

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5430/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 334/3, 334/4, zapsaných na LV číslo 124,
katastrální území Bystřany-Světlce, obec Bystřany, okres Teplice

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, IČ: 00016918
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6 Řepy

Počet stran: 16, z toho 4 strany příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.05.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 11.05.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 334/3, 334/4, zapsaných na LV číslo 124, katastrální území Bystřany-Svěstice, obec Bystřany, okres Teplice

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.05.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis do KN ze dne 26.04.2022, LV číslo 124, k.ú. Bystřany-Svěstice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze

spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění. Ocenění je provedeno pro předmět volný, neobsazený, nepronajatý.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná

částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Bystřany, k.ú. Bystřany-Svěstice
Adresa nemovité věci: Bystřany-Svěstice, 417 61 Bystřany

Vlastnické a evidenční údaje

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází na různých místech katastru obce - viz přiložená mapa. Pozemky jsou užívány jako zalesněné plochy. Podle územního plánu jsou určeny jako plochy lesa. Na pozemcích se nenachází žádné stavby.

Předmětem ocenění jsou pouze pozemky. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Bystřany-Světice 417 61 Bystřany
LV:	124
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Bystřany
Katastrální území:	Bystřany-Světice
Počet obyvatel:	1 871

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	6,49	0,25			80 %	2,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	334/4	297	2,92		867,24
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	334/3	467	2,92		1 363,64
Jiné pozemky - celkem			764		2 230,88	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **2 230,88 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje dopravní dostupnost oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vybavenost oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický

průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pole 22 229 m²
Lokalita: Zabuřany, okres Teplice
Popis: Dovolují si Vám nabídnout k prodeji lukrativní zemědělské pozemky ležící v blízkosti Teplic - KÚ Všechlapy u Zabuřan, okres Teplice v Ústeckém kraji. K prodeji jsou pozemky o celkové výměře 22 229 m², které jsou prodávány jako celek bez spoluvlastníků. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 107/2, 108, 109, 110, 174/32, zapsané na LV 598. Jak je zmíněno výše, pozemky leží v exkluzivní lokalitě - KÚ Všechlapy u Zabuřan v okrese Teplice. Všechlapy jsou vesnice, část obce Zabuřany. Obec se nachází 8 km jižně od obce Teplice a asi 27 km od Ústí nad Labem. Při západním okraji vesnice je na potoce Bouřlivec situována vodní nádrž Všechlapy. Na pozemcích se v současné chvíli nehospodáří. Tato jedinečná investiční příležitost je vhodná nejen na hospodaření, ale i na zhodnocení finančních prostředků. Půda růstem své ceny dlouhodobě poráží inflaci a je reálnou investicí, která patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Pozemek je prodáván v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Bližší informace k této nabídce je možné získat na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
666 870	22 229	30,00	0,86	25,80

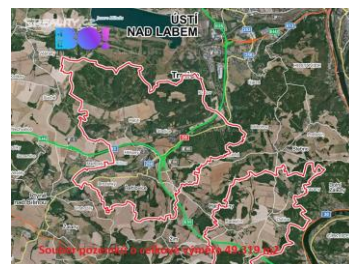
Název: Prodej pole 49 319 m²

Lokalita: Řehlovice, okres Ústí nad Labem

Popis: Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako trvalý travní porost, orná půda a lesní pozemek o celkové výměře 49319 m² v katastrálním území Řehlovice, okres Ústí nad Labem. Pozemky tvoří půdní bloky. Výměra trvalého travního porostu činí 42854 m². Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 12801, 12814, 12854, 13756, 15800 a 14178. K jednomu pozemku je sjednána pachtovní smlouva s jednoletou výpovědní lhůtou. Roční pachtovné činí 4500 Kč/ha. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00




Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 578 208	49 319	32,00	0,86	27,52

Název: Prodej pole 31 545 m²
Lokalita: Hostomice, okres Teplice
Popis: Nabízíme k prodeji soubor čtyř pozemků o celkové výměře 31 545 m² v obci Hostomice v okrese Teplice, Ústecký kraj. Městys Hostomice se nachází na rozhraní Krušných hor a Husova vrchu, které je branou do Českého středohoří. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha. Dle platného územního plánu se pozemky nachází v nezastavěném území. Pozemky nejsou obhospodařovány. Název katastrálního území Hostomice nad Bílinou. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 104 000	31 545	35,00	0,86	30,10

Minimální jednotková porovnávací cena	26 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	334/4	297	27,81		8 260
ostatní plocha	334/3	467	27,81		12 987
Celková výměra pozemků		764	Hodnota pozemků celkem		21 247

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	2 230,90 Kč
Výsledná cena - celkem:	2 230,90 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	2 230,- Kč

slovy: Dvatisícedvěstěťřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 230 Kč

slovy: Dvatisícedvěstěťřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

21 247,- Kč

Hodnota pozemku

21 247 Kč

Obvyklá cena

21 247 Kč

slovy: Dvacetjednatisícdvěstěťčtyřicetsedm Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

21 247 Kč

slovy: Dvacetjednatisícdvěstěčtyřicetsedm Kč

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou: Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu. Na realitním trhu s nemovitými věcmi se běžně s podobnými pozemky moc neobchoduje a z tohoto důvodu bylo při stanovení tržní hodnoty - obvyklé ceny přihlédnuto k zjištěné ceně a k ceně zjištěné porovnáním, a to podobných pozemků v oblasti.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5430/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5430/2022 evidence posudků.

V Hranicích 11.05.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5430/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2022 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sekce informační

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567477 Bystřany
at.území: 616737 Bystřany-Světice List vlastnictví: 124

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu		
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6	00016918	

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
334/3	467	ostatní plocha	neplodná půda	
334/4	297	ostatní plocha	neplodná půda	

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

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

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 334/4

lomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2021-509

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Rozhodnutí o sloučení organizace č.j.-28918/2005 -13020 Ministerstva zemědělství ze dne 17.08.2005.

Z-11171/2005-509

Pro: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského
622/11, Řepy, 16300 Praha 6

RČ/IČO: 00016918

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

vyhotovil:

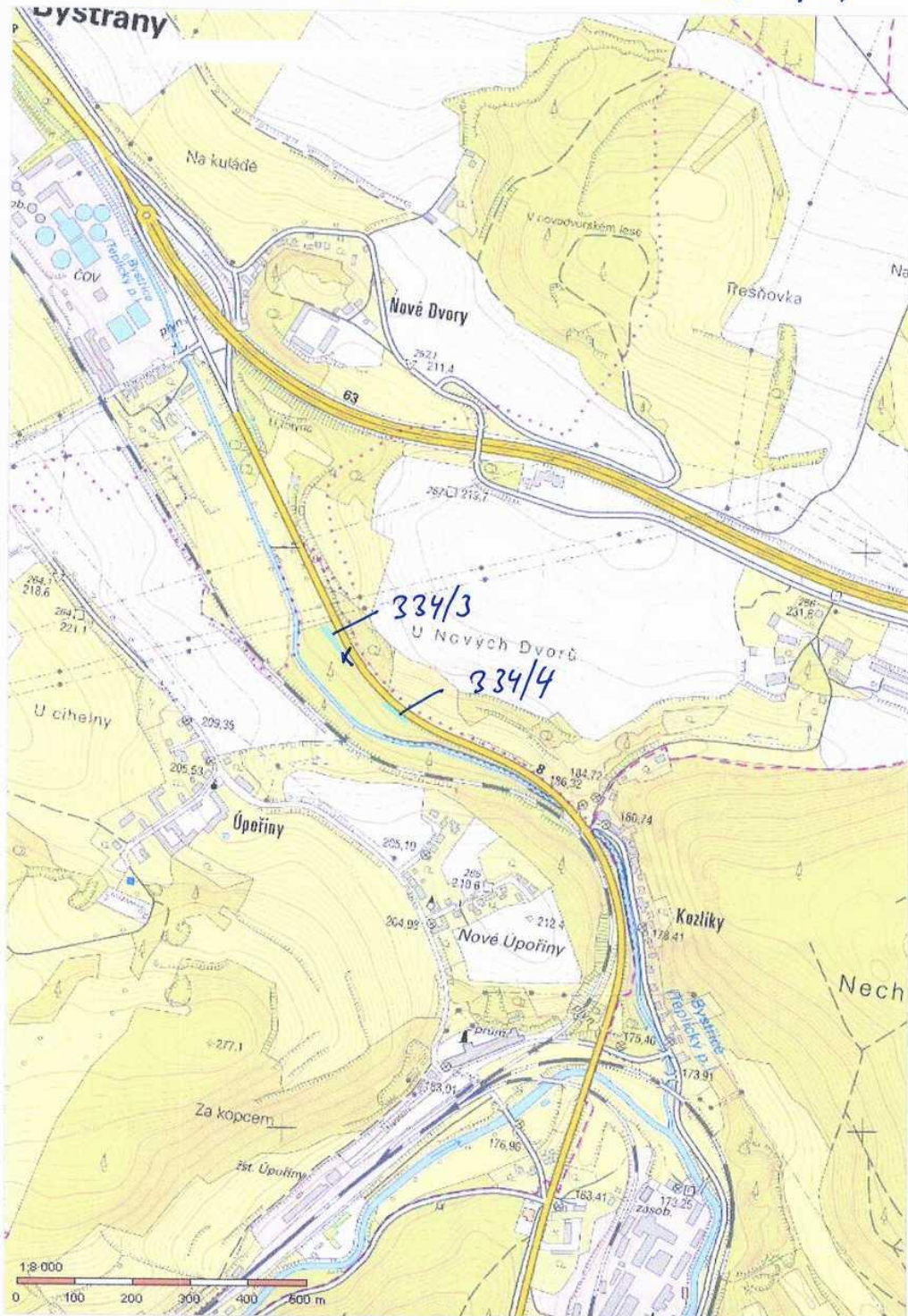
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.04.2022 11:28:36

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.
strana 1

BYSTRANY - SVĚTIČE



































LU 124



GPS 50° 37' 04" N
13° 52' 37" E



LEGENDA

	HRANICE OBCE		PLOCHY VYBRANÝCH POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ		HLAVNÍ VODOVODNÍ ŘAD DN 700 + OCHRANNÉ PÁSMO		OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY
	KATASTRÁLNÍ HRANICE NA ÚZEMÍ OBCE		PLOCHY PRO DRÁHY		VEDENÍ VYSOKOTLAKÉHO PLYNOVODU DN 500, DN 300, DN 200, DN 100 + BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO		STARÉ DŮLNÍ DÍLO
	ČISTÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ		VODNÍ PLOCHY A TOKY		VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ 110 kV, 35 kV, 10 kV + OCHRANNÉ PÁSMO		DOBYVACÍ PROSTOR
	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ		PLOCHY ORNÉ PŮDY, LUK A PASTVIN		PRAMENIŠTĚ		LOŽISKO MIMO BILANCI ZÁSOB NEROSTNÝCH SUROVIN
	VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ ÚZEMÍ		PLOCHY SADŮ A ZAHRAD		HRANICE PÁSMO 50 M OD HRANICE POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCI LESA		PROGNOZNÍ ZDROJE NEROSTNÝCH SUROVIN
	ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ZMĚNAMI REKREACE NA BYDLENÍ		LESY		ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ		VÝCHOZ UHELNÉ SLOJE
	ÚZEMÍ VÝROBY A SLUŽEB		PLOCHY PARKOVÉ ÚPRAVENÉ ZELENĚ A HRBITOVŮ		OCHRANNÉ PÁSMO VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ		REGISTROVANÉ LOKALITY ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZŮ
	ÚZEMÍ SPORTU A REKREACE		PLOCHY PŘÍRODNÍ NELESNÍ ZELENĚ		HRANICE LŮŽNÍHO OCHRANNÉHO PÁSMO MĚSTA TEPLICE		PLOCHA S MELIORACEMI
	PLOCHY PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU		PLOCHY OSTATNÍ ZELENĚ		HRANICE VNĚJŠÍHO ÚZEMÍ LAZEŇSKÉHO MĚSTA		PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY
	PLOCHY PRO ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		HRANICE SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ OBCE		OCHRANNÉ PÁSMO PŘÍRODNÍCH LÉČIVÝCH ZDROJŮ I. STUPNĚ I B CELE ŘEŠENÉ ÚZEMÍ LEŽÍ V OCHRANNÉM PÁSMU II. STUPNĚ II C		
	ZVLÁŠTNÍ ÚZEMÍ		HRANICE ZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ		OCHRANNÉ PÁSMO POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ		

SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, OCHRANNÁ PÁSMO A CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

