

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5465/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 807/1, 807/2, zapsaných na LV číslo 340, katastrální území Lazec, obec Příbram, okres Příbram

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: 17, z toho 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.07.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 23.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 807/1, 807/2, zapsaných na LV číslo 340, katastrální území Lazec, obec Příbram, okres Příbram

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 skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.07.2022.

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 30.06.2022, LV číslo 340, k.ú. Lazec
- 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 dovolené 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.

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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí 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 tísně. 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 Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Lazec
Adresa nemovité věci: Lazec, 261 01 Příbram

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 - pozemky se nachází na jižním okraji obce, mezi silnicí číslo 18 a cestou k ČOV- viz příložená mapka. Jedná se o pozemky, které jsou užívány jako vodní tok.

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: | Lazec 261 01 Příbram |
| LV: | 340 |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Příbram |
| Obec: | Příbram |
| Katastrální území: | Lazec |
| Počet obyvatel: | 32 248 |

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1\,324,00 \text{ Kč/m}^2$

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

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| § 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku | | | | | | |
| § 8 odstavec 4 | 1 324,- | 0,06 | 1,00 | | | 79,44 |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Srážka % | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 8 odstavec 4 | vodní plocha | 807/2 | 20 | | 79,44 | 1 588,80 |
| § 8 odstavec 4 | vodní plocha | 807/1 | 789 | | 79,44 | 62 678,16 |
| Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 809 m ² | | | | | | 64 266,96 |

Pozemky - zjištěná cena celkem = **64 266,96 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 vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 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 louky 12 115 m²
Lokalita: Županovice, okres Příbram
Popis: Nabízím k prodeji louku s krásným výhledem na kopci nad obcí Županovice u Slapské přehrady. Louku tvoří dva pozemky o výměře 12.115 m², které jsou v katastru je vedené jako orná půda (10.310 m²) a ostatní plocha (1.805 m²) a jsou přístupné z obecní polní cesty. Jedná se o mírně svažitou louku otevřenou a orientovanou na jih. Jedná se o ideální a velmi klidné místo na umístění maringotky/úlů pro chov včel, pěstování bylinek anebo pastvinu pro ovce nebo kozy. V případě zájmu je možné dokoupit více pozemků sousedících s nabízenými parcelami. Louka je vzdálená 600 m od břehu Slapské přehrady, kam se dostanete po lesní cestě. Nejbližší obcí jsou Županovice - 1km přes les anebo 2,5 km po cestě a Drevníky (2 km). Doporučuji prohlídku!

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. - | 1,00 |
| 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] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 041 890 | 12 115 | 86,00 | 0,95 | 81,70 |

Název: Prodej louky 16 339 m²
Lokalita: Vysoký Chlumeč, okres Příbram
Popis: KAVKA REAL ESTATES Vám exkluzivně zprostředkují prodej pozemku o celkové výměře 16339 m² v katastrálním území Vysoký Chlumeč. Jedná se o jeden ucelený pozemek navazující na silnici o celkové výměře 11015 m² a druhý ucelený pozemek o výměře 5324 m². V případě zájmu o více informací či prohlídku kontaktujte makléře společnosti.

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 - | 0,95 |



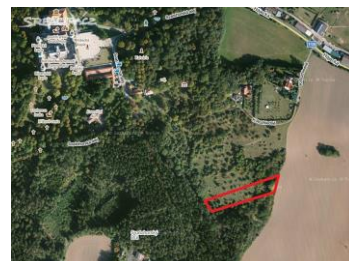
| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 633 600 | 16 339 | 99,98 | 0,81 | 80,98 |

Název: Prodej zahrady 69 m²
Lokalita: Příbram, okres Příbram
Popis: Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Příbram, v okrese Benešov, LV 11402, podíl 67/2909 o výměře 69 m². Parcela č. 1589/2 - o výměře 116

m2Parcela č. 1592 - o výměře 2893 m2 Pozemek se nachází v blízkosti rodinných domků. Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.

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. - | 0,70 |
| vybavenost pozemku - | 0,90 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 9 824 | 69 | 142,38 | 0,57 | 81,16 |

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 81 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 81 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 82 Kč/m ² |

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| vodní plocha | 807/2 | 20 | 81,28 | | 1 626 |
| vodní plocha | 807/1 | 789 | 81,28 | | 64 130 |
| Celková výměra pozemků | | 809 | Hodnota pozemků celkem | | 65 756 |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky 64 267,- Kč

Výsledná cena - celkem: 64 267,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 64 270,- Kč

slovy: Šedesátčtyřitisícdvěšedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

64 270 Kč

slovy: Šedesátčtyřitisícdvěšedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

65 756,- Kč

| | |
|-----------------|-----------|
| Hodnota pozemku | 65 756 Kč |
|-----------------|-----------|

Obvyklá cena

65 756 Kč

slovy: Šedesátpěttisíc sedm set padesát šest 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

65 756 Kč

slovy: Šedesátpěttisíc sedmsetpadesátšest 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.

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 807/1, 807/2, zapsaných na LV číslo 340, katastrální území Lazec, obec Příbram, okres Příbram

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 | 2 |
| 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. 5465/2022.

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 5465/2022 evidence posudků.

V Hranicích 23.07.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5465/2022

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2022 09:35:02

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

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
at.území: 671584 Lazec List vlastnictví: 340

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

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|------------|--------------|---|----------------|
| 807/1 | 789 | vodní plocha | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | |
| 807/2 | 20 | vodní plocha | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | |

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

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

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- ▷ Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 807/1, Parcela: 807/2
- ▷ Změna číslování parcel
Povinnost k
Parcela: 807/1, Parcela: 807/2

lomy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

- ▷ Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti ze dne 09.07.2012.

Pro: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6
Z-10805/2012-211
RČ/IČO: 00016918

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2022 09:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

kat.území: 671584 Lazec

List vlastnictví: 340

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

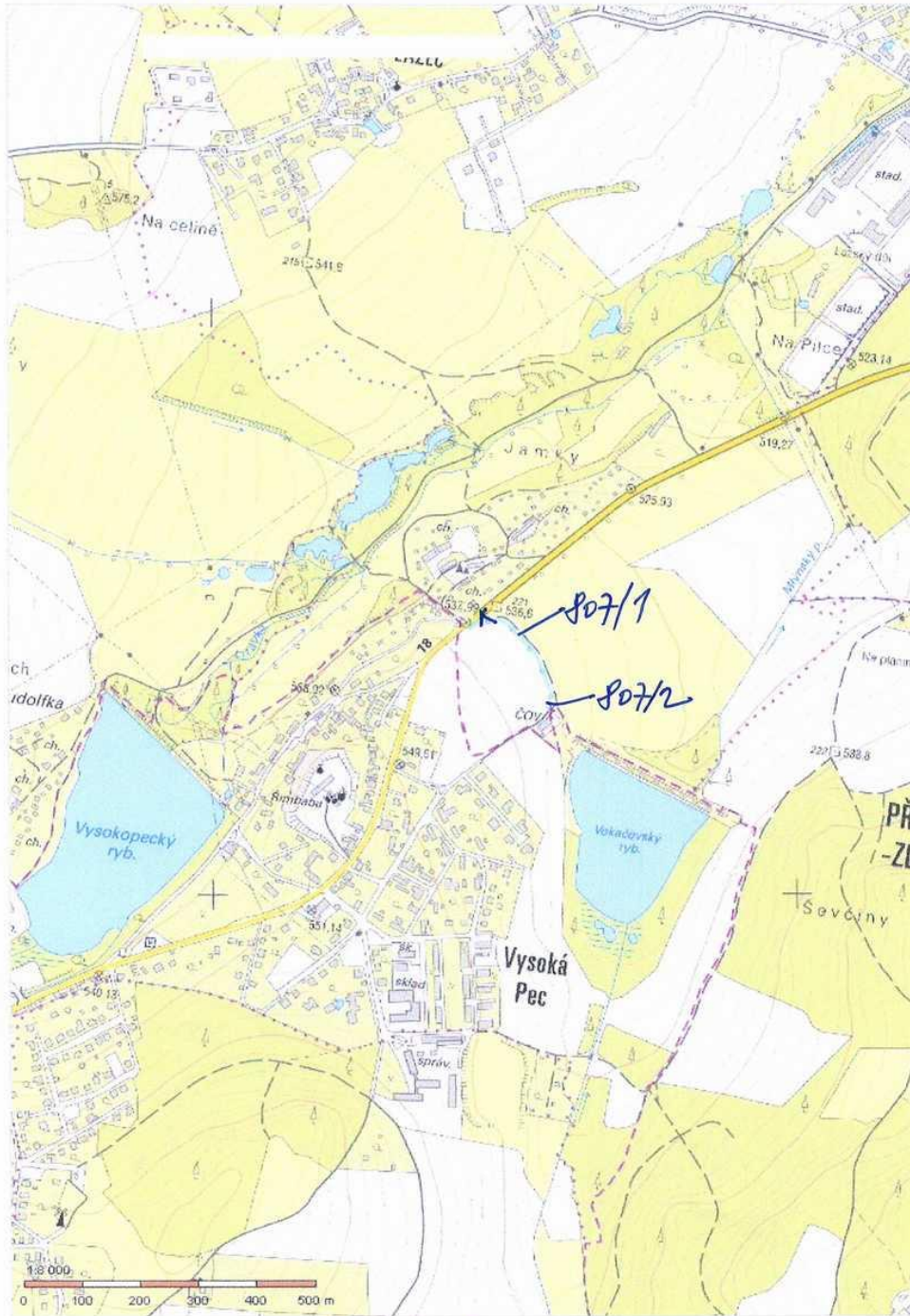
Státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.06.2022 09:45:25

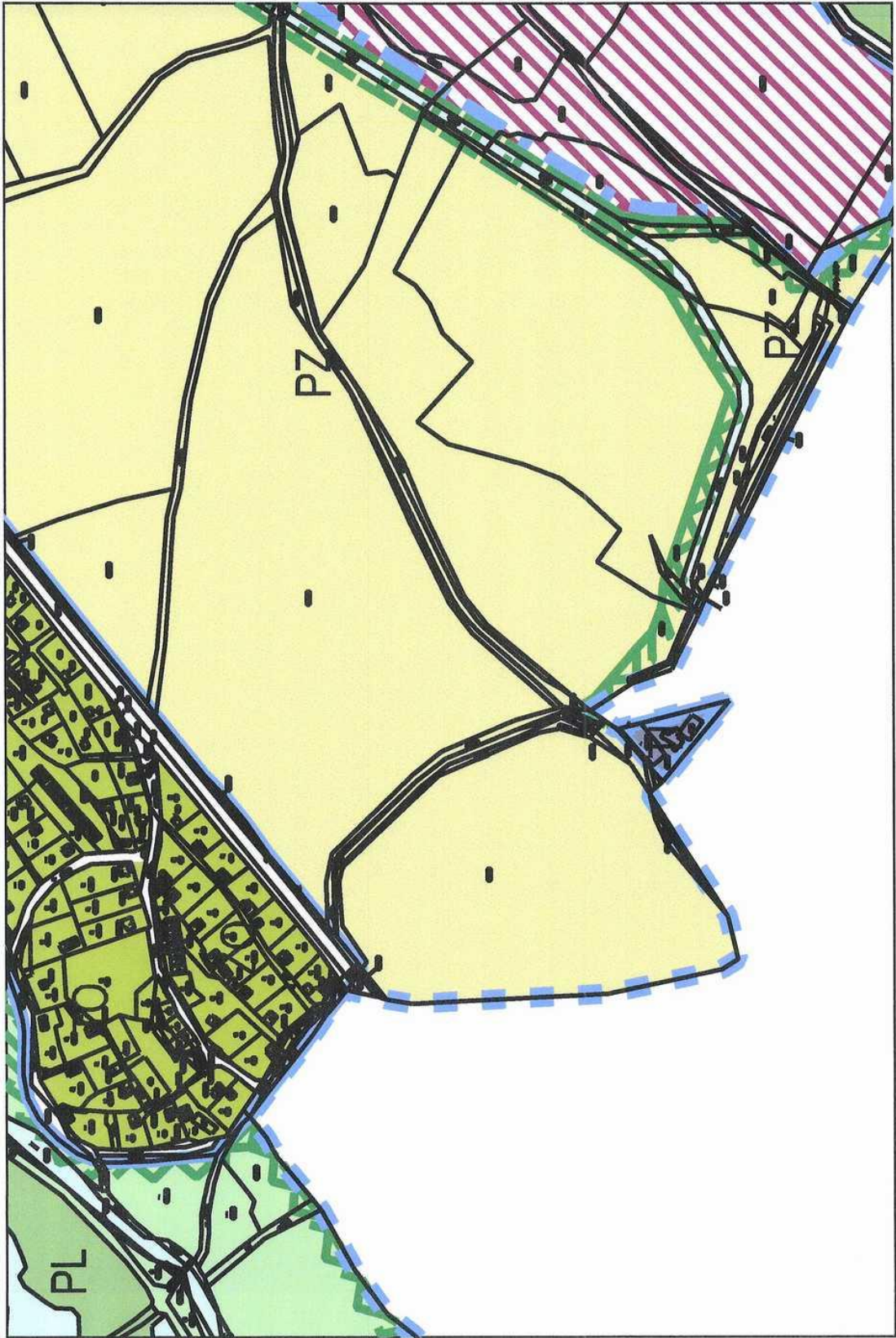
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 2

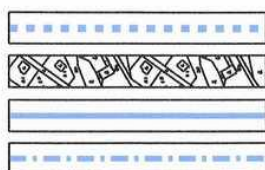
LAZEC

LV 390



GPS 49°40'09"N
13°58'05"E





HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

POLOHOPIS (KN) - STAV KE DNI 31.3.2016

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

| STABILIZOVANÉ PLOCHY | PLOCHY ZMĚN | |
|----------------------|---------------------|----------------|
| | PLOCHY ZASTAVITELNÉ | ÚZEMNÍ REZERVA |
| SM | SM | |
| BK | | |
| BM | | |
| | SO | SO |
| BV | BV | BV |
| VV | VV | |
| SR | SR | |
| ZO | | |
| VN | VN | |
| VN/FV | VN/FV | |
| VS | VS | |
| DI | | |
| TI | TI | |
| BO | | |
| PVP | | |
| MPL | MPL | |
| + PH + | | |
| PV | | |
| PZ | | |
| PL | | |
| ML | | |

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉHO JÁDRA

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ MĚSTSKÉ KOLEKTIVNÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ MĚSTSKÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - BYDLENÍ VENKOVSKÉ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT A REKREACE

PLOCHY REKREACE

PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÉ A CHATOVÉ OSADY

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

PLOCHY VÝROBY NERUŠÍCÍ, OBCHODU A SLUŽEB

PLOCHY VÝROBY NERUŠÍCÍ, OBCHODU A SLUŽEB - FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

PLOCHY SPECIFICKÉ

PLOCHY SPECIFICKÉ - PLOCHY BEZPEČNOSTI A OBRANY

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MĚSTSKÉ PARKY A LESOPARKY

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - HŘBITOVY

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY LESNÍ

PLOCHY LESNÍ

PLOCHY LESNÍ - MĚSTSKÉ LESY - LESY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ