



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2408/208/16

o ceně nemovitých věcí - pozemkových parcel č. 1259, 1289 a 1428/1 včetně jejich součástí, k.ú. Postoloprty, v obci Postoloprty, v okrese Louny, v kraji Ústeckém.

Objednavatel posudku:

Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovité věci pro úplatný převod majetku
podle zákona č. 92/1992 Sb.

Oceňovací předpis:

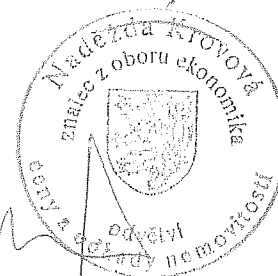
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Oceněno ke dni:

23. června 2016

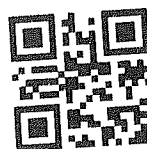
Posudek vypracoval:

Naděžda Krovová
M.G. Dobnera 2943/2
434 01 Most



Posudek byl předán ve 2 vyhotoveních, celkem obsahuje 27 stran včetně příloh.

V Mostě, dne 9. srpna 2016



MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

Čj.:

PID: MFCR7XHDAA-02

Doručeno: 17.05.2017

Listu: 14

Druh: PŘILOHA

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází na severním okraji města v ulici Dvořákova a mimo zastavěného území severovýchodně od města Postoloprty. Nachází se v území řešeném územním plánem města jako vodní plochy – WT. Město Postoloprty je katastrálně sousedící s městem Louny, má 4784 obyvatel, vyšší míru nezaměstnanosti než je průměr v kraji, komplexní občanskou vybavenost, kompletní inženýrské sítě, dopravní infrastruktura je zajištěna autobusy a vlaky.

Nemovité věci jsou tvořeny pozemkovými parcelami č. 1259, 1289 a 1428/1, vše k.ú. Postoloprty.

Součástí nemovitých věcí jsou stavby rybníků a trvalé porosty.

Hodnocení tržní situace:

Pozemky typu vodní plocha jsou obchodovány v rámci úzké cílové skupiny, jedná se o specifický segment pozemků využitelných k chovu ryb nebo drůbeže, ke sportovní, komerční či rekreační činnosti. Na veřejných portálech realitních kanceláří je v rámci ČR v současnosti přibližně 30 nabídek, nejvíce nabídek je v kraji Jihomoravském a Středočeském. Vodní plochy jsou obchodovány ve výrazně nižších cenových relacích oproti pozemkům stavebním, na úrovni 5 až 10 % pozemků plně stavebně připravených. Rozhodujícími faktory výsledné výše ceny je umístění, technický stav a využitelnost vodní plochy, včetně okolí.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

a) Objednávka posudku pro úplatný převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, na stanovení ceny v místě a čase obvyklé, sp. zn. SPU 253589/2016/508100/Hep ze dne 16.5.2016.

b) Informace o parcele a geografický snímek z programu "nahlizenidokn.cuzk.cz" pro k.ú. Postoloprty, obec postoloprty ze dne 26.6.2016.

c) Sdělení Městského úřadu v Lounech, odbor stavebního úřadu a životního prostředí sp. zn. MULN/11889/2014/SU/BL ze dne 20.11.2014 a sp. zn. MULN/2809/2013/SU/OŽP/Mar ze dne 12.3.2013.

d) Rozhodnutí Okresního úřadu Louny, referát životního prostředí č.j. ŽP-6102-01/02-231-12-Nov ze dne 28.1.2002.

e) Rozhodnutí Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství ONV v Lounech č.j. Vod.233-215-48-87-Egr. ze dne 5.5.1987.

f) Vyjádření k privatizaci vodních nádrží v k.ú. Postoloprty, okres Louny č.j. 20369/ENV/16 vydané Ministerstvem životního prostředí dne 29.4.2016.

g) Informace získané z projektové dokumentace - Obchvat silnice I/7 Postoloprty 4. stavba - objekt 341 - obnova rybníka

h) Nájemní smlouva o nájmu vodní nádrže (rybníka) č. 60N02/35 ze dne 25.2.2016, včetně dodatku č. 1 k nájemní smlouvě č. 60N02/35 ze dne 31.3.2010.

i) Informace dostupné z internetových portálů - cuzk.cz, postoloprty.cz, risy.cz, mpsv.cz, srealty.cz.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví č. 10002 pro k.ú. Postoloprty, obec Postoloprty zapsána

ČR - ve správě Státního pozemkového úřadu

V části C listu vlastnictví nejsou zapsána žádná věcná břemena omezující vlastnická práva.

1.4 Prohlídka

Oceněná nemovitá věc byla prohlédnuta znalcem dne 23. června 2016.

1.5 Předmět ocenění

1) Pozemková parcela č. 1259, včetně součástí

1. 1) Vodní plocha č. 1259
1. 2) Rybník na ppč. 1259
1. 3) Trvalé porosty

2) Pozemková parcela č. 1289, včetně součástí

2. 1) Vodní plocha č. 1289
2. 2) Trvalé porosty

3) Pozemková parcela č. 1428/1, včetně součástí

3. 1) Vodní plocha č. 1428/1
3. 2) Rybník na ppč. 1428/1
3. 3) Lávka
3. 4) Schodiště

2. POSUDEK A OCENĚNÍ – cena zjištěná

2.1 Pozemková parcela č. 1259, včetně součástí

Popis

Pozemková parcela č. 1259 je v katastru nemovitostí vedena jako vodní plocha, vodní nádrž umělá, shodně je řešena jako vodní plocha územním plánem města Postoloprty. Jedná se o velmi starou již nepoužívanou umělou chovnou nádrž situovanou na okraji zastavěného území města, přístupnou z ulice Dvořákova, nádrž neleží v chráněném území ani v ochranném pásmu, dokumentace nebyla dohledána. Z místního šetření bylo zjištěno, že se jedná o malou vodní nádrž průtočného rybníku, dnes již neplnící svou funkci, břehy jsou zpevněny vzrostlými listnatými stromy.

Pozemek je oceněn podle § 8 odstavce 3, oceňovací vyhlášky - pozemek rybníku nebo malé vodní nádrže, včetně jeho částí pod hrází a jeho dalších stavebních součástí.

2.1.1 Vodní plocha č. 1259

Oceněno podle § 8 vyhlášky.

2.1.1.1 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4697$		0.4697

2.1.1.2 Výpočet ceny pozemku (§ 8 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	427,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 910 \text{ Kč} \times 0.4697 = 427 \text{ Kč}$		
Koeficient pozemku vodní plochy		x 0.0800
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	34,16
Cena za celou výměru 270.00 m^2	= Kč	9.223,20
Vodní plocha č. 1259	Cena celkem Kč	9.223,-

2.1.2 Rybník na ppč. 1259

Oceněno podle § 22 vyhlášky.

2.1.2.1 Výpočet ceny rybníka (§ 22 vyhlášky)

Cena hráze rybníka	= Kč	82.330,60
Cena rybníčního objektu - kbel	+ Kč	0,-
Cena rybníčního objektu - bezpečnostní přeliv	+ Kč	0,-
Cena rybníčních stok	+ Kč	0,-
Cena stavby rybníka (CS)	= Kč	82.330,60
Koeficienty:		
KR1: koeficient amortizace	x 0.2400	
KR2: koeficient vodohospodářského významu	x 0.8000	
KR3: koeficient zásobení vodou	x 0.6000	
KR4: koeficient produkčního objemu rybníka	x 0.3600	
KR5: koeficient začlenění do soustav	x 1.0000	
KR6: koeficient přístupnosti rybníka	x 1.2000	
KR7: koeficient zabahnění	x 0.9000	
KR8: koeficient kontaminace	x 1.0000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x 2.0840	
Cena stavby upravená uvedenými koeficienty	= Kč	7.684,89
Rybník na ppč. 1259	Cena celkem Kč	7.685,-

2.1.3 Trvalé porosty

Oceněno podle § 40 až 46 vyhlášky.

Popis

Břeh vodní plochy je zpevněn listnatými stromy běžného druhu, rozdílného stáří, stromy jsou pěstebně nedotčené, v závislosti na stupni poškození byla uplatněna srážka dle přílohy č.39, oceňovací vyhlášky.

Listnaté stromy I - kmenné tvary běžných druhů

koeficient K5 1.0000, Kz 0.2500
spoluvlastnický podíl 100%

40 let, 1 ks x 4.912,50 Kč -80.00%	= Kč	983,-
20 let, 3 ks x 2.520,- Kč -90.00%	= Kč	756,-
10 let, 1 ks x 752,50 Kč -80.00%	= Kč	151,-

Trvalé porosty	Cena celkem Kč	1.890,-
Pozemková parcela č. 1259, včetně součástí	Cena celkem Kč	18.798,-

2.2 Pozemková parcela č. 1289, včetně součástí

Popis

Pozemková parcela č. 1289 je v katastru nemovitostí vedena jako vodní plocha, vodní nádrž umělá, shodně je řešena jako vodní plocha WT územním plánem města Postoloprty. Jedná se o velmi starou již nepoužívanou umělou chovnou nádrž situovanou na okraji zastavěného území města, přístupnou z ulice Dvořákova, pozemek se nachází v sousedství zahrádkářské osady a oplocené vodní nádrže, neleží v chráněném území ani v ochranném pásmu, dokumentace nebyla dohledána. Z místního šetření bylo zjištěno, že se jedná o již silně zarostlou vodní plochu, náletovými pěstebně nedotčenými listnatými dřevinami, dnes již neplnící svou funkci. Vzhledem k havarijnímu stavu rybníku je hodnocena jako ostatní vodní nádrž, které nejsou stavbami.

Pozemek je oceněn podle § 8 odstavce 3, oceňovací vyhlášky - pozemek rybníku nebo malé vodní nádrže, včetně jeho části pod hrází a jeho dalších stavebních součástí.

Hodnota indexu úpravy ceny I_u je shodná s hodnotou indexu stanovenou pro ppč. 1259, k.ú. Postoloprty.

2.2.1 Vodní plocha č. 1289

Oceněno podle § 8 vyhlášky.

2.2.1.2 Výpočet ceny pozemku (§ 8 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	427,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 910 \text{ Kč} \times 0.4697 = 427 \text{ Kč}$		
Koeficient pozemku vodní plochy		x 0.0800
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	34,16
Cena za celou výměru 2110.00 m ²	= Kč	72.077,60
Vodní plocha č. 1289	Cena celkem Kč	72.078,-

2.2.2 Trvalé porosty

Oceněno podle § 40 až 46 vyhlášky.

Popis

Na pozemku se nachází listnaté stromy pěstebně nedotčené, vzniklé přirozeným náletem z okolí.

Ostatní měkké listnáče

(bonita 5, srovn.bonita 05, souč.srovn.bonity 1.15, cena porostu 16.23 Kč, zastoupení v porostu 100%, koef.sad.významu K_{sv} 1.0, koef.typu zeleně K_z 0.25, koef.veg.pokryv. K_{vp} 0.70, spoluhl.podíl 100%)

30 let, 2110.00 m ² x 3,27 Kč	= Kč	6.900,-
Trvalé porosty	Cena celkem Kč	6.900,-
Pozemková parcela č. 1289, včetně součástí	Cena celkem Kč	78.978,-

2.3 Pozemková parcela č. 1428/1, včetně součástí

Popis

Pozemková parcela č. 1428/1 je v katastru nemovitostí vedena jako ostatní plocha, jiná plocha, územním plánem města Postoloprty je řešena jako vodní plocha. Součástí pozemku je vodní nádrž, dle sdělení Městského úřadu Louny odboru stavebního úřadu a životního prostředí je vodní nádrž vodním dílem. Stavba vodního díla byla povolena v rámci stavby "Obchvat Postoloprty 4. stavba - vodohospodářská část" povolená rozhodnutím č.j. Vod.233-215-48-37-Egr. ze dne 5.5.1987. Stavba byla předána uživateli - MO ČRS Postoloprty dne 30.11.1988, jako rybolovná nádrž o zátopové ploše 1.95 ha, provozní hladina 181,50 m.n.m BPV, objem nádrže 15500 m³, jedná se o stavbu vodního díla. Nachází se mimo zastavěné území města, neleží v chráněném území ani v ochranném pásmu. Vzhledem k výskytu chráněných živočichů je zde zakázán chov ryb a drůbeže. Součástí vodní nádrže je zemní hráz, stoka a požerák. Nádrž není vybavena bezpečnostním přelivem, nejedná se o průtočnou nádrž, ale napájenou potrubím užitkového vodovodu. Podle sdělení Ministerstva životního prostředí, odboru zvláštní územní ochrany přírody a krajiny představuje nádrž biotop zvláště chráněných druhů a vztahuje se na ni ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Bez povolení výjimky nelze realizovat chov ryb a vodní drůbeže, terénní úpravy a další vyspecifikované činnosti dle sdělení č.j. 2036/ENV/16 ze dne 29.4.2016.

Pozemek je oceněn podle § 3 a § 4 odstavce 6, oceňovací vyhlášky - pozemek zastavěný stavbou vodního díla.

Hodnota indexu úpravy ceny I_u je shodná s hodnotou indexu stanovenou pro ppč. 1259, k.ú. Postoloprty.

2.3.1 Pozemková parcela č. 1428/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.3.1.1 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, zemědělství)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.30
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	4	0.01
Bez okolní zástavby		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	2	0.00
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		

4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	1	-0.01
Přijezd po nepevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	3	0.01
Parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	1	-0.10
Nevýhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu -		
biotop zvláště chráněných druhů (omezené užívání)		

Celkem *		-0.39
----------	--	-------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.39) \times 0.3 = 0.183$$

2.3.1.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	427,-
ZC = ZCv x Iu = 910 Kč x 0.4697 = 427 Kč		
It - index trhu		x 1.0000
Ip - index polohy		x 0.1830
Koeficient pozemku vodního díla		x 0.8500
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	66,42
Cena za celou výměru 20287.00 m ²	= Kč	1.347.459,50
Pozemková parcela č. 1428/1	Cena celkem Kč	1.347.460,-

2.3.2 Rybníky ostatní a malé vodní nádrže

Oceněno podle § 22 vyhlášky.

2.3.2.1 Výpočet ceny rybníka (§ 22 vyhlášky)

Cena hráze rybníka	= Kč	232.544,67
Cena rybníčního objektu - kbel	+ Kč	0,-
Cena rybníčního objektu - bezpečnostní přeliv	+ Kč	0,-
Cena rybníčních stok	+ Kč	30.000,-
Cena stavby rybníka (CS)	= Kč	262.544,67
Koeficienty:		
KR1: koeficient amortizace		x 0.4800
KR2: koeficient vodohospodářského významu		x 0.5000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0840
Cena stavby upravená uvedenými koeficienty	= Kč	131.314,34
Rybník na ppč. 1428/1	Cena celkem Kč	131.314,-

2.3.3 Lávka

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 26.2.

2.3.3.1 Dílčí velikosti objektu

Výměra 3.65*1.05 = 3.83 m²

2.3.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 28 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 46.6667%.

2.3.3.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	3.83 m ²	x 2.100,- Kč/m ² = Kč	8.043,-
CZCC: 242			
SKP: 46.39.99			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2920	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.5160	
pp = It x Ip = 1.000 x 0.516			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	9.512,23
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	9.512,23
Snížení ceny za opotřebení 46.6667%		- Kč	4.439,04
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	5.073,19
Lávka		Cena celkem Kč	5.073,-

2.3.4 Schodiště

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 12.8.

2.3.4.1 Dílčí velikosti objektu

Výměra l 2*9.65 = 19.30 m

2.3.4.2 Opotřebení stavby

Při stáří 28 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 46.6667%.

2.3.4.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	19.30 m	x 710,- Kč/m = Kč	13.703,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.5			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2920	

pp: koeficient dle trhu a polohy

x 0.5160

$pp = I_t \times I_p = 1.000 \times 0.516$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty

= Kč

16.206,15

Cena stavby bez opotřebení

= Kč

16.206,15

Snížení ceny za opotřebení 46.6667%

- Kč

7.562,88

Cena stavby po započtení opotřebení

= Kč

8.643,27

Schodiště

Cena celkem Kč

8.643,-

Pozemková parcela č. 1428/1, včetně součástí

Cena celkem Kč

1.492.490,-

3. REKAPITULACE – ceny zjištěné

1) Pozemková parcela č. 1259, včetně součástí		
1. 1) Vodní plocha č. 1259	Kč	9.223,-
1. 2) Rybník na ppč. 1259	Kč	7.685,-
1. 3) Trvalé porosty	Kč	1.890,-
1) Pozemková parcela č. 1259, včetně součástí	Kč	18.798,-
2) Pozemková parcela č. 1289, včetně součástí		
2. 1) Vodní plocha č. 1289	Kč	72.078,-
2. 2) Trvalé porosty	Kč	6.900,-
2) Pozemková parcela č. 1289, včetně součástí	Kč	78.978,-
3) Pozemková parcela č. 1428/1, včetně součástí		
3. 1) Pozemková parcela č. 1428/1	Kč	1.347.460,-
3. 2) Rybník na ppč. 1428/1	Kč	131.314,-
3. 3) Lávka	Kč	5.073,-
3. 4) Schodiště	Kč	8.643,-
3) Pozemková parcela č. 1428/1, včetně součástí	Kč	1.492.490,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.590.266,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.590.270,-

Slovy: Jedenmilionpětsetdevadesátisícdevětšedesát Kč

4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

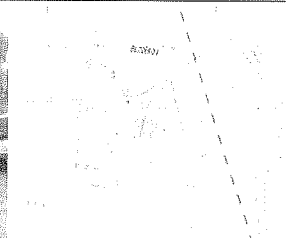
Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

1) Stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

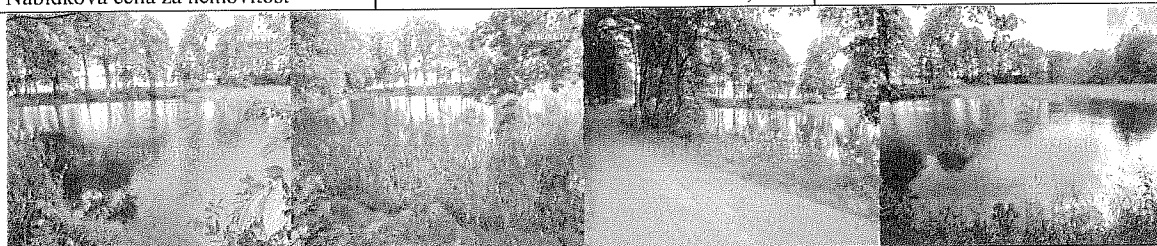
Ke stanovení obvyklé ceny byly použity z důvodu absence dat realizovaných prodejů v uplynulých 6 měsících informace z nabídek realitních kanceláří na prodej porovnatelných pozemků vodních ploch inzerovaných na veřejných internetových portálech.

Porovnávací metoda			
1. porovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: RE/MAX Non Stop, datum vložení inzerátu 14.6.2016, ID 185-N01136		
Kultura pozemku	Vodní plocha		
Výměra pozemku	35000 m ²		m ²
Nabídková cena za nemovitost	3 200 000,- Kč		91,- Kč/m ²



Porovnání s nemovitostí oceňovanou	
Umístění: Žatec - Bezděkov, okr. Louany - prodej pozemků s chovnými rybníky o rozloze 3,2 ha, resp. 0,5 ha poblíž města Žatce v katastru obce Bezděkov. Rybníky jsou provozovány řadu let jako chovné s řízeným a sportovním rybolovem. Rybníky jsou odděleny přírodními hrázemi. Hlavní hráz má délku 946 m, výška hladiny je 2 m. U rybníka je vybudováno zázemí, dřevěná chatka s ubytováním a posezením a udírnou, další menší stavba je vybudována jako technické zázemí pro úpravu ryb. S rybníky se prodává zavlažovací potrubí o celkové délce cca 8000 m propojující řeku Ohři spolu s rybníky. Toto potrubí je připraveno pro propojení řeky a rybníků. U řeky pak je buňka pro připojení čerpadla k čerpání vody do rybníků- Přístup k rybníkům je jednak z obce Bezděkov, která je cca 600 m vzdálena dále z obce Trnovany, která je cca 1 km vzdálena. Město Žatec je vzdáleno 2 km.	

2. porovnatelná nemovitost	
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: M&M reality holding a.s., datum vložení inzerátu 7.7.2016 ID 532147
Kultura pozemku	Vodní plocha
Výměra pozemku	6238 m ²
Nabídková cena za nemovitost	470 000,- Kč
	75,- Kč/m ²



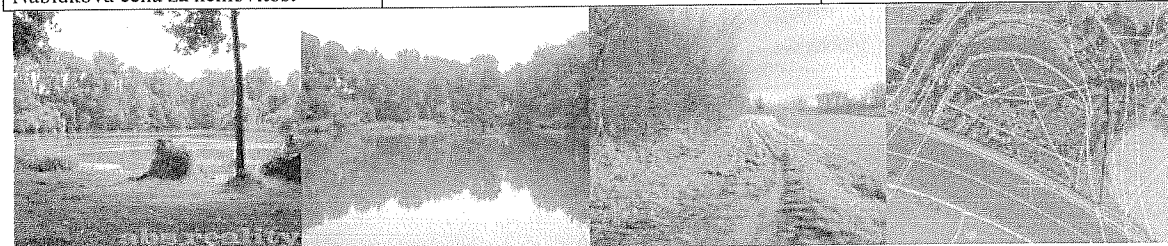
Porovnání s nemovitostí oceňovanou	
Umístění obec Šluknov, okr. Děčín – Prodej rybníku o celkové ploše 6238 m ² , který se nachází v malebném prostředí u města Šluknov. Rybník má stavidlo a zpevněné plochy. Jedná se o velmi pěkné místo. Rybník je vhodný k chovu ryb nebo ke sportovnímu rybaření.	

Porovnávání metoda	
3. porovnatelná nemovitost	
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: sreality.cz – Ing.Pták, datum aktualizace inzerátu 2.8.2016, ID 3365765468
Kultura pozemku	Vodní plocha
Výměra pozemku	4010 m ²
Nabídková cena za nemovitost	237.000,- Kč
	59,- Kč/m ²



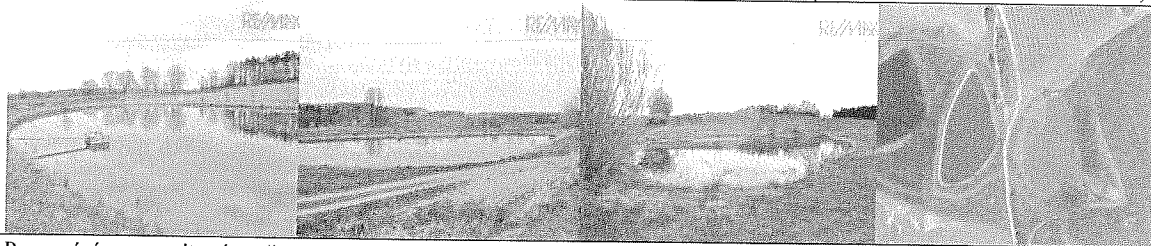
Porovnání s nemovitostí oceňovanou	
Umístění Toužim-Kojšovice, okr. Karlovy Vary - Panský rybník pro sportovní rybaření nad kaňonem Střely. Založen v 18.stol.knižecím rodem Schwarzenberg. V r. 1799 převeden do vlastnictví zemské královské komory. Od roku 1837 součást rodinného majetku belgického vévody rodu Beaufort-Spontin. Největší z kaskády historických rybníků osady Goschowitz, dnešní Kojšovice, pro zimní sádkování lososů, chov ryb a raků. Obec Toužim, kat.území Kojšovice, pozemek č.1186 vodní plocha.	

Porovnávání metoda	
4. porovnatelná nemovitost	
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: ABS reality, datum aktualizace inzerátu 24.7.2016, ID 12314
Kultura pozemku	Vodní plocha
Výměra pozemku	32547 m ²
Nabídková cena za nemovitost	1 400 000,- Kč
	43,- Kč/m ²



Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Umístění Kolín, okr. Kolín - Prodej rybníku - bývalé pískovny u Kolína. Vodní plocha činí 1,5 hektaru a okolo rybníku jsou topoly, osiky, dubky. Přítok je z rybníku Tři Dvory a odtok rourou do slepého ramene a do Labe. Nelze vypustit, nemá stavidlo. Hloubka 1-2 metry. Včetně násady kapra, dravci (trofejní ryby). Přístupová obecní komunikace. Možné postavit chatu, bez základů (na pilotech apod.) Elektřina necelých 400m od pozemku. Možnost komerčního využití k odchovu ryb nebo ke sportovnímu rybolovu.

5. porovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: RE/MAX K2, datum aktualizace inzerátu 20.6.2016, ID 102-N03251		
Kultura pozemku	Vodní plocha		
Výměra pozemku	25284 m ²		m ²
Nabídková cena za nemovitost	1 890 000,- Kč		75,- Kč/m ²



Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Umístění Perálec-Kutřín, okr. Chrudim - prodeji tři na sebe navazující nově vybudované zkolaudované rybníky v Perálci u Proseče okres Chrudim. Plocha rybníků: horní 2060m², prostřední 2400m², spodní 2470m² Rybníky se nacházejí na vlastním pozemku o celkové ploše 25284m². Přejezd po místní komunikaci.

6. porovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: Aktivreality, datum aktualizace inzerátu 10.7.2016, ID 5083/2308		
Kultura pozemku	Vodní plocha		
Výměra pozemku	17628 m ²		m ²
Nabídková cena za nemovitost	2 399 000,- Kč		136,- Kč/m ²



Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Umístění Hroznětín, okr. Karlovy Vary - zprostředkování prodeje rybníka v osobním vlastnictví na ploše pozemku s hrází 15988 m² a plochou u napájení z Jesenického potoka 1640 m². Přírodní a výpustní zařízení ve výborném stavu. Vodní plocha 3,5 ha (1,6 ha ve vlastnictví, zbylá plocha v nájmu), dvouřadý požeřák vhodný na chov i na komorování ryb v zimním období, také sportovní rybo lov. Prostor pro vybudování rybářského zázemí. Pro zájemce možnost dodání násadových ryb. Rybník pojme až 2,5 t ryb. Přejezd autem, možnost přívodu elektrické energie. V současné době rybník pronajat, možnost navázat na spolupráci s nájemci.

Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Oceňované pozemkové parcely jsou umístěny na okraji a mimo zastavěné území města Postoloprty. Na pozemcích č. 1259 a 1289 se nachází již velmi staré a nepoužívané vodní nádrže, již neplní svou funkci. Rybník na ppč. 1259 je nejmenším ze soustavy průtočných rybníků, situovaný v prostoru mezi vodní nádrží, již neplní svou funkci, situovaný jako první na východní straně, v sousedství zahrádkářské osady. Pozemek č. 1428/1 je umístěn mimo zastavěné území, jeho součástí je stavba vodního díla, jedná se o nádrž představující biotop zvláště chráněných druhů, omezující chov ryb a drůbeže, včetně dalších specifikovaných činností.
Uvedené porovnatelné pozemkové parcely jsou nabízeny realitními kancelářemi, z nabídek byly vybrány vodní plochy z okresů Louny, Děčín, Karlovy Vary, Kolín a Chrudim. Součástí některých porovnatelných pozemků jsou i stavby umístěné na pozemcích ve funkčním celku nebo plochy ve funkčním celku. Ceny se liší v závislosti na charakteru, využitelnosti a umístění nabízených nemovitostí.
Oceňované nemovité věci jsou srovnatelné s porovnatelnými pozemky č. 2 až 5 (43,- Kč/m² až 75,- Kč/m²), porovnatelné pozemky č. 1 a 6, jsou ve vyšších cenových hladinách, jedná se o stavby vodních děl, s výrazně lepší využitelností, v lepším technickém stavu. Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků je stanovena v závislosti na jejich stavu a využitelnosti, cena staveb a trvalých porostů je zahrnuta do ceny pozemků. Vzhledem k výrazně horšímu stavu a využitelnosti ppč. 1289, je použita cena na dolní hranici rozmezí, s následnou redukcí ve výši 20 %.

Vyhodnocení porovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	43,- až 136,-	Kč/m ²	Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem:

1) ppč. 1259:	270 m ² x	65,- Kč =	17.550,- Kč
2) ppč. 1289:	2110 m ² x	35,- Kč =	73.850,- Kč
3) ppč. 1428/1:	20287 m ² x	70,- Kč =	1.420.090,- Kč

2) Stanovení obvyklé ceny výnosovou metodou:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Cena obvyklého nájemného za 1 m²/rok

- Ppč. 1259: 69,62 x 0,05 = 3,48 Kč/m²
- Ppč. 1289: 37,43 x 0,05 = 1,87 Kč/m²
- Ppč. 1428/1: 73,57 x 0,05 = 3,68 Kč/m²

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztahený k jejich tržním cenám.

Vzhledem k typu oceňovaných nemovitých věcí – vodní plochy, obecně užívané v segmentu zemědělské prvovýroby, jedná se o méně rizikový segment, s předpokladem spíše nižších výnosů, lze míru kapitalizace stanovenou podle přílohy č. 22, oceňovací vyhlášky (nemovité věci pro zemědělství typu Z,O - živočišná a rostlinná produkce) ve výši 6,0% aplikovat a považovat za reálnou úrokovou míru kapitalizace v daném případě.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Oceňované pozemkové parcely jsou pronajaté na základě Nájemní smlouvy o nájmu vodní nádrže (rybníka) č. 60N02/35 ze dne 25.2002 a dodatku č. 1 k nájemní smlouvě č. 60N02/35 ze dne 31.3.2010. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, s 6 měsíční výpovědní lhůtou. Smluvní nájemné činí 5.818,- Kč/rok tj. 0,15 Kč/m² za rok.

Ke stanovení obvyklé ceny je třeba vycházet z tržních principů a obvyklého nájemného pro daný segment nemovitost. Pozemky vodních ploch podléhají běžnému obchodnímu styku, v inzerci nejsou v současnosti žádné nabídky k pronajmutí vodních ploch, pokud není výše obvyklého nájemného zjistitelná na základě realizovaných smluv nebo nabídek, určí se obvyklé nájemné ve výši 5 % z ceny pozemku.

V daném případě výše smluvního nájemného neodpovídá cenám obvyklým na trhu. Z tohoto důvodu bude výnosová hodnota pozemků stanovena na základě nájemného určeného 5 % z ceny zjištěné pozemku včetně součástí podle platného cenového předpisu.

Výpočet výnosové hodnoty pozemků - za 1 Kč/m²:

- Ppč. 1259: $VH = 3,48 / 0,06 = 58,00 \text{ Kč/m}^2$
- Ppč. 1289: $VH = 1,87 / 0,06 = 31,17 \text{ Kč/m}^2$
- Ppč. 1428/1: $VH = 3,68 / 0,06 = 61,33 \text{ Kč/m}^2$

Rekapitulace výnosové hodnoty					
Plocha	Výměra [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Míra kapitalizace	Kč/m ²	Cena pozemku v Kč
Pozemková parcela č. 1259	270	3,48	6	58,00	15.660,-
Pozemková parcela č. 1289	2110	1,87	6	31,17	65.769,-
Pozemková parcela č. 1428/1	20287	3,68	6	61,33	1.244.202,-
	Výměra [m ²]			Kč/m ²	Cena celkem v Kč
CELKEM	22667				1.325.631,-

5. ZÁVĚR

Oceňované nemovité věci - pozemkové parcely, včetně součástí staveb rybníků a trvalých porostů jsou umístěny v k.ú. Postoloprty, ppč. 1259 a 1289 v intravilánu města, na jeho okraji, v sousedství zahrádkářské kolonie a stávající zástavby, jsou přístupné z ulice Dvořákova, dnes již neplní svou funkci, ppč. 1289 je silně zarostlá náletovými pěstebně nedotčenými dřevinami, neudržovaná, bez viditelné vodní hladiny. Rybník na ppč. 1259 je malé velikosti, v současnosti neudržovaný, bez výrazného poškození, se vzrostlými listnatými stromy zpevňující břeh. Ppč. 1428/1 je situován mimo zastavěné území města, v místě bez zástavby, jeho součástí je stavba vodního díla, vzniklá v rámci stavby Obchvatu Postoloprty v roce 1988, jedná se o biotop zvláště chráněných druhů, s omezením rybolovu, chovu drůbeže a dalších specifických činností. Technický stav stavby odpovídá jeho stáří a běžné údržbě. Cena obvyklá je stanovena s ohledem na využitelnost, polohu, velikost a charakter oceňovaných nemovitých věcí. Stavby a trvalé porosty jsou zahrnuty do ceny pozemků.

Ke zjištění ceny obvyklé bylo použito metody nákladové (věcná hodnota), porovnávací a výnosové, věcná hodnota byla zjištěna podle platného cenového předpisu, zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. Jednotlivé výsledné hodnoty jsou indiciemi, udávající hodnotu nemovité věci z pohledu nákladů na její pořízení, se započtením příslušného opotřebení (nákladová – věcná hodnota), užitnou hodnotu věci (výnosová hodnota) a reflexi hodnoty s hodnotou srovnatelných nemovitých věcí v současnosti na trhu (porovnávací hodnota), interval těchto indicií vymezuje pásmo ve kterém by se měla pohybovat cena obvyklá (tržní hodnota) nemovité věci.

Rekapitulace cen:

1) Pozemková parcela č. 1259	
Zjištěná cena administrativní	18.798,- Kč
Porovnávací hodnota	17.550,- Kč
Výnosová hodnota	15.660,- Kč
2) Pozemková parcela č. 1289	
Zjištěná cena administrativní	78.978,- Kč
Porovnávací hodnota	73.850,- Kč
Výnosová hodnota	65.769,- Kč
3) Pozemková parcela č. 1428/1	
Zjištěná cena administrativní	1.492.490,- Kč
Porovnávací hodnota	1.420.090,- Kč
Výnosová hodnota	1.244.202,- Kč

V daném případě je rozmezí výsledných hodnot ohraničeno cenou zjištěnou, představující nákladovou - věcnou hodnotu nemovité věci, představující nejvyšší hodnotu a hodnotou výnosovou, jakožto nejnižší, odrážející charakter nemovitostí u nichž není výnos primárním měřítkem. Porovnávací hodnota inklinuje spíše k hodnotě nákladové, tato skutečnost je ovlivněna zahrnutím, některých tržních faktorů do výpočtu věcné hodnoty.

Za obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí po posouzení polohy v rámci obce, tvaru, velikosti, způsobu užívání a situace na trhu v daném segmentu nemovitostí považují hodnotu stanovenou porovnávacím způsobem.

REKAPITULACE CENY OBVYKLÉ:

1)

Cena v čase a místě obvyklá posuzované nemovitosti: 65,- Kč za 1 m²

Výše ceny:

17.550,- Kč

Slovy: Sedmnáctitisícpětsetpadesát Kč

Místo:

k.ú. Postoloprty, ppč. 1259 o výměře 270 m²

2)

Cena v čase a místě obvyklá posuzované nemovitosti: 35,- Kč za 1 m²

Výše ceny:

73.850,- Kč

Slovy: Sedmdesáttřítisícsmsetpadesát Kč

Místo:

k.ú. Postoloprty, ppč. 1289 o výměře 2110 m²

3)

Cena v čase a místě obvyklá posuzované nemovitosti: 70,- Kč za 1 m²

Výše ceny:

1.420.090,- Kč

Slovy: Jedenmiliónčtyřístadvacettisícdevadesát Kč

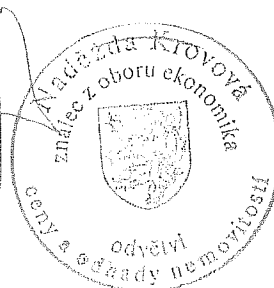
Místo:

k.ú. Postoloprty, ppč. 1428/1 o výměře 20287 m²

Časové vymezení:

V dané lokalitě není plánována budoucí výstavba, která by mohla mít vliv na výši obvyklé ceny, s ohledem na charakter nemovitých věcí lze předpokládat platnost obvyklé ceny po dobu cca 1 roku.

.....
Vypracovala



V Mostě, dne 9. srpna 2016

Přílohy:
1/ Objednávka

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Adresa pro doručování: Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj,
Husitská 1071/2, 41502 Teplice

Váš dopis zn.:

ze dne:

Naše zn.: SPU 253589/2016/508100/Hep

Vyřizuje: Bc. Jana Hepilová

Telefon: 727 956 871

E-mail: j.hepilova@spucr.cz

Oceňovací společnost M.L., s.r.o.

SNP 2525/58

Most

43401

Datum: 16.5.2016

Věc: Objednávka znaleckého posudku pro úplatný převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, na stanovení ceny v čase a místě obvyklé

Pro účely úplatného převodu majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, s nímž je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, objednáme u Vás podle rámcové smlouvy č. 155-2016-508101 vyhotovení znaleckého posudku ceny v čase a místě obvyklé ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů níže uvedeného majetku.

Předmětem převodu jsou pouze pozemky

Obec	katastrální území	pozemek parc.č.	druh pozemku
Katastr nemovitostí - pozemkové Postoloprty	Postoloprty	1259	vodní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Postoloprty	Postoloprty	1289	vodní plocha
Katastr nemovitostí - pozemkové Postoloprty	Postoloprty	1428/1	ostatní plocha

zapsaný/é na listu vlastnictví č. 10002 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Louny (dále jen „nemovitě věci“).

Mimo výše uvedené nemovitě věci jsou předmětem prodeje i součásti, příslušenství, budovy a stavby nepodléhající zápisu do katastru:

Obec	katastrální území	druh budovy stavby	způsob využití	na pozemku parc. č.	inventurní číslo
Katastr nemovitostí - pozemkové Postoloprty	Postoloprty	Rybník	vodní nádrž umělá	1259	x
Katastr nemovitostí - pozemkové Postoloprty	Postoloprty	Rybník	vodní nádrž umělá	1289	x
Katastr nemovitostí - pozemkové Postoloprty	Postoloprty	Rybník	neurčeno	1428/1	x

Tato objednávka musí být součástí znaleckého posudku.

Znalecký posudek vypracujte ve dvou originálních vyhotoveních. Nedílnou součástí předání znaleckého posudku bude i odevzdání elektronické podoby daného posudku ve formátu pdf (při zaslání poštou na příloženém CD či DVD). Elektronická podoba se musí shodovat s tištěnou podobou. V případě předání více posudků najednou musí být každý z posudků uložen v samostatném souboru.

Žádáme o stanovení obvyklé ceny každé budovy včetně příslušenství, každého pozemku včetně příslušenství zvlášť (pozn. následné rozklíčování do programu CIS).

Znalecký posudek musí být opatřen zákonnou doložkou ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění. Zdůrazňujeme, že znalecký posudek musí být ve všech částech přezkoumatelný a dále, že se budete řídit zásadou jeho nejlepšího a nejvyššího využití.

Žádáme Vás o vyhotovení znaleckého posudku nejpozději do 28.6.2016 včetně dodání na Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj.

Po doručení znaleckého posudku na výše uvedenou adresu Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj bude provedeno jeho převzetí ve lhůtě do 30 dnů od doručení posudku, protokol o převzetí díla nebo nepřevzetí díla s požadavkem na odstranění vad ve stanovené lhůtě bude zaslán zpracovateli elektronickou poštou. Faktura za posudek může být vystavena až na podkladě protokolu o převzetí.

Faktura bude vystavena až po protokolárním převzetí díla; splatnost faktury nesmí být kratší, než 30 dnů.

Fakturu za vyhotovení znaleckého posudku vystavenou na adresu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774, zašlete na výše uvedenou adresu Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj, které ji po provedené kontrole postoupí k proplacení odboru ekonomickému Státního pozemkového úřadu.

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Husitská 1071/2
415 02 Teplice


Státní pozemkový úřad
ředitel Krajského pozemkového úřadu
Ing. Martin Vrba

Přílohy: dle oceňovaného majetku

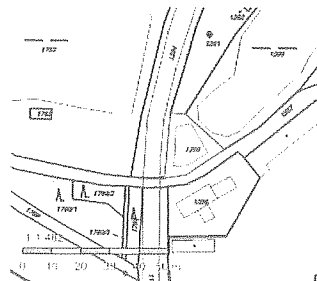
2/ Informace o parcelách – zdroj: cuzk.cz

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=0YnTC...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 17902
Obec: Husinec město, okres KL
Katastrální území: Husinec město, okres KL
Číslo LV: 17902
Výměra [m²]: 270
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: vodní nádrž umělá
Druh pozemku: vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl
Česká republika, Podíl
Příslušnost hospodařit s majetkem státu Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.06.2016 15:00:00.

© 2004 - 2016 Ústřední úřad zeměměřičství a katastru ČR
Podání určeno katastrálními úřady a pracovním zúčastněným přímo na územních pracovištích.

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	808/8
Obec:	Čestlice, v.ú.č. 0001/0001
Katastrální území:	Čestlice, v.ú.č. 0001/0001
Číslo LV:	1424/1
Výměra [m ²]:	2110
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Príslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

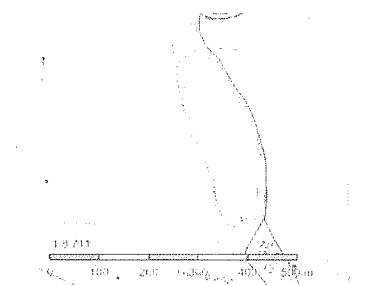
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.06.2016 15:00:00.

© 2004 - 2016 Česká republika, v.ú.č. 0001/0001
Podání určeno katastrálním úřadům a pracovníkům zadávajícím přímo na území katastru nemovitostí

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1024/11a
Obec:	Žižkov
Katastrální území:	Žižkov
Číslo LV:	1024/11a
Výměra [m ²]:	20287
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

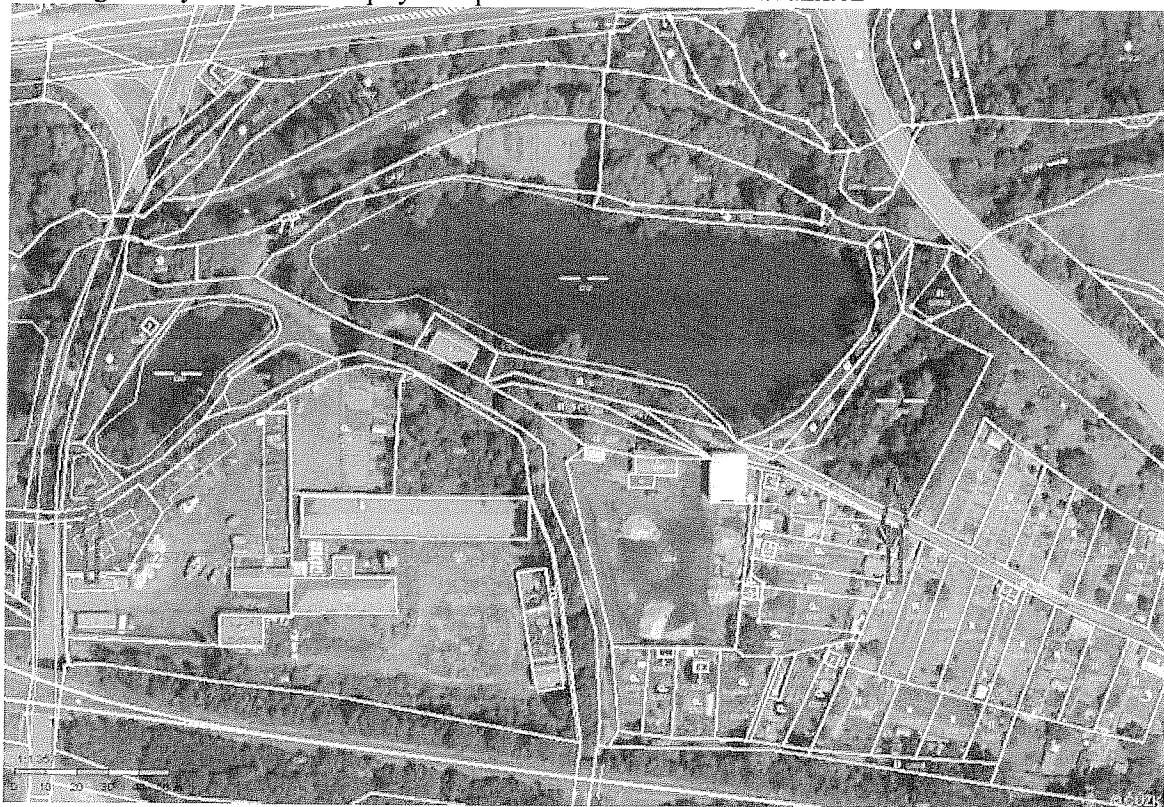
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro územní správu a katastr nemovitostí ČR.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.06.2016 15:00:00.

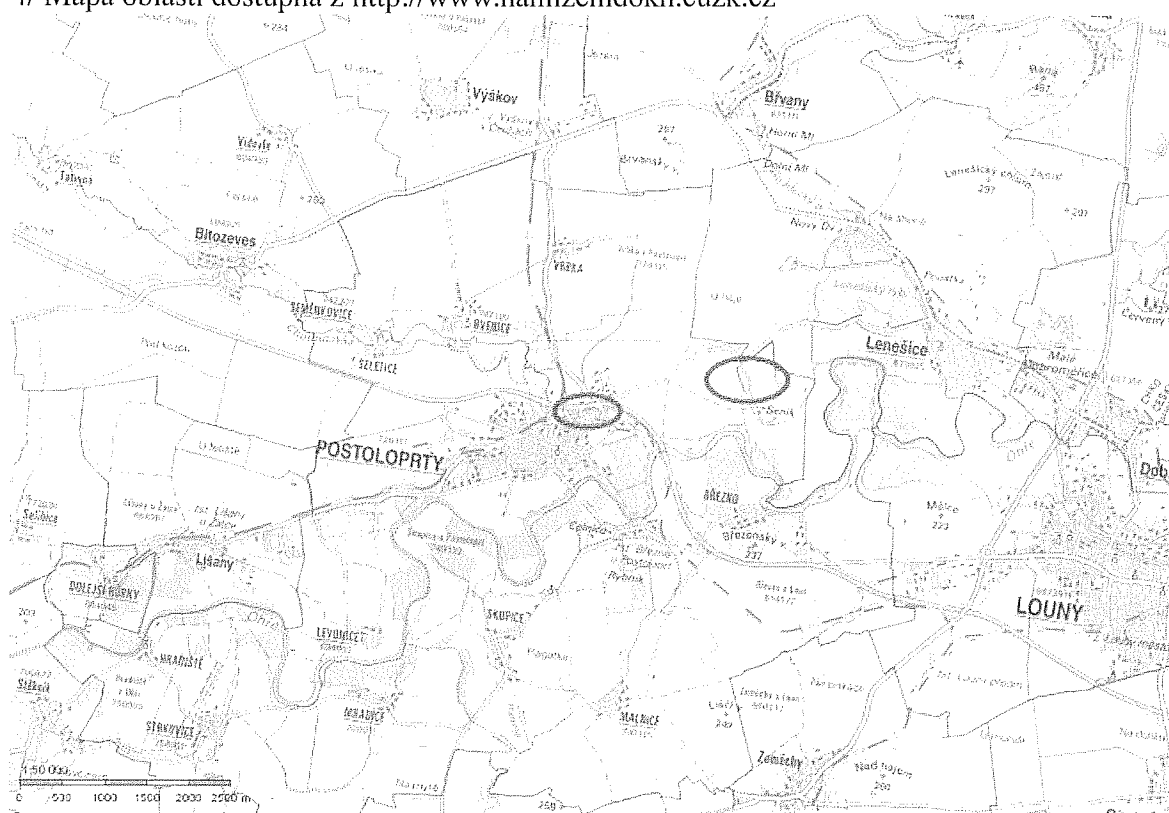
© 2004 - 2016 (včetně) Český katastr nemovitostí. Všechna práva vyhrazena. Podání určeno katastrálními úřady a pracovním zastřeje přímo na katastru nemovitostí ČR.

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

3/ Geografický snímek dostupný z <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>

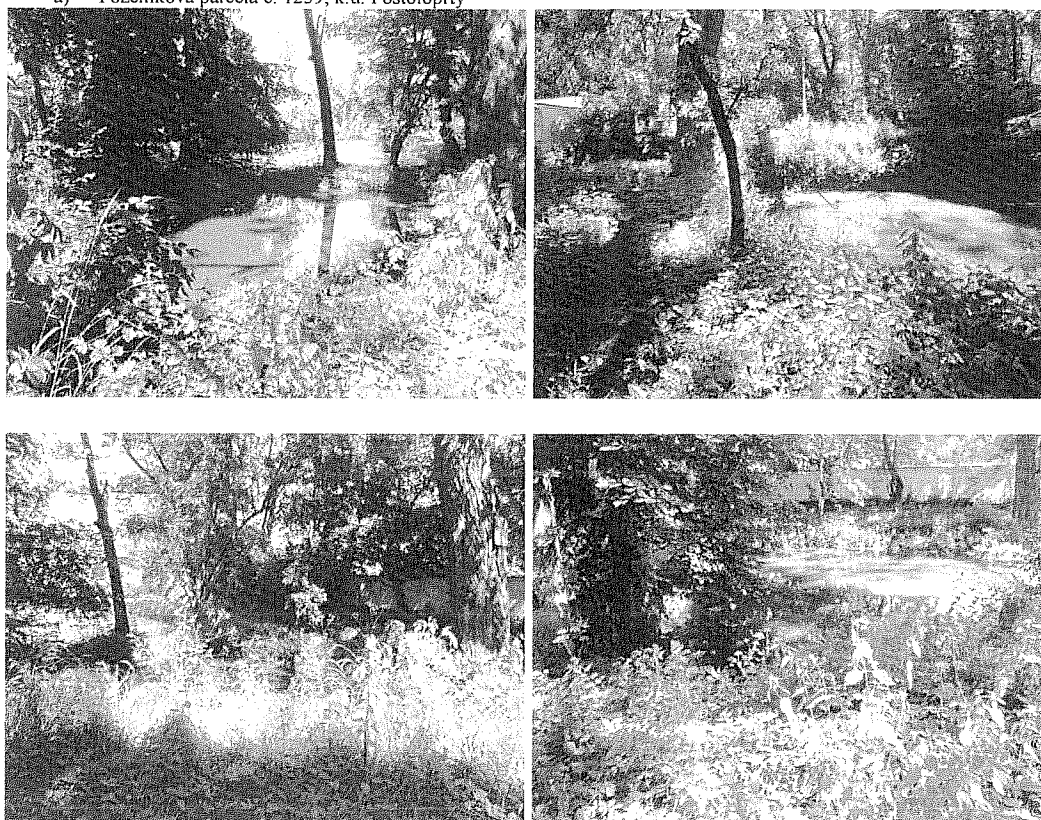


4/ Mapa oblasti dostupná z <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>



5/ Fotodokumentace

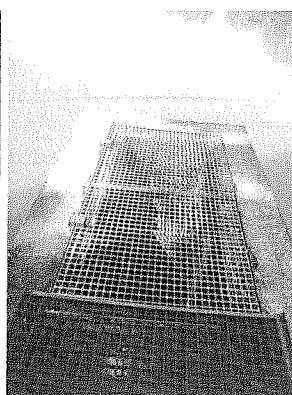
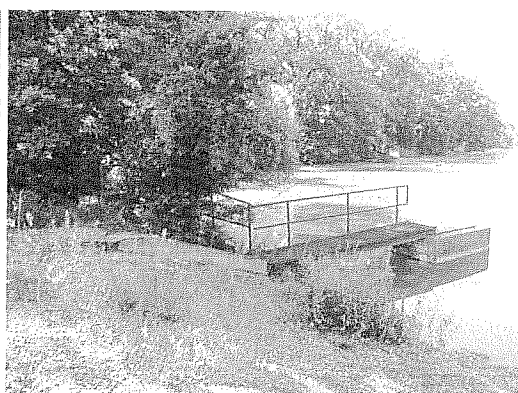
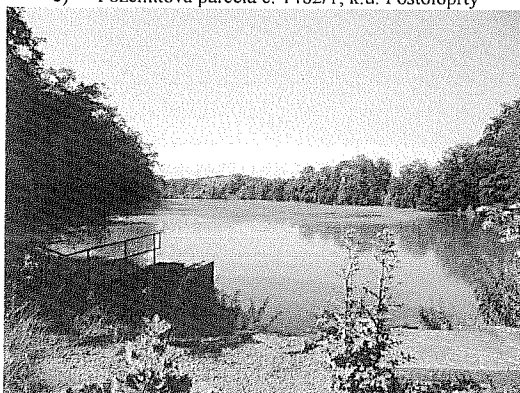
a) Pozemková parcela č. 1259, k.ú. Postoloprty



b) Pozemková parcela č. 1289, k.ú. Postoloprty



c) Pozemková parcela č. 1482/1, k.ú. Postoloprty



6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.9.1982, č.j. Spr. 3845/82, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 b., občanský soudní řád.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2408/208/16.

Naděžda Krovová
M.G. Dobnera 2943/2
434 01 Most

software PC.System Olomouc

