

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5221/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. 289/2, zapsaného na LV číslo 2012, katastrální území Hájek u Uhříněvsi, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q
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: 15, z toho 3 strany příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.06.2021

Vyhotoveno: V Hranicích 21.06.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. 289/2, zapsaného na LV číslo 2012, katastrální území Hájek u Uhříněvsi, obec Praha, okres Hlavní město Praha

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé - tržní ceny 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 16.06.2021.

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 24.05.2021, LV číslo 2012, k.ú. Hájek u Uhříněvsi
- 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.

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Hájek u Uhříněvsi

Adresa nemovité věci: Hájek u Uhříněvsi, 104 00 Praha 22

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

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek se nachází severně od ulice K Markétě, v blízkosti hradiště Královice - viz přiložená mapka. Jedná se o pozemek ostatní plochy, užívaný jako orná půda v honu, původně to byla nezepevněná polní cesta. Podle územního plánu je plánované využití pozemku jako OP - orná půda.

Předmětem ocenění je pouze pozemek. Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

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: | Pozemek |
| Adresa předmětu ocenění: | Hájek u Uhříněvsi 104 00 Praha 22 |
| LV: | 2012 |
| Kraj: | Hlavní město Praha |
| Okres: | Hlavní město Praha |
| Obec: | Praha |
| Katastrální území: | Hájek u Uhříněvsi |
| Počet obyvatel: | 1 324 277 |
| Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,272,00 \text{ Kč/m}^2$ | |

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se

provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Komunikace je zemědělsky užívána jako pole v honu.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|--|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah | |
| III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25 |
| P2. Charakter a zastavěnost území | |
| III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území | -0,30 |
| P3. Povrchy | |
| II Komunikace s nezpevněným povrchem | -0,03 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené | |
| III Vlivy snižující cenu | -0,25 |
| P5. Komerční využití | |
| I Bez možnosti komerčního využití | 0,30 |

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,051}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství | | | | |
| § 4 odst. 3 | 5 272,- | 0,051 | 1,000 | 268,87 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha | 289/2 | 1 398 | 268,87 | 375 880,26 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 1 398 | | 375 880,26 |

Pozemek - zjištěná cena celkem = **375 880,26 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

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 pozemku V-51191/2020-101 k 02.09.2020, p.č.: 264/3, 295 | | | | |
| Popis: Pozemek p.č. 264/3 o výměře 12 449 m ² orná půda a pozemek 295 o výměře 51 463 m ² . | | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | 1,00 | |
| 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 | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 17 500 000 | 63 912 | 273,81 | 1,00 | 273,81 |

| | |
|---|---|
| Název: Prodej pole 5 256 m² | |
| Lokalita: | Praha 10 - Hájek u Uhříněvsi |
| Popis: | Prodej orné půdy o celkové výměře 5256 m ² . Pozemky se nachází v katastrálním území Hájek u Uhříněvsi BPEJ 22611 a 26601. Vhodné k dlouhodobé investici. Finanční a právní servis máme pro Vás připravený. Více informací u makléře |
| 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. - | 0,80 | | | |
| vybavenost pozemku - | 1,00 | | | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,90 | | | |
| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m²] | Koeficient K_C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
| 2 074 780 | 5 256 | 394,75 | 0,68 | 268,43 |

| | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|--|
| Název: Prodej pole 5 971 m² | | | | |
| Lokalita: Praha 10 - Hájek u Uhříněvsi | | | | |
| Popis: Prodej orné půdy o celkové výměře 5971 m ² . Pozemky se nachází v katastrálním území Hájek u Uhříněvsi. | | | | |
| 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. - | 0,80 | | | |
| vybavenost pozemku - | 1,00 | | | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,90 | | | |
| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m²] | Koeficient K_C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
| 2 358 980 | 5 971 | 395,07 | 0,68 | 268,65 |

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 268 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 270 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 274 Kč/m ² |

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha | 289/2 | 1 398 | 270,30 | | 377 879 |
| Celková výměra pozemků | | 1 398 | Hodnota pozemků celkem | | 377 879 |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|------------|---------------|
| 1. Pozemek | 375 880,30 Kč |
|------------|---------------|

Výsledná cena - celkem: 375 880,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

375 880,- Kč

slovy: Třístasedmdesátpěttisícsmsetosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

375 880 Kč

slovy: Třístasedmdesátpěttisícsmsetosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

377 879,- Kč

Hodnota pozemku

377 879 Kč

Obvyklá cena

377 879 Kč

slovy: Třístasedmdesátsedmtisícsmsetsedmdesátdevět 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 nemovitostí 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 kancelářemi 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, ceskerealit.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. 289/2, zapsaného na LV číslo 2012,

katastrální území Hájek u Uhříněvsi, obec Praha, okres Hlavní město Praha

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

377 879 Kč

slovy: Třístasedmdesátsedmtisícsmsetsedmdesátdevět 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.

6.3. 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 | 1 |

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. 5221/2021.

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 5221/2021 evidence posudků.

V Hranicích 21.06.2021

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5221/2021

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.05.2021 09:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 16918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sektoru informační

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 773395 Hájek u Uhřetěvsi

List vlastnictví: 2012

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--------------------|-------------|----------------|-----------------------|----------------|
| 289/2 | 1398 | ostatní plocha | ostatní komunikace | |

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 o předání majetku státu (§ 55 odst.3 zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 24.04.2006.
Z-42081/2006-101
Pro: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského
622/11, Řepy, 16300 Praha 6 RČ/IČO: 00016918

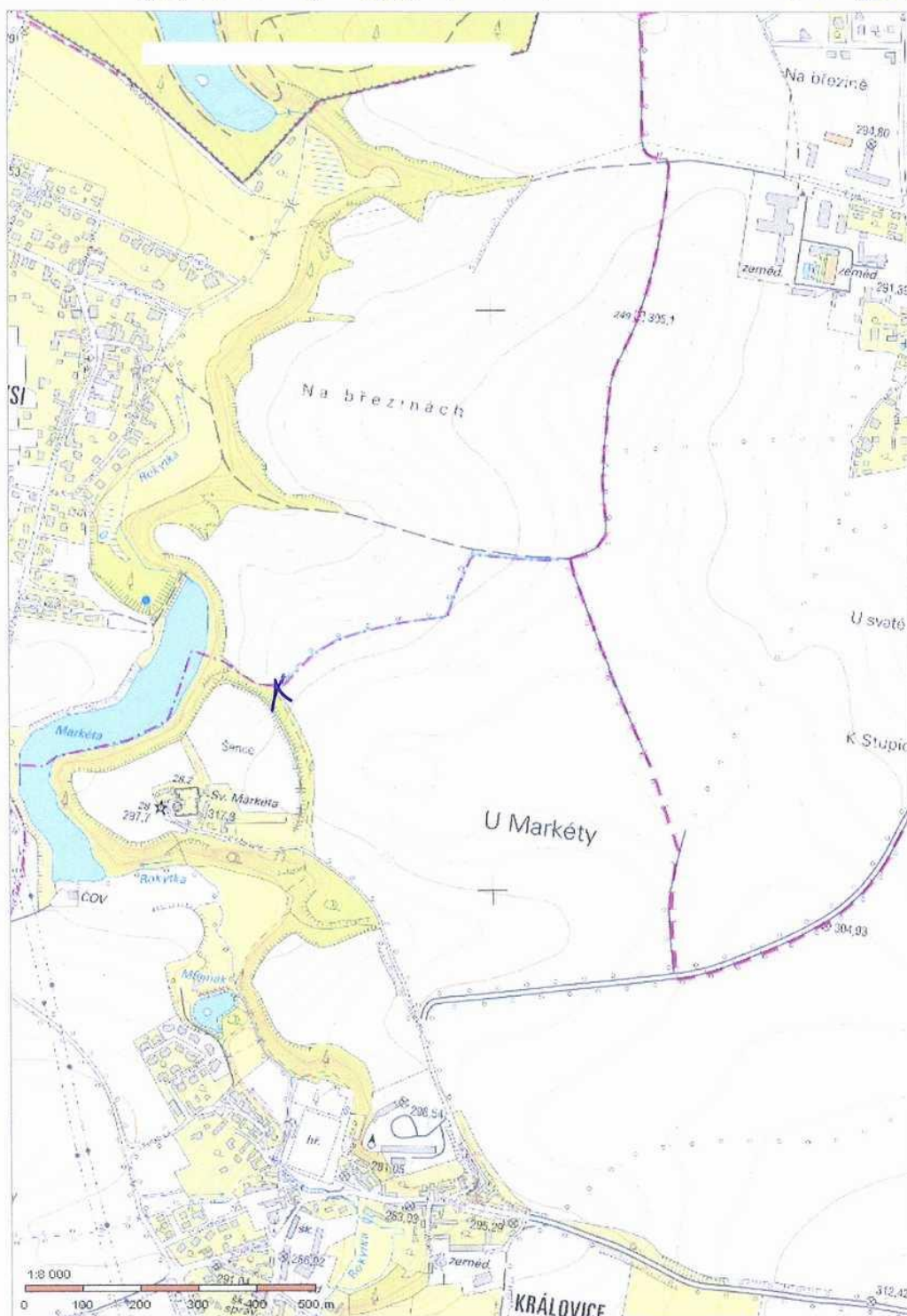
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.Vyhotožil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.05.2021 09:39:53

HÁVETK U CHRŠŤAVŤS!

LV 2012



GPS 50°02'44"N
14°38'01"E

