

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16390-1032/2022

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Jan Braborec, Litevská 2571, 272 01 Kladno
Číslo jednací:

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Lichoceves, Lichoceves, okres Praha-západ

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 05.05.2022

Zpracováno ke dni: 17.05.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. znalecký ústav v oboru
Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2. vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.05.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 12/4, který vznikne oddělením podle geometrického plánu č. 125-158/2021 vyhotoveného společností Geodetické práce Ing. Jan Kefurt, nacházejícího se v obci Lichoceves, okres Praha-západ, katastrální území Lichoceves.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, geometrický plán č. 125-158/2021 vyhotovený společností Geodetické práce Ing. Jan Kefurt, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 12/4 v katastrálním území Lichoceves
Adresa předmětu ocenění:	Lichoceves, Lichoceves, okres Praha-západ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-západ

Obec: Lichoceves
Katastrální území: Lichoceves

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena samostatně dne 05.05.2022. V den prohlídky proběhla vnější ohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Obec Lichoceves, č. p. 20, 25264 Lichoceves

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 12/4 nacházející se v obci Lichoceves, okres Praha-západ, katastrální území Lichoceves.

4. Dokumentace a skutečnost

Nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí: Pozemek parc. č. 12/4 není zapsaný v katastru nemovitostí a předpokládá se, že vznikne v budoucnu na základě předloženého geometrického plánu oddělením od pozemku parc. č. 12/1.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt je stavební pozemek, s plochou 93 m². Oceňovaný pozemek parc.č. 12/4 vznikne na základě geodetického oddělení jako ostatní plocha-jiná plocha. Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - plochy klidové dopravy (parkoviště). Pozemek je užívaný ve funkčním celku s pozemky stavebními a pozemky od stavebních odvozenými, s rodinným domem č.p. 21.

Na pozemku jsou trvalé porosty v podobě okrasných dřevin, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot. Trvalé porosty a oplocení nejsou součástí ocenění (ve vlastnictví nabyvatele). Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je umístěn v centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí pozemku se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	93 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy klidové dopravy (parkoviště)
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny- neoceňuje se
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot- neoceňuje se
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	nezjištěno
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.05.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Lichoceves
Katastrální území: Lichoceves
Počet obyvatel: 388
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **659,00 Kč/m²**

Obsah

1. Pozemek parc.č. 12/4

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,00

dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Pozemek parc.č. 12/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,000 = \mathbf{0,970}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	659,-	0,970		639,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	12/4	93	639,23	59 448,39
Stavební pozemek - celkem			93		59 448,39

Pozemek parc.č. 12/4 - zjištěná cena celkem = **59 448,39 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č. 12/4 59 448,- Kč

Výsledná cena - celkem: **59 448,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **59 450,- Kč**

slovy: Padesátdevěttisícčtyřistapadesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 12/4 v katastrálním území Lichoceves

Pozemek v katastrálním území Lichoceves, obec Lichoceves					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Lichoceves, Lichoceves, okres Praha-západ	plocha 93 m ²	v ploše bydlení	v místě	Pozemek ve funkčním celku - reálně jen jako zahrada ke zcelení
1	Statenice, okres Praha-západ	plocha 6300 m ²	v ploše bydlení	na hranici pozemku	Pozemek vhodný k výstavbě tvarem i velikostí
2	Kněževes, okres Praha-západ	plocha 5024 m ²	v ploše bydlení	na hranici pozemku	Pozemek vhodný k výstavbě tvarem i velikostí
3	K Podmorání, Úholičky, okres Praha-západ	plocha 5321 m ²	v ploše bydlení	na pozemku	Pozemek vhodný k výstavbě tvarem i velikostí
4	Libochovičky, okres Kladno	plocha 1863 m ²	v ploše bydlení	na hranici pozemku	Pozemek vhodný k výstavbě tvarem i velikostí

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 349,21 Kč	Nepoužit	1 349,21 Kč	1 10	1 30	1 00	1 00	1 30	1 00	1 8590	725,77 Kč
2	2 587,58 Kč	Nepoužit	2 587,58 Kč	1 10	1 30	1 00	1 00	1 30	1 00	1 8590	1 391,92 Kč
3	1 597,44 Kč	Nepoužit	1 597,44 Kč	1 05	1 30	1 00	1 00	1 30	1 00	1 7745	900,23 Kč
4	2 844,87 Kč	Nepoužit	2 844,87 Kč	1 05	1 30	1 00	1 00	1 30	1 00	1 7745	1 603,19 Kč
Celkem průměr											1 155,28 Kč
Minimum											725,77 Kč
Maximum											1 603,19 Kč
Směrodatná odchylka - s											410,75 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											744,53 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 566,03 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má lepší polohu, větší rozlohu, IS na hranici pozemku, v ploše bydlení, pozemek vhodný k výstavbě tvarem i velikostí. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má lepší polohu, větší rozlohu, IS na hranici pozemku, v ploše bydlení, pozemek vhodný k výstavbě tvarem i velikostí. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost má lepší polohu, větší rozlohu, IS na pozemku, v ploše bydlení, pozemek vhodný k výstavbě tvarem i velikostí. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost má lepší polohu, větší rozlohu, IS na hranici pozemku, v ploše bydlení, pozemek vhodný k výstavbě tvarem i velikostí. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

1.155,28 Kč/m²

*

93 m²

= 107.441 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

107.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

59.450,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

107.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

107.000 Kč

Slovy: jednostosedmtisíc korun

Pro zpracování posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. znalecký ústav v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.05.2022



Ing. Markéta T. Pištorová, MBA



Martin Málek



František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16390-1032/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy, geometrický plán

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	12/1
Obec:	Lichoceves [571326]
Katastrální území:	Lichoceves [683795]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1821
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Lichoceves, č. p. 20, 25264 Lichoceves	

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.

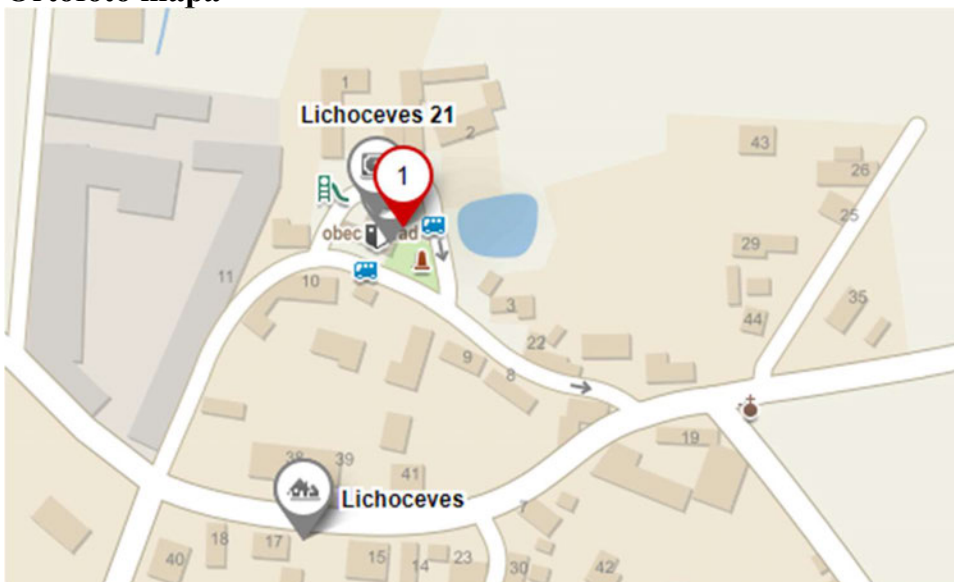
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.05.2022 09:00.



Ortofoto mapa



Geometrický plán

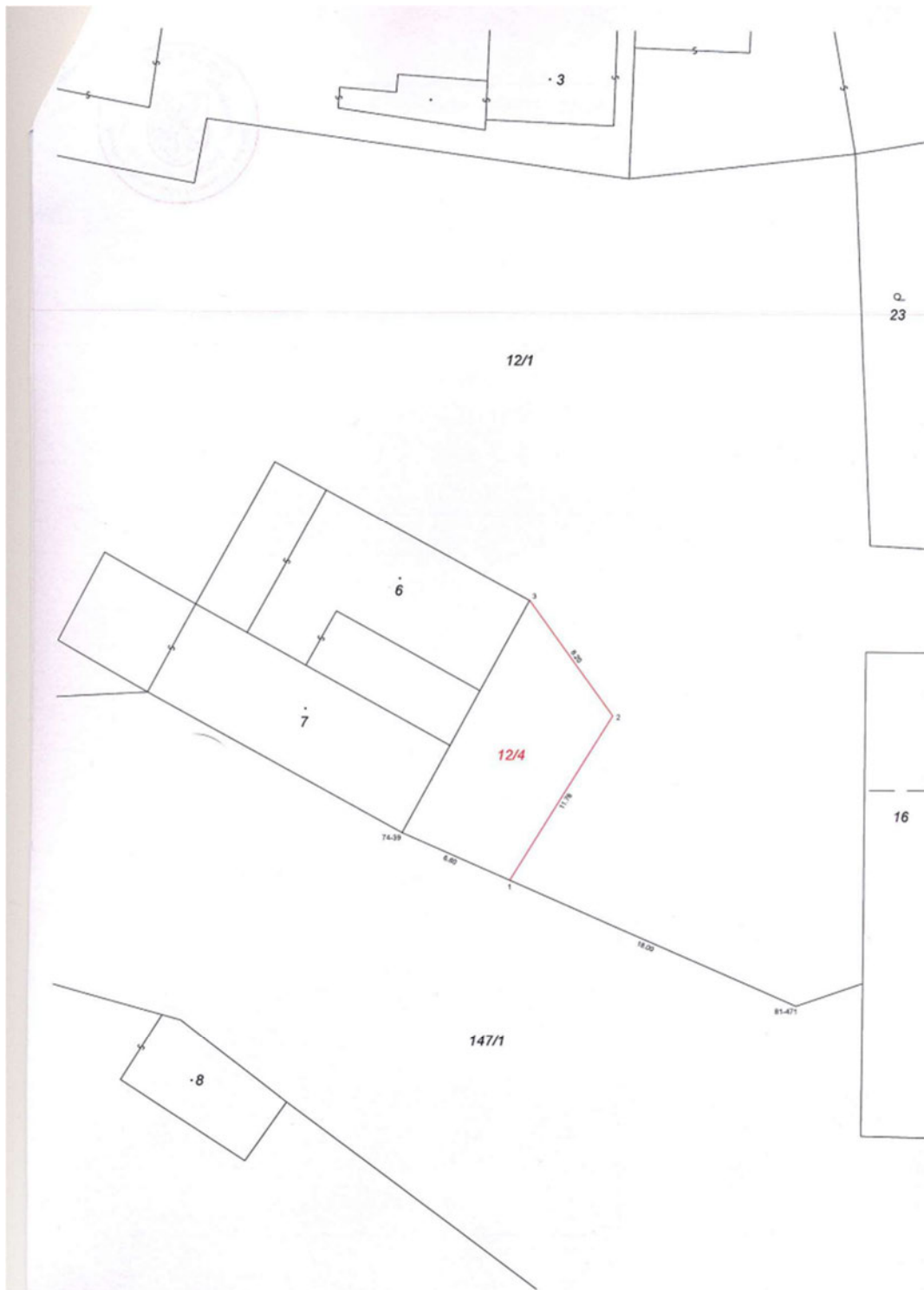
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha. m ²	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha. m ²	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
								Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha. m ²	Označení dílu
	katastru nemovitostí	drivější poz. evidenci										
12/1	18.21	ostat. pl. ostat. komunikace	12/1	17.28	ostat. pl. ostat. komunikace		0					
			12/4	93	ostat. pl. jiná plocha		0	12/1	10001		93	
	18.21			18.21								

Seznam souřadnic (S-JTSK):

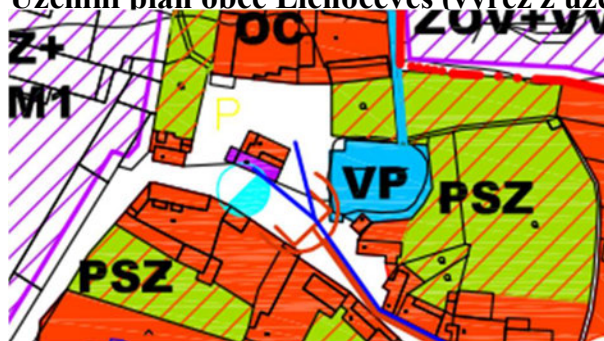
Souřadnice pro zápis do KN				Souřadnice určené měřením				Poznámka
Číslo bodu	Y	X	kk	Y	X			
74-39	751466.98	1034364.54	8					roh budovy
81-471	751444.37	1034374.44	8					
1	751460.77	1034367.26	8	751461.09	1034367.77			sl. plotu
2	751454.92	1034357.77	3					sl. plotu
3	751459.71	1034351.11	3					roh budovy

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu (§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona).

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	
		Jméno, příjmení:	Ing. Jan Kefurt	Jméno, příjmení:	Ing. Jan Kefurt
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů	2190/2003	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů	2190/2003
		Dne:	9.11.2021	Dne:	18.11.2021
		Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Terito stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Geodetické práce Ing. Jan Kefurt Famfukova 1141/17, Praha 8 info@kefurt.com, 777 591155 www.kefurt.com, IČ: 70091498		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 125-158/2021 Okres: Praha-západ Obec: Lichoceves Kat. území: Lichoceves Mapový list: Kladno 0-7/12		KÚ pro Středočeský kraj KP Praha-západ Hana Hrubá PGP-3109/2021-210 2021.11.16 10:09:00 CET			
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: roh budovy, plot					



Územní plán obce Lichoceves (výřez z územního plánu)



PLOCHY KLIDOVÉ DOPRAVY (PARKOVIŠTĚ)

Zpráva o riziku povodně

Adresa	Kraj: Středočeský kraj Okres: Praha-západ Obec - část obce: Lichoceves	Ulice, č.p./č.o.: PSČ:
--------	--	---------------------------

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
---------------	--

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -751461.96 Y: -1034359.25
Souřadnice GPS: N: 50°9'13,89" E: 14°17'5,28"
Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

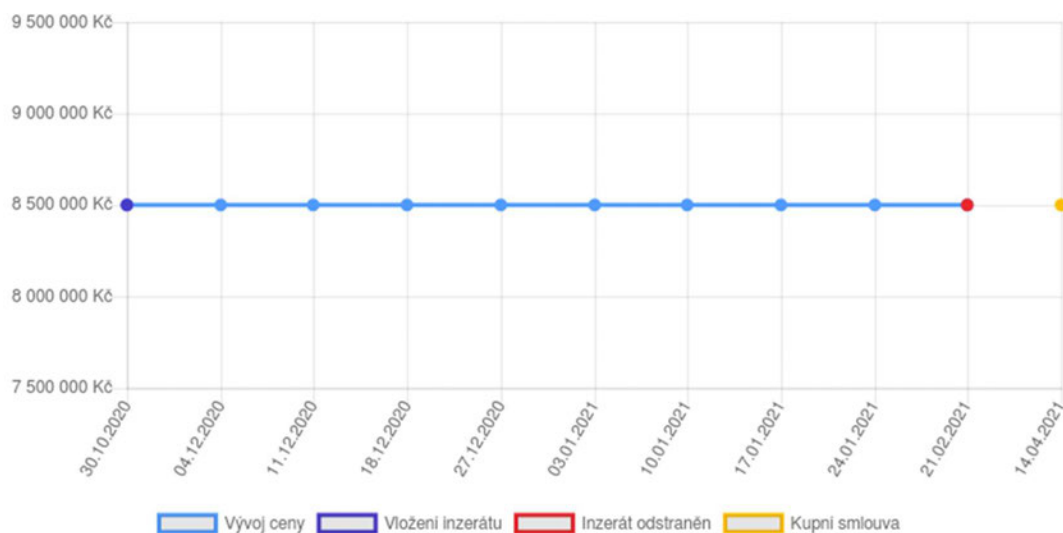


Prodej, Pozemek, 6300 m², Statenice, okres Praha-západ

Celková cena: 8.500.000 Kč

Adresa: Statenice, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Statenice, okres Praha-západ	Plocha pozemku (m ²)	6300
Cena dle kupní smlouvy	8 500 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	14.04.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-4845/2021-210		

Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout pozemek o výměře 1411 m² vhodný k výstavbě rodinného domu v těsné blízkosti Prahy v klidné obci Statenice okr. Praha Západ. Součástí prodeje je také zahrada o výměře 4889 m² navazující na pozemek, která je vhodná k různému využití např. hospodářské či sportovní. Pozemek nabízí výhled na okolní přírodu a stávající zástavbu rodinných domů. Inženýrské sítě (el., voda, kanalizace) jsou na hranici pozemku. V obci se nachází obecní úřad, pošta, obchod, mateřská škola Montessori, anglická školka Kinder Garten, knihovna a kavárna. Základní škola se nachází v nedalekých Horoměřicích. Dostupnost MHD autobusové linky 316 a 356 na nejbližší metro Bořislavka dosažitelné za 10 min autem. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

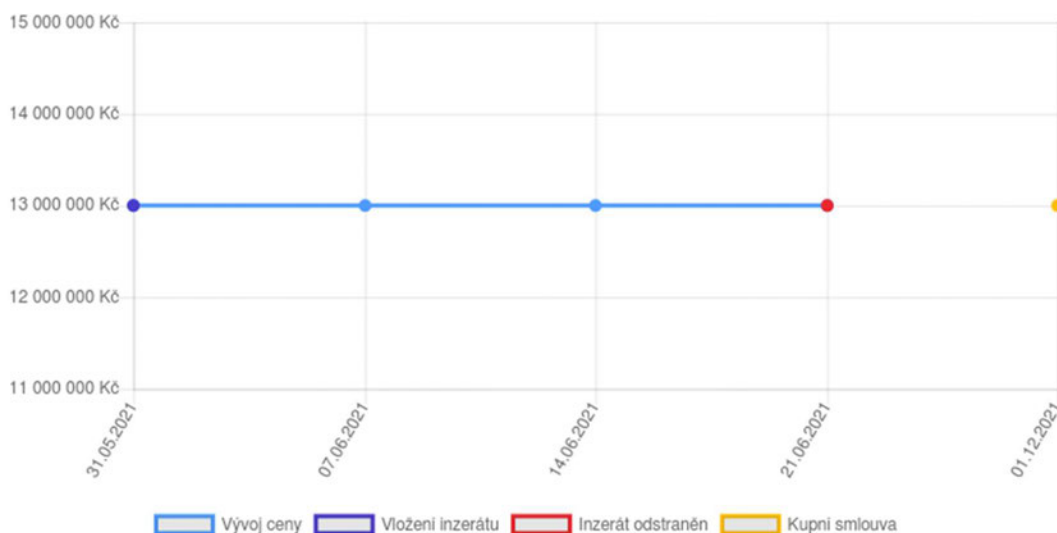


Prodej, Pozemek, 5024 m², Kněževes, okres Praha-západ

Celková cena: 13.000.000 Kč

Adresa: Kněževes, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



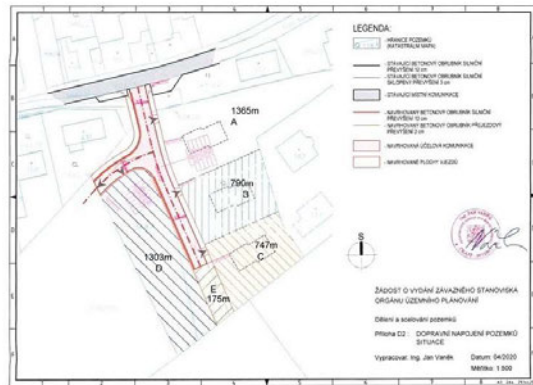
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kněževes, okres Praha-západ	Číslo řízení	V-16932/2021-210
Cena dle kupní smlouvy	13 000 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	5024
Kupní smlouva podepsaná dne	01.12.2021	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji soubor pozemků v obci Kněževes. Pozemky mají již souhlas obce ke scelení a dělení pozemků, viz. přiložená studie. Sítě, elektřina, voda, kanalizace i plyn jsou umístěny na hranici pozemku. Prozatím není požádáno o připojení. Celková výměra pozemků 5.024m². Stavební pozemky A, B, C - 2.902m². Občanská vybavenost D - 1.303m². Přístupová cesta 819m². Pozemek E se předává

4. Fotodokumentace



A map of the region around Licháňovice, showing roads, towns, and landmarks like the Zoopark Zajezd. The map includes labels for towns such as Dřetovice, Stehelčovice, Libochovičky, Svrkyň, Hradiště, Únětice, Státnice, Horoměřice, Tuchoměřice, Kněževes, Středokluky, Makotřasy, Lidice, Buštěhrad, Číčovice, and Okoř. It also shows the Hradčanský náhon river and the Hradiště Levý Hrádek. The map is credited to Google and has a copyright notice for 2020.



24

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

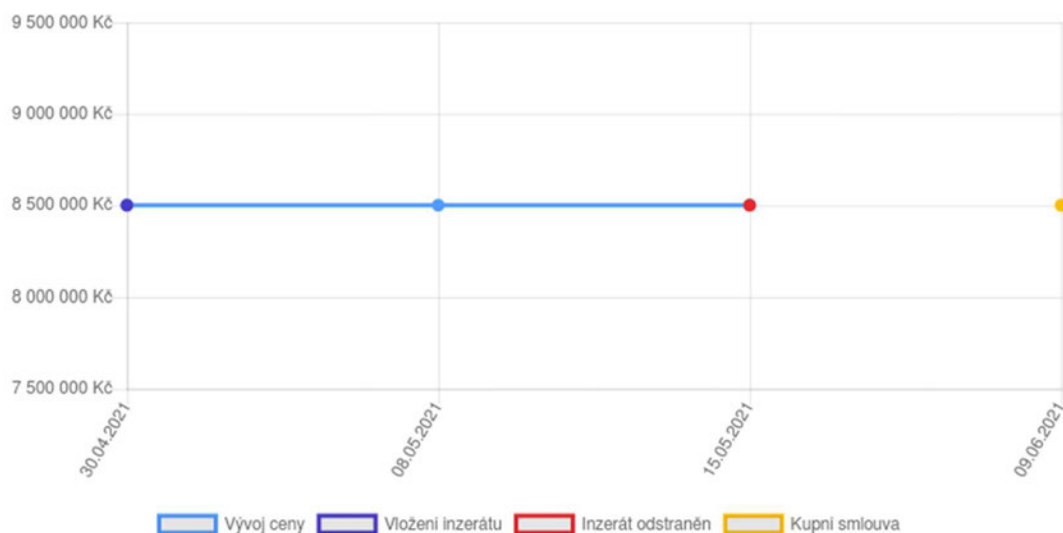


Prodej, Pozemek, 5321 m², K Podmoráni, Úholičky, okres Praha-západ

Celková cena: 8.500.000 Kč

Adresa: K Podmoráni, Úholičky, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

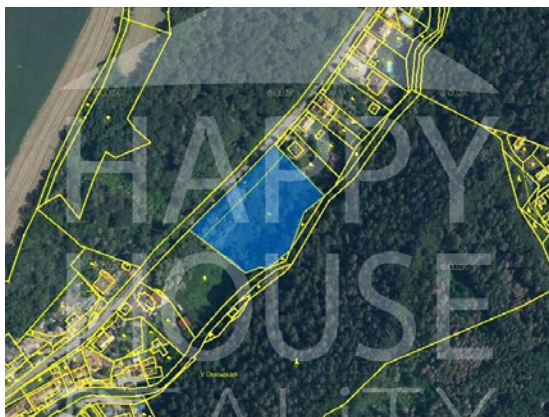
Adresa	K Podmoráni, Úholičky, okres Praha-západ	Plocha pozemku (m ²)	5321
Cena dle kupní smlouvy	8 500 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	09.06.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-8081/2021-210		

Slovní popis

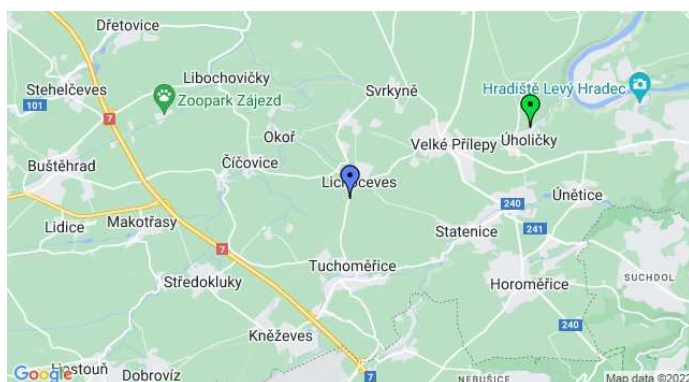
Nabízíme k prodeji pozemek o velikosti celkem 5 321 m². Z toho stavební pozemek je 1 083 m², zbytek zahrada 4 238 m². Za pozemku se nachází vlastní studna, 8 m hluboká. Také veškeré sítě - elektřina, voda, plyn, kanalizace. Pozemek se nachází v malebném údolí Podmoránského potoka, jižní svah. Autobusová zastávka a vlaková

stanice Úholičky asi 600 m od hranice pozemku. Možnost využití přivozu do Řeže. Základní občanská vybavenost v Úholičkách, ostatní ve Velkých Přílepech nebo Roztokách. Přívaz do Řeže asi 600 m, kde je pošta, zahradnictví a obchody. Klidné prostředí v přírodě, v lesích a nedaleko toku Vltavy.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

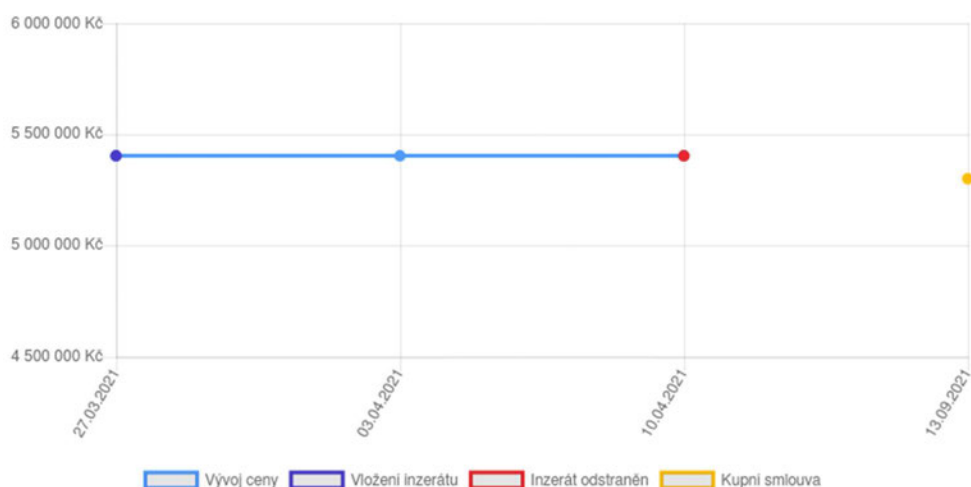


**Prodej, Pozemek, 1863 m²,
Libochovičky, okres Kladno**

Celková cena: 5.300.000 Kč

Adresa: Libochovičky, okres Kladno

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

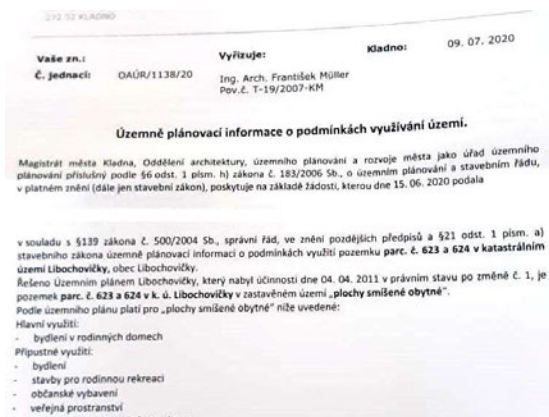
Adresa	Libochovičky, okres Kladno	Číslo řízení	V-8494/2021-203
Cena dle kupní smlouvy	5 300 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	1863
Kupní smlouva podepsaná dne	13.09.2021	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

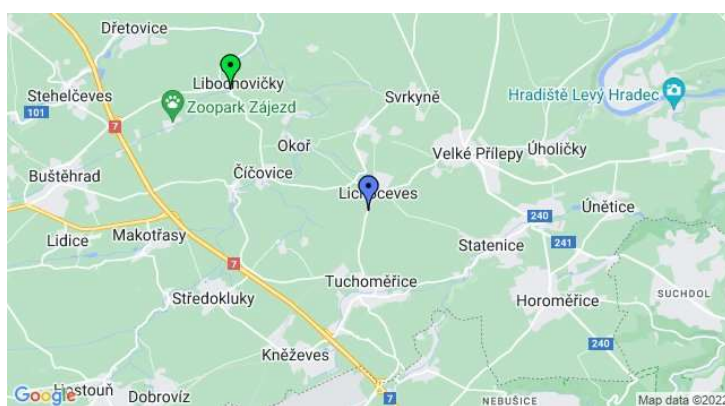
Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1863 m² v Libochovičkách, určený územním plánem obce na „plochy smíšené obytné“ s hlavním využitím - bydlení v rodinných domech. Pozemek se nachází na okraji obce cca 15 km od Prahy, 10 km od Kladna, 3 km od nájezdu na D7, 2,5 km od Okoře, 13 km od letiště. Na pozemku je vydatná studna s pitnou vodou, před pozemkem elektrika, plyn. Pozemek je na začátku rovinatý, dále svažité. Rozměry cca 49 x 39 x 43 x 40 m. Velmi dobré spojení do Prahy pražskou integrovanou dopravou - linka 323 (Praha-nádraží Veleslavín). Obec Libochovičky - malá, malebná historická obec „nezdevastovaná hromadnou výstavbou“, rozcestí turistických tras (modré, zelené a žluté). V obci se nachází moderní škola

Heurka, obecní úřad, kaplička, v blízkosti zřícenina hradu Okoř, Zoopark Zájezd, Přemyslovské hradiště Budeč. Možno financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi za výhodných podmínek vyřídíme. Cena včetně realitního a právního servisu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost