| Ulice:                     | Bezděz            |                    | č.o.:                      |                      |  |
| Vlastníci                  |                   |                    |                            | Podíl                |  |
| PO                         | IČO: 10776729     | AdamCamping s.r.o. | Špindlerův Mlýn 267, 54351 | 1 / 1                |  |
|                            |                   |                    | Špindlerův Mlýn            |                      |  |
| Pozemky                    |                   |                    |                            |                      |  |
| 1046                       | Pozemková parcela | Parcela KN         | 7 789 m²                   | trvalý travní porost |  |
| 1047                       | Pozemková parcela | Parcela KN         | 327 m²                     | trvalý travní porost |  |

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o soubor pozemků parc. č. 1046 (trvalý travní porost), parc. č. 1047 (trvalý travní porost), parc. č. 1049 (ostatní plocha), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Česká Lípa pro katastrální území Bezděz na LV č. 213.

Pozemky se nacházejí v plochách:

### SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití:

-Bydlení venkovské

Přípustné využití:

- Doplňkové stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu
- Občanské vybavení (veřejné občanské vybavení, obchodní prodej, stravování, administrativa, služby, apod.) slučitelné s hlavním využitím
- Tělovýchova a sport místního významu slučitelné s hlavním využitím
- Hromadná a individuální rekreace (penziony, ubytovací zařízení, rodinná rekreace, apod.) slučitelné s hlavním využitím
- Doplňkově zemědělství slučitelné s hlavním využitím
- Doplňkově drobná výroba a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických a větrných elektráren, apod.
- Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím
- Veřejná prostranství, zeleň

Podmíněně přípustné využití\_

- Pro plochu Z2: Budoucí parcelace musí umožnit dopravní napojení pozemku parc. č. 1053/2, plochy P1 i celkovou pěší dostupnost navazujícího území

Podmínky prostorového uspořádání:

- Výšková hladina, objemové řešení a měřítko zástavby budou respektovat charakter okolní zástavby
- Dále je třeba splnit:
  - max. 2 nadzemní podlaží + podkroví
  - plocha zastavěná nadzemními stavbami max. 40 % z výměry jednotlivých pozemků
  - podíl zeleně na rostlém terénu na jednotlivých pozemcích min. 30 % z výměry jednotlivých pozemků

### NT – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZATRAVNĚNÉ PLOCHY

Hlavní využití:

-Extenzivně udržovaný zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- Zemědělské přístřešky a drobné stavby pro zemědělství a lesnictví za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění

v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

-Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím

-Zeleň a ÚSES

-Vodní toky, malé vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

-Dosavadní oplocení (realizované v souladu s platnou legislativou) za předpokladu nenarušení biodiverzity a ekologicko-stabilizační funkce krajiny

-Dosavadní způsob organizace ZPF za předpokladu nenarušení biodiverzity a ekologicko-stabilizační funkce krajiny

Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:

-Změny využití pro zemědělské účely typu lignikultura či plantáží rychle rostoucích dřevin

-Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

-Fotovoltaické a větrné elektrárny stavby pro reklamu, apod.

-Drobné stavby pro zemědělství nad 35 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

-Drobné stavby pro lesnictví nad 35 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

-Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství

-Ekologická a informační centra

Pozemky jsou mírně svažité se severní orientací s výhledem na Sousední Malý a Velký Bezděz.

Na pozemcích se nenacházejí žádné stavby vyjma ohradníku a nádrže na vodu jako zázemí pastvy. Uvedené prvky jsou snadno demontovatelné a proto nejsou v rámci ocenění nikterak uvažovány.

Na pozemku nejsou evidována žádná omezení vlastnických práv.

Na pozemcích se lokálně nenachází vzrostlá náletová zeleň a keře. Pozemek s touto zelení je vzhledem k jeho využití uvažován s 0 přidanou hodnotou a slouží jako formální zajištění. V rámci podmínky budoucí výstavby pro zajištění přístupu k sousednímu areálu je předpoklad jejich záboru pro budoucí komunikaci, tak aby co nejméně omezila sousední stavební pozemky s vysokou přidanou hodnotou.

V lokalitě zbývá dobudovat pouze vodovodní řad včetně přípojek a protáhnout elektro-přípojku. Přípojný body jsou ve vzdálenosti cca 36 m voda a cca 5 m elektro za předpokladu napojení z přívodu veřejného osvětlení. Dle sdělení klienta je přípojka již vybudována na pozemku parc. č. 1049. V rámci MŠ nebyla dohledána a proto s ní není v rámci ocenění uvažováno. V ocenění není nikterak uvažováno s dělením pozemku. Vzhledem k jeho velikosti v rámci stavební části po odečtení komunikace je plocha cca 7 000 m<sup>2</sup>. Tato plocha připouští rozdělení na cca 7 parcel pro samostatně stojící RD.

Pozemek parc. č. 1049 je uvažován jako plocha neplodná půda s 0 přidanou hodnotou. V rámci budoucí komunikace je předpoklad jeho kompletního záboru touto komunikací.

Pozemek parc. č. 1047 je uvažována jako zemědělský pozemek s využitím jako trvalý travní porost v souladu s aktuálním územním plánem.

### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

V dané lokalitě (v okruhu do 10 km) se nabízejí obdobné nestavební pozemky s využitím jako trvalý travní porost v cenovém



intervalu 33 – 36 CZK/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena pro současný stav byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 34 CZK/m<sup>2</sup> na základě porovnatelných vzorků.

Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), sousedství obdobných zemědělských pozemků, dostatečnému množství zeleně v okolí, předpokladu urbanisticky nestabilního okolí předmětného objektu, atp.

V dané lokalitě (v okruhu do 10 km) se nabízejí obdobné nezainvestované pozemky s možností realizace rezidenční zástavby v cenovém intervalu 2 873 – 2 999 CZK/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena pro současný stav byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 2 930 CZK/m<sup>2</sup> na základě porovnatelných vzorků.

Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), absenci občanské vybavenosti v bezprostředním okolí, dostatečnému množství zeleně v okolí, vedení páteřních v dosahu pozemku, předpokladu urbanisticky nestabilního okolí předmětného objektu, absenci veřejné kanalizace a plynu v lokalitě, atp.

Části pozemků budoucích komunikací pro splnění podmínky případné výstavby a veřejné infrastruktury jsou v rámci ocenění uvažovány s 0 přidanou hodnotou a slouží pouze jako formální zajištění. Obdobně je postupováno u pozemků s malou výměrou, kde jejich tvar a koncepce neumožňuje jejich zástavbu (parc. č. 1049).

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

| Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Parcela č. | Výměra         | Požadovaná /kupní cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový | Upravená cena     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | m <sup>2</sup> | Kč                     | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                 | Kč/m <sup>2</sup> |
| stavební pozemek: Doksy, okres Česká Lípa<br>Exkluzivně nabízíme k prodeji velmi pěkný slunný rovinatý stavební pozemek o celkové výměře 1.991 m <sup>2</sup> v Doksech u Máchova jezera. Pozemek je ÚP veden k zástavbě rodinným domem. Na pozemku umístěna zemědělská stavba bez č.p./č.e. Elektřina vedena v zemi ( na hranici pozemku budník). Voda z obecního řádu. Jedná se o krásnou lokalitu v obci Břehyně mezi Máchovým jezerem a Břehyňským rybníkem a je vzdálen cca 2 km od centra města Doksy s mnoha možnostmi sportovních a rekreačních aktivit. Pozemek je situován na okraji přírodní rezervace Břehyně. V okolí veškerá občanská vybavenost a dostupnost.<br>KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 0,90 KVP: 1,00 KUV: 1,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            | 1 991          | 6 200 000              | 3 114,01          | 0,94               | 2 928,73          |
| stavební pozemek: Doksy, okres Česká Lípa<br>Zprostředkuji Vám prodej ideální poloviny 5-ti stavebních pozemků (lze i jednotlivě) v obci Doksy. Nabízená výměra je cca 2700 m <sup>2</sup> . Jednotlivé pozemky mají výměru 310, 593, 613, 606, 605 m <sup>2</sup> . Veškeré inženýrské sítě jsou přivedeny k pozemku. Doksy jsou vyhledávanou oblastí pro rekreační i trvalý pobyt. Lidi sem přitahuje nádherná příroda i historické památky přímo ve městě i nedalekém okolí. Největším magnetem je Máchovo jezero s přístavištěm parníků. Lákadlem jsou i krásné lesy a okolní historické památky, ať už je to krásný zámek se ZOO parkem přímo v Doksech, Nedaleký hrad Houska, Bezděz. Kolem města je vybudována řada cyklistických stezek. Ve městě je kompletně zajištěno základní školství včetně umělecké školy, lékařská péče pro občany i zvířata, rozvíjeno i kulturní využití (muzeum Čtyřlístku, muzeum K.H. Máchy, kino ...). Samozřejmě jsou zde i obchody, restaurace, k rekreaci poslouží kromě Máchova jezera i několik rybníků lovné i ke koupání. Spojení je možné autem, autobusem i vlakem.<br>KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 0,90 KDD: 1,00 KMZ: 0,95 KIV: 0,90 KVP: 1,00 KUV: 1,00 |            | 2 700          | 10 800 000             | 4 000,00          | 0,73               | 2 924,10          |
| stavební pozemek: Okna, okres Česká Lípa<br>Prodám parcelu pro stavbu rodinného domu v obci Okna, okres Česká Lípa, evidovaná výměra 1199 m <sup>2</sup> , parcelní číslo 338/9, k.ú. Okna v Podbezdězí. Dostupná elektřina, obecní vodovod, zahájena výstavba kanalizace, územní plán OK pro výstavbu rodinného domu korespondující s okolím, přízemí + podkroví, celkem 4 parcely vedle sebe v zastavěné části obce (jediná k prodeji), náleží pod Stavební úřad Doksy.<br>KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,05 KDD: 1,00 KMZ: 1,05 KIV: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | 1 199          | 2 990 000              | 2 493,74          | 1,15               | 2 873,07          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |           |          |                                  |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|----------|----------------------------------|----------|
| stavební pozemek: Plužná, okres Mladá Boleslav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 800    | 2 700 000 | 3 375,00 | 0,89                             | 2 999,61 |
| Prodej stavebního pozemku o výměře 800 m <sup>2</sup> , Plužná, okres Mladá Boleslav Nabízím k prodeji pozemek o výměře 800 m <sup>2</sup> v katastrálním území Plužná u Mladé Boleslavi. Rovinatá parcela obdélníkového tvaru na okraji zastavěné části obce s výhledem do zeleně. Pozemek situovaný na jih, celodenně osluněný, vhodný k výstavbě rodinného domu dle územního plánu a regulativ. Inženýrské sítě nezavedeny, veřejný vodovod v obci a elektřina na hranici pozemku, odkanalizování nutno řešit septikem či ČOV. Částečná občanská vybavenost v obci Čistá, v Plužné obchod, BUS. Čistá 1 km, Mladá Boleslav 8 km, dálnice R10 Praha - Mladá Boleslav - Liberec cca 10 minut jízdy. Okolí nabízí spoustu možností rekreačního využití, cyklotrasy, lesy. |        |           |          |                                  |          |
| KRC:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,95   | KMP:      | 0,90     | KPP:                             | 0,90     |
| KDD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,05   | KMZ:      | 1,00     | KIV:                             | 1,00     |
| KVP:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,10   | KUV:      | 1,00     |                                  |          |
| nestavební pozemek: Debř, okres Mladá Boleslav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6 722  | 370 000   | 55,04    | 0,62                             | 33,88    |
| Nabízím prodej pozemku v k.ú. Debř č.p. 1024/12 a 1066/11 o celkové výměře 6722 m <sup>2</sup> . Bez provize RK, prodej od přímého vlastníka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |           |          |                                  |          |
| KRC:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,95   | KMP:      | 1,00     | KPP:                             | 0,90     |
| KDD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,90   | KMZ:      | 1,00     | KIV:                             | 1,00     |
| KVP:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,00   | KUV:      | 0,80     |                                  |          |
| nestavební pozemek: Houska, okres Česká Lípa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3 682  | 430 000   | 116,78   | 0,31                             | 36,69    |
| Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 3682 m <sup>2</sup> v obci Houska - Blatce, který se nachází v docházkové vzdálenosti od hradu "Houska". Pozemek je vedený dle katastru jako ovocný sad. Pozemek je vhodný na sečení, pro včelaře, nebo jako dlouhodobá investice.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |           |          |                                  |          |
| KRC:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,95   | KMP:      | 0,90     | KPP:                             | 1,00     |
| KDD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,05   | KMZ:      | 1,00     | KIV:                             | 1,00     |
| KVP:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,00   | KUV:      | 0,35     |                                  |          |
| nestavební pozemek: Doksy, okres Česká Lípa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 9 554  | 321 000   | 33,60    | 1,00                             | 33,52    |
| Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 9554 m <sup>2</sup> v katastrálním území Vojetín, okres Česká Lípa. Pozemek tvoří samostatný půdní blok. Přístup přes pozemek jiného vlastníka. BPEJ 50850. K pozemku není sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |           |          |                                  |          |
| KRC:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,95   | KMP:      | 1,00     | KPP:                             | 1,00     |
| KDD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,05   | KMZ:      | 1,00     | KIV:                             | 1,00     |
| KVP:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,00   | KUV:      | 1,00     |                                  |          |
| nestavební pozemek: Mšeno, okres Mělník                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14 585 | 1 312 650 | 90,00    | 0,38                             | 34,20    |
| Prodej šesti ucelených pozemků o výměře 14 585 m <sup>2</sup> , které se nachází v katastrálním území Mšeno. Dle aktuálního územního plánu jsou pozemky vedeny v plochách travnatých a jako orná půda. Pozemky jsou přímo pod chatovou oblastí. Příjezd je zajištěn po polní obecní komunikaci. Tento pozemek je vhodný i jako investiční příležitost.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |           |          |                                  |          |
| KRC:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,95   | KMP:      | 1,00     | KPP:                             | 1,00     |
| KDD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,00   | KMZ:      | 1,00     | KIV:                             | 1,00     |
| KVP:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,00   | KUV:      | 0,40     |                                  |          |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |           |          | <b>1 482,98 Kč/m<sup>2</sup></b> |          |

| Druh pozemku                   | Parcela č. | Výměra m <sup>2</sup> | Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup> | Vlastnický podíl | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------|
| trvalý travní porost           | 1046       | 783                   | 0                                 | 1 / 1            | 0                       |
|                                | 1046       | 7 006                 | 2 930                             | 1 / 1            | 20 527 580              |
| trvalý travní porost           | 1047       | 327                   | 34                                | 1 / 1            | 11 118                  |
| ostatní plocha                 | 1049       | 424                   | 0                                 | 1 / 1            | 0                       |
| <b>Celková výměra pozemků:</b> |            | <b>8 540</b>          | <b>Hodnota pozemků celkem:</b>    |                  | <b>20 538 698</b>       |

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu: Kupní smlouva - zavkládovaná v KN

Nebyla doložena žádná RS/KS/SoSBK. Předmět ocenění nebude obchodován a bude sloužit jako zajištění úvěru klienta.

Původní nabývací titul je Smlouva darovací ze dne 15.06.2021, právní účinky zápisu ke dni 17.06.2021. Vzhledem ke způsobu nabytí nemá vypovídací schopnost o ceně. Tento titul nebyl k ocenění doložen, a tudíž ani vyhodnocen. Je ctěna materiální publicita KN v souladu s § 980 odst. 2 NOZ. Proto je daný titul uvažován jako bezrizikový.

### Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Tržní hodnotou se pro účely tohoto ocenění rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto ocenění rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Porovnávací metoda byla provedena na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a parametrů. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovité, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s věcmi nemovitými ve vztahu nabídky a poptávky a s předpokládaným střednědobým výhledem v rámci jednotek měsíců. Dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalitu, občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a obslužnost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Vybraný soubor porovnávaných věcí nemovitých v současném stavu pro jednotlivé segmenty po příslušné adjustaci vykazoval souměrnost a nebylo tedy nutné žádný vzorek vyřadit. Věc nemovitá by za současných podmínek na trhu při náležité době inzerování měla být bezpečně prodejná.

V dané lokalitě (v okruhu do 10 km) se nabízejí obdobné nestavební pozemky s využitím jako trvalý travní porost v cenovém intervalu 33 – 36 CZK/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena pro současný stav byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 34 CZK/m<sup>2</sup> na základě porovnatelných vzorků.

Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), sousedství obdobných zemědělských pozemků, dostatečnému množství zeleně v okolí, předpokladu urbanisticky nestabilního okolí předmětného objektu, atp.

V dané lokalitě (v okruhu do 10 km) se nabízejí obdobné nezainvestované pozemky s možností realizace rezidenční zástavby v cenovém intervalu 2 873 – 2 999 CZK/m<sup>2</sup>.

Jednotková cena pro současný stav byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 2 930 CZK/m<sup>2</sup> na základě porovnatelných vzorků.

Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), absenci občanské vybavenosti v bezprostředním okolí, dostatečnému množství zeleně v okolí, vedení páteřních v dosahu pozemku, předpokladu urbanisticky nestabilního okolí předmětného objektu, absenci veřejné kanalizace a plynu v lokalitě, atp.

Části pozemků budoucích komunikací pro splnění podmínky případné výstavby a veřejné infrastruktury jsou v rámci ocenění uvažovány s 0 přidanou hodnotou a slouží pouze jako formální zajištění. Obdobně je postupováno u pozemků s malou výměrou, kde jejich tvar a koncepce neumožňuje jejich zástavbu (parc. č. 1049).

Porovnávané vzorky byly primárně cíleny na svoji lokalitu, plochu a rozsahu a dostupnost pro napojení inženýrských sítí. Vzhledem k tomu že v nabídce realitních kanceláří není v současné době velké množství obdobných nezainvestovaných pozemků s možností budoucí rezidenční výstavby, je v rámci porovnání uvažováno se vzorky ze širšího okolí, s obdobnou dostupností spádových center oblasti České Lípy a Mladé Boleslavi, blízkosti přírody a přírodních a architektonických monumentů, dostupnosti Prahy a srovnatelnou okolní vybaveností. Tyto skutečnosti jsou následně korigovány v rámci porovnávací metody.

Vzhledem k vyhodnocení pouze současného stavu a nerozdělených pozemků na jednotlivé parcely a nevydání ÚR/SP není na závěr ocenění aplikován odečet DPH, ani likviditní diskont.

**Současná tržní hodnota oceňované věci nemovitě je stanovena v úrovni  
20 500 000 CZK za soubor pozemků.**

**Podmínky vhodnosti zástavy**

**Současný stav je platný za předpokladu že:**

1) Na věci nemovitě, LV č. 213 pro katastrální území Bezděz nebudou váznout žádná omezení vlastnických práv se zásadním vlivem na stanovenou tržní hodnotu, nebo vhodnost zajištění.

2) Bude zajištěn právně bezproblémový přístup v rámci jedné z níže uvedených variant:

- a) Doložit pasport místních komunikací obce na pozemek parc. č. 117/11,
- b) Doložit SoSB týkající se převodu pozemku parc. č. 117/11 na stát, nebo některou z jeho organizačních složek,
- c) Zřídit služebnost cesty a stezky přes pozemek parc. č. 117/11 ve prospěch oceňované věci nemovitě,
- d) Doložit prohlášení vlastníka pozemku parc. č. 117/11 že se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci.

Přístup bude zajištěn za předpokladu naplnění jedné z výše uvedených variant.

3) Bude doložena územně plánovací informace vydaná místně příslušným stavebním úřadem, nebo místně příslušným úřadem územního rozvoje, kde bude deklarována zastavitelnost pozemku parc. č. 1046 v katastrálním území Bezděz.

4) Tržní hodnota je dále platná za předpokladu, že veškeré předložené podklady a informace sdělené a doložené klientem jsou pravdivé a dodané listinné dokumenty jsou platné. V případě zjištění, že předložené podklady jsou neplatné, pozbývá tento odhad své platnosti a odhadce dále nenese za jeho použití žádnou zodpovědnost.

Odhad je vyhotoven v uzamčené elektronické podobě a tržní hodnota je platná 6 měsíců od vyhotovení odhadu.

Odhad je vypracován pro účely úvěrového řízení v rámci NEY spořitelního družstva dle metodiky ČBA.

**Rekapitulace ocenění posuzované nemovitě věci**

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

|                      | <b>Současný stav</b> | <b>Budoucí stav</b> |
|----------------------|----------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota  | 20 538 698 Kč        | 0 Kč                |
| <b>Tržní hodnota</b> | <b>20 500 000 Kč</b> |                     |

**Silné stránky nemovitě věci**

- +lokalita s vysokým vývojovým potenciálem
- +výhled na sousední Velký a Malý Bezděz a do krajiny Českého středohoří
- +dostupnost páteřních sítí V a E do 36 m
- +dobrá dostupnost Prahy

**Slabé stránky nemovitě věci**

- nezjištěny

## Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha                                             | počet stran A4 v příloze |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 213 ze dne 07.11.2021. | 2                        |
| Kopie katastrální mapy ze dne 06.11.2021.                     | 1                        |
| Fotodokumentace nemovité věci.                                | 3                        |
| Mapa oblasti.                                                 | 1                        |
| Výpočet plochy přístupové komunikace.                         | 1                        |
| Sdělení starosty.                                             | 1                        |
| Územní plán.                                                  | 2                        |
| Informace o povodních.                                        | 1                        |

## Koncesní listina

Koncesní listina evidenční číslo 361005/U2016/5846/Ro na předmět podnikání „Oceňování majetku pro – věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik“ vydaná Městským úřadem Trutnov, odbor živnostenský, Slovanské náměstí 165, 541 01 Trutnov, č.j. Ž/3943/16/Ro/1001267/3 ze dne 26.10.2016

Jméno: Ing. Miloš Srna

Spisová značka: Ž/3943/16/Ro/1001267/3

Identifikační číslo: 75917734

Datum zápisu: 26.10.2016

Kancelář 1: Bellušova 1846/8, 155 00 Praha, Česká republika

Kancelář 2: Jiráskovo náměstí 209/9, 541 01 Trutnov, Česká republika

Zpracovatel ocenění tímto osvědčuje, že:

V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního hodnocení.

Při tvorbě ocenění nebyly shledány žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Toto ocenění bylo vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná zodpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo část tohoto ocenění jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu a nebude zatížený nájemními vztahy.

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 213 ze dne 07.11.2021.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2021 09:55:03

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 561398 Bezděz  
 Kat.území: 603686 Bezděz List vlastnictví: 213  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                                              | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>AdamCamping s.r.o., č.p. 267, 54351 Špindlerův Mlýn | 10776729      |       |

### B Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku         | Způsob využití | Způsob ochrany                                                                                       |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1046               | 7789       | trvalý travní porost |                | ochr.pásma<br>nem.kult.pam.,pam.zo<br>ny,rezervace,nem.nár<br>.kult.pam,<br>zemědělský půdní<br>fond |
| 1047               | 327        | trvalý travní porost |                | ochr.pásma<br>nem.kult.pam.,pam.zo<br>ny,rezervace,nem.nár<br>.kult.pam,<br>zemědělský půdní<br>fond |
| 1049               | 424        | ostatní plocha       | neplodná půda  | ochr.pásma<br>nem.kult.pam.,pam.zo<br>ny,rezervace,nem.nár<br>.kult.pam                              |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

o Smlouva darovací ze dne 15.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2021 08:06:00.  
 Zápis proveden dne 09.07.2021.

Pro: AdamCamping s.r.o., č.p. 267, 54351 Špindlerův Mlýn

V-4807/2021-501

RČ/IČO: 10776729

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 1046    | 54067 | 7789       |
| 1047    | 54067 | 327        |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2021 09:55:03

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561398 Bezděz

Kat.území: 603686 Bezděz

List vlastnictví: 213

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.**

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 07.11.2021 09:59:55

Řízení PÚ: .....



Kopie katastrální mapy ze dne 06.11.2021.



zdroj: cuzk.cz



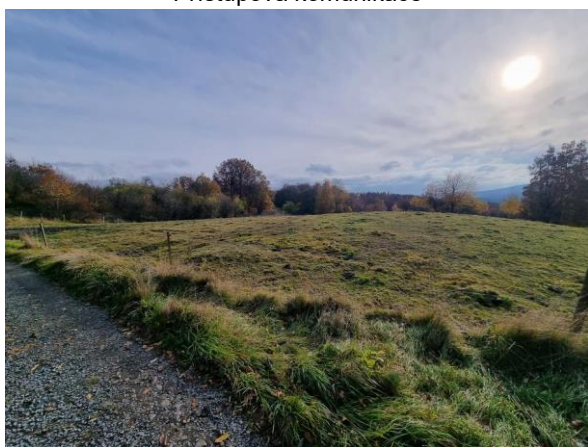
## Fotodokumentace nemovité věci.



Přístupová komunikace



Pozemky



Pozemky



Pozemky



Pozemky



Pozemky

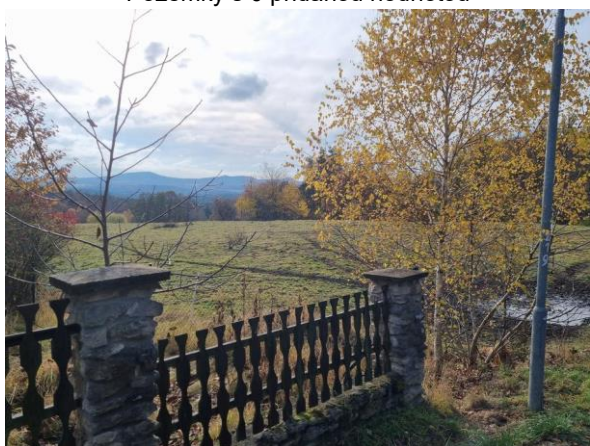




Pozemky s 0 přidanou hodnotou



Pozemky



Potenciální přípojný bod elektro



Přípojný bod vody



Přípojný bod vody



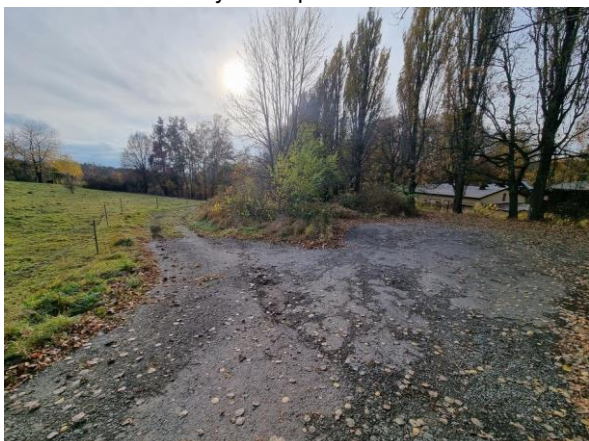
Alt. přípojný bod elektro



Výhled z pozemků



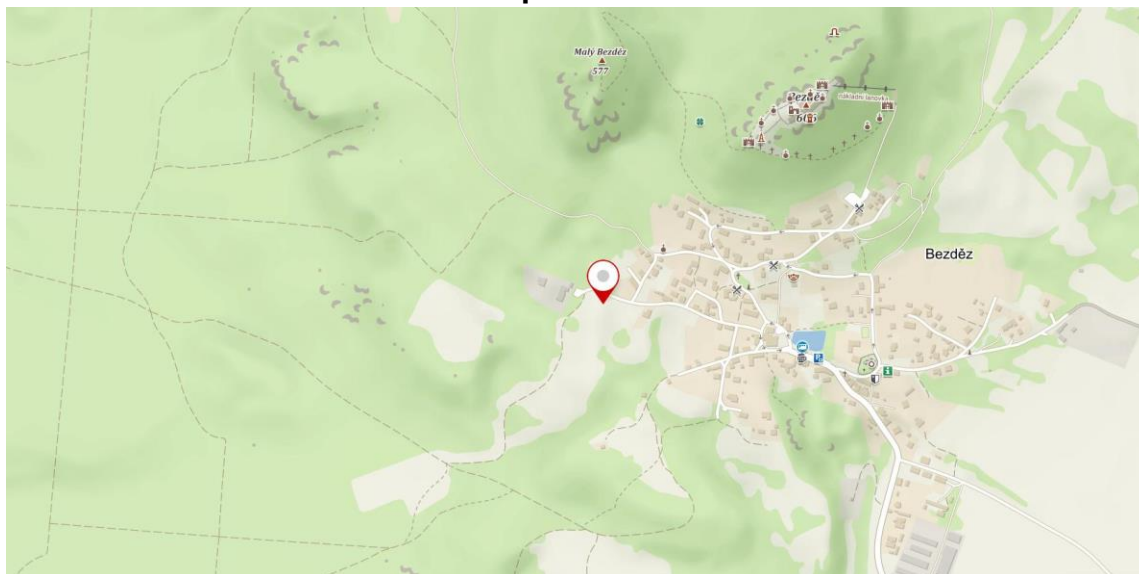
Výhled z pozemků



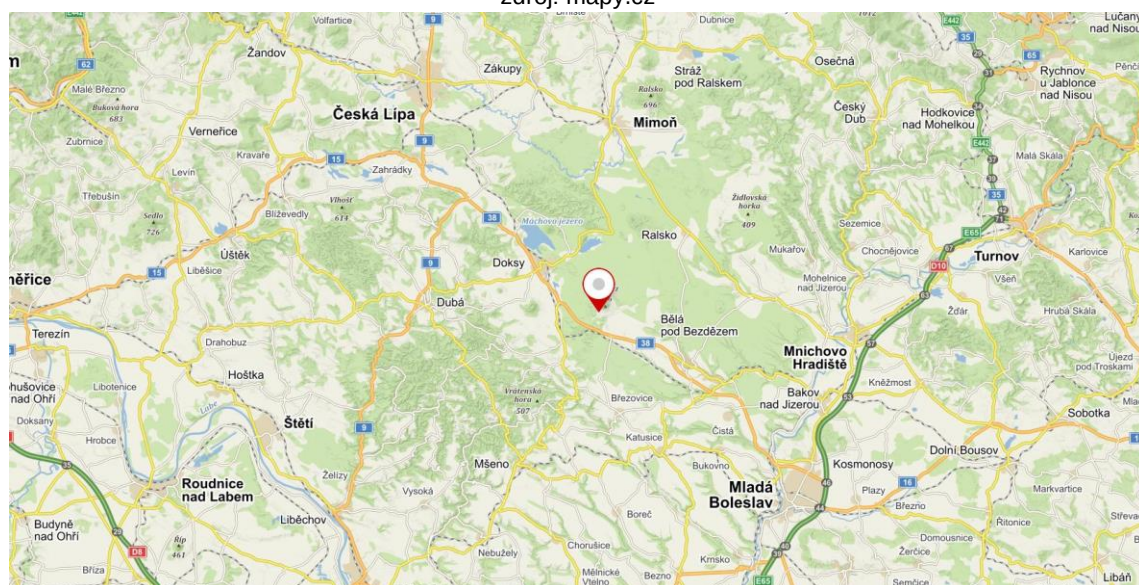
Komunikace na pozemku započtená s 0 přidanou hodnotou



## Mapa oblasti.



zdroj: mapy.cz



zdroj: mapy.cz

### Výpočet plochy přístupové komunikace.





## Sdělení starosty.

OUBEZEN5000XP

### Obecní úřad Bezděz

Bezděz 102 , 472 01 Bezděz

Váš dopis s čj.:

Ze dne:

Číslo jednací: OUBEZ-516/2021

Spisová značka:

Vyřizuje: Vít Svatoš

Tel:

E-mail: obec@bezdez.cz

Datová schránka: YRXAPAK

Datum: 03.11.2021

AdamCamping s.r.o.

267

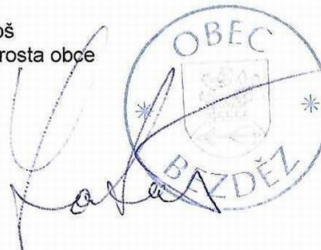
543 51 Špindlerův Mlýn

#### Žádost o územně plánovací informaci

Sdělují Vám, že pozemky pč. 1046 a 1049 v k.ú. Bezděz jsou v územním plánu zahrnuty do plochy Z2 se způsobem využití - plochy obytné smíšené a pozemek p.č 1047 je veden jako zatravněná zemědělská plocha.

S pozdravem

Vít Svatoš  
místostarosta obce



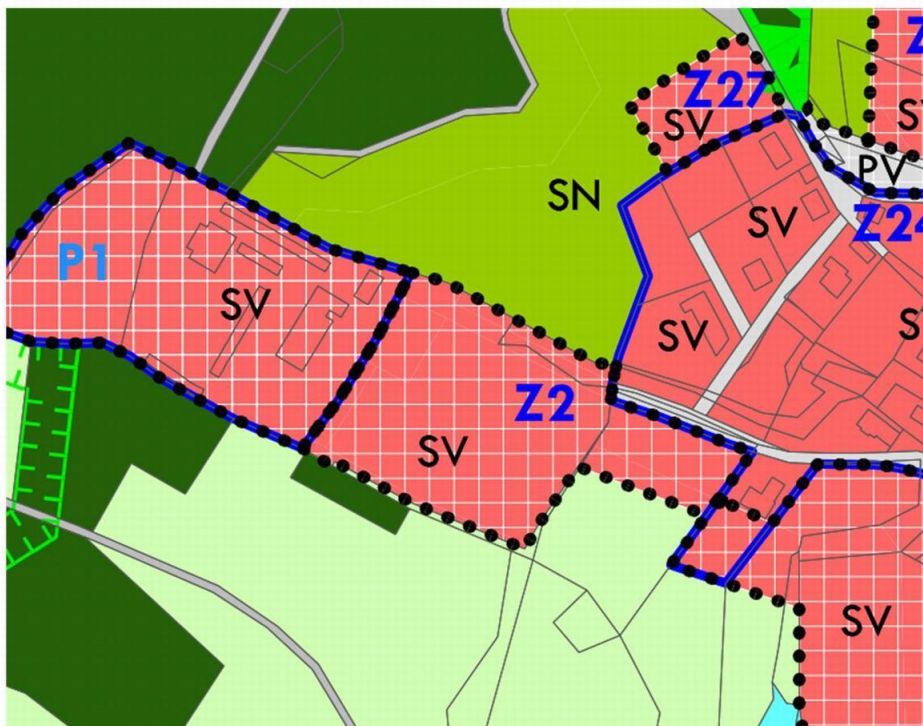
Telefon: Tel. číslo  
Fax: Fax číslo

Url: Web  
Bankovní spojení:

E-mail: E-mail  
č.ú.: Číslo účtu

DS: Datová schránka  
IČO: IČO

## Územní plán.



### plochy s rozdílným způsobem využití

| PLOCHY stabilizované | PLOCHY změn |                                             |
|----------------------|-------------|---------------------------------------------|
| BH                   |             | BYDLENÍ v bytových domech                   |
| SV                   | SV          | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ                       |
| SK                   | SK          | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční              |
| RI                   |             | PLOCHY REKREACE individuální                |
| OV                   | OV          | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ                  |
| OH                   |             | PLOCHY HŘBITOVŮ                             |
| PV                   | PV          | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ               |
| ZV                   | ZV          | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň |
| DS                   | DS          | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční            |
| DZ                   |             | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA železniční          |
| TI                   | TI          | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA                    |
| VZ                   |             | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY                    |
| W                    |             | PLOCHY VODNÍ A VODOHODPODÁŘSKÉ              |
| NZ                   |             | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ                           |
| NT                   | NT          | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ zatravněné plochy         |

zdroj: web obce Bezděz



## **SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Hlavní využití:

-Bydlení venkovské

Přípustné využití:

- Doplňkové stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu
- Občanské vybavení (veřejné občanské vybavení, obchodní prodej, stravování, administrativa, služby, apod.) slučitelné s hlavním využitím
- Tělovýchova a sport místního významu slučitelné s hlavním využitím
- Hromadná a individuální rekreace (penzióny, ubytovací zařízení, rodinná rekreace, apod.) slučitelné s hlavním využitím
- Doplňkové zemědělství slučitelné s hlavním využitím
- Doplňkové drobná výroba a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických a větrných elektráren, apod.
- Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím
- Veřejná prostranství, zeleň

Podmíněně přípustné využití\_

-Pro plochu Z2: Budoucí parcelace musí umožnit dopravní napojení pozemku parc. č. 1053/2, plochy P1 i celkovou pěší prostupnost navazujícího území

Podmínky prostorového uspořádání:

-Výšková hladina, objemové řešení a měřítko zástavby budou respektovat charakter okolní zástavby

-Dále je třeba splnit:

- max. 2 nadzemní podlaží + podkroví
- plocha zastavěná nadzemními stavbami max. 40 % z výměry jednotlivých pozemků
- podíl zeleně na rostlém terénu na jednotlivých pozemcích min. 30 % z výměry jednotlivých pozemků

## **NT – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZATRAVNĚNÉ PLOCHY**

Hlavní využití:

-Extenzivně udržovaný zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- Zemědělské přístřešky a drobné stavby pro zemědělství a lesnictví za podmínky, že bude prokázána nemožnost jejich umístění v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a že nevyvolají potřebu napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
- Zeď a ÚSES
- Vodní toky, malé vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

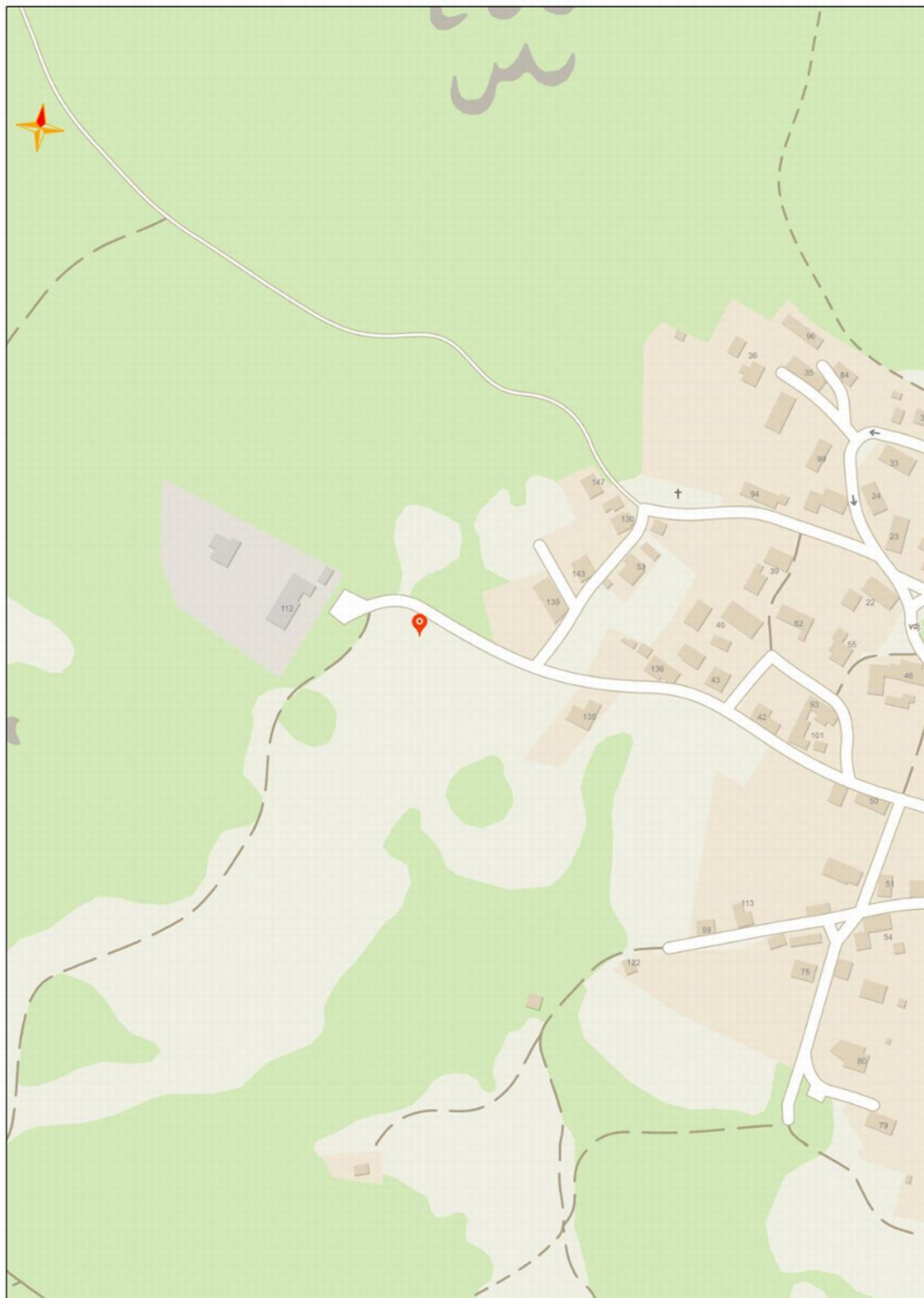
- Dosavadní oplocení (realizované v souladu s platnou legislativou) za předpokladu nenarušení biodiverzity a ekologicko-stabilizační funkce krajiny
- Dosavadní způsob organizace ZPF za předpokladu nenarušení biodiverzity a ekologicko-stabilizační funkce krajiny

Nepřípustné využití, včetně vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:

- Změny využití pro zemědělské účely typu lignikultura či plantáží rychle rostoucích dřevin
- Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- Fotovoltaické a větrné elektrárny stavby pro reklamu, apod.
- Drobné stavby pro zemědělství nad 35 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- Drobné stavby pro lesnictví nad 35 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství
- Ekologická a informační centra

## Informace o povodních.

Geoportál GEPRO Standard - tiskový výstup



Měřítko 1:3415