

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7.780-12/2019

o ceně pozemků PZE č. 215/4, 216/1, 284/3, 573/8, 573/9 v katastrálním území a obci Krušovice, kraj Středočeský, skupina katastrálních území Rakovník

č. 0004/2019

Objednavatel znaleckého posudku:

Pavel Malkovský
Štolbova 1288/10
162 00 Praha 6 - Břevnov

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovitých věcí

Dle 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. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 18.1.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Antonín Branný
Hradištko 133
252 09 Praha západ

Počet stran: 6 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradištku 19.1.2019

W

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemku vedených ve zjednodušené evidenci v k. ú. Krušovice pro jejich dobrovolnou dražbu

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Krušovice 270 53 Krušovice
LV:	187
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Krušovice
Katastrální území:	Krušovice
Počet obyvatel:	617

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.1.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, LV č. 187 pro k. ú. Krušovice
- kopie mapy katastrální v měř 1 : 1000 a 1 : 2880
- kopie mapy pozemkového katastru + ortofoto v měř. 1 : 2000
- cenová mapa zemědělské půdy publikovaná na serveru Internet
- nabídky prodeje zemědělské půdy v okolí do 1 km

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Malkovský, Štolbova 1288/10, 162 00 Praha 6 - Břevnov, podíl 1 / 1
Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 187 pro k. ú. Krušovice jsou pozemky ve vlastnictví

SJM Malkovský Pavel a Malkovská Klaudia Teresa

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky situované mimo zastavitelnou část obce, vedené v katastru nemovitostí ve zjednodušené evidenci, v katastrální mapě z tohoto důvodu nevyznačené, sloučené v terénu do větších územních celků v druhu pozemku orná půda, s výjimkou PZE č. 573/9, jejich hranice nejsou v terénu patrné ani vyznačené. Pozemky jsou vyznačené jen v mapě pozemkového katastru.

Podle cenové mapy zemědělské půdy je cena pro k. ú. Krušovice v rozpětí 20 - 28 Kč/m² s tím, že skutečná cena může být vyšší i nižší, přičemž skutečnou cenu konkrétních pozemků lze zjistit a dosáhnout pouze jejich nabídnutím na trhu při dostatečné prezentaci nabídky. Průměrná úřední hodnota pro katastrální území Krušovice činí 6,09 Kč/m².

V okolních obcích jsou v nabídce zemědělské pozemky v ceně nad 30 Kč/m², konečné prodejní ceny těchto pozemků, podle dosavadních zkušeností, budou však zřejmě nižší, pokud nezapůsobí vliv zvláštní obliby ze strany kupujících.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek PZE č. 215/4
2. Pozemek PZE č. 216/1
3. Pozemek PZE č. 284/3
4. Pozemek PZE č. 573/8
5. Pozemek PZE č. 573/9

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek PZE č. 215/4

Sloučený do většího územního celku zemědělsky obhospodařovaného v druhu pozemku role. S přihlédnutím k umístění pozemku v lokalitě, mimo ochranné pásmo lesa stanovují cenu pozemku ve výši 28 Kč/m².

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	215/4	5 808	28,00	162 624,-
Celkem		5 808		162 624,-

Pozemek PZE č. 215/4 - zjištěná cena celkem = 162 624,- Kč

2. Pozemek PZE č. 216/1

Dtto jako pozemek PZE č. 215/4 v ceně 28 Kč/m².

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	216/1	4 331	28,00	121 268,-
Celkem		4 331		121 268,-

Pozemek PZE č. 216/1 - zjištěná cena celkem = 121 268,- Kč

3. Pozemek PZE č. 284/3

Dtto jako PZE 215/4 v ceně 28 Kč/m².

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	284/3	3 411	28,00	95 508,-
Celkem		3 411		95 508,-

Pozemek PZE č. 284/3 - zjištěná cena celkem = 95 508,- Kč

4. Pozemek PZE č. 573/8

V terénu sloučen do pozemku p. č. 574/1 bez LV, v druhu pozemku orná půda, tato kultura zahrnuje však jen větší část (cca nad 3/5), část je s náletem listnatých dřevin a křovin na styku s vodním tokem umělým . Jeho cenu proto stanovuji ve výši 18 Kč/m².

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	573/8	9 074	18,00	163 332,-
Celkem		9 074		163 332,-

Pozemek PZE č. 573/8 - zjištěná cena celkem = 163 332,- Kč

5. Pozemek PZE č. 573/9

Porovnáním mapových podkladů a to mapy pozemkového katastru a mapy katastrální lze pozemek identifikovat jako součást p. č. 573/9, který nemá LV (je tvořen několika PZE), jenž tvoří koryto vodního toku umělého, vedený v druhu pozemku vodní plocha. S ohledem na tuto skutečnost a praktickou nevyužitelnost, stanovuji jeho cenu ve výši 10 Kč/m².

Ocenění

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
vodní plocha	573/9	946	10,00	9 460,-
Celkem		946		9 460,-

Pozemek PZE č. 573/9 - zjištěná cena celkem = 9 460,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek PZE č. 215/4	162 624,- Kč
2. Pozemek PZE č. 216/1	121 268,- Kč
3. Pozemek PZE č. 284/3	95 508,- Kč
4. Pozemek PZE č. 573/8	163 332,- Kč
5. Pozemek PZE č. 573/9	9 460,- Kč

Výsledná cena - celkem: **552 192,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **552 190,- Kč**

slovy: Pětsetpadesátdvatisícjedenostodevadesát Kč

V Hradištku 19.1.2019

Ing. Antonín Branný
Hradištko 133
252 09 Praha západ

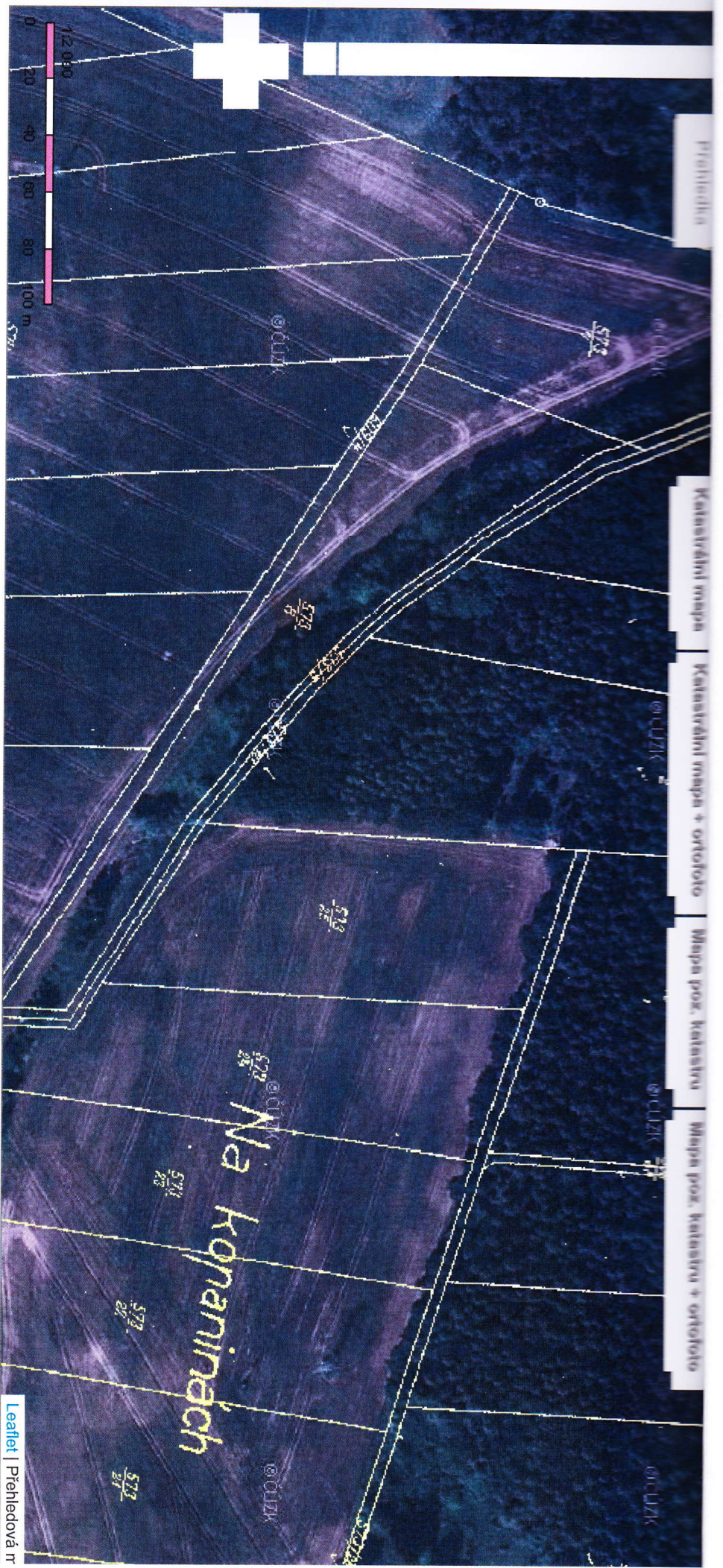


D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

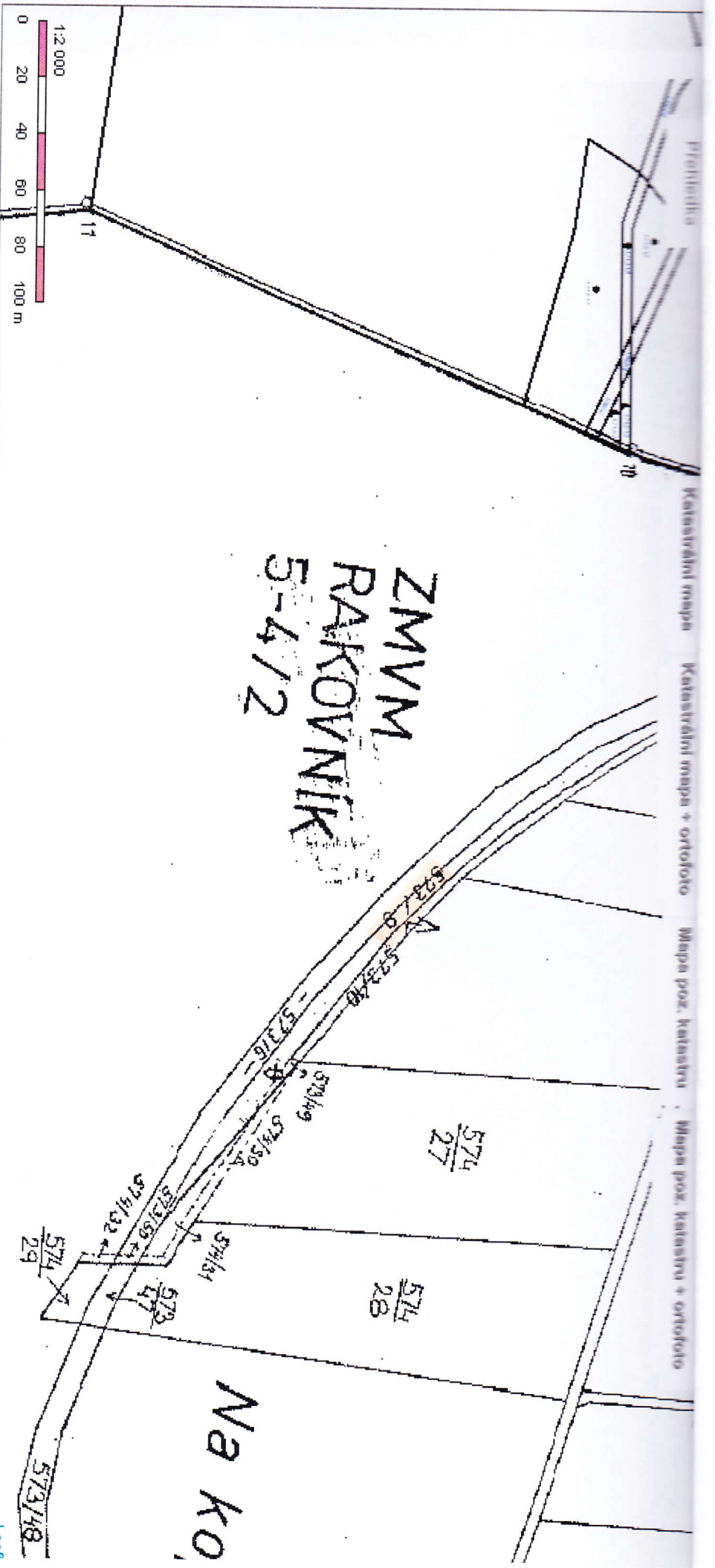
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 17.10.1984 č.j.Spr 928 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7.780-12/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7.780-12/2019.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápovědě](#) (PDF formát). **Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.**



Průhled

Katastrální mapa

Katastrální mapa + ortofoto

Mapa poz. katastru

Mapa poz. katastru + ortofoto

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) (PDF formát). **Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.**



Přehledová

Katastrální mapa

Katastrální mapa + ortofoto

Mapa poz. katastru

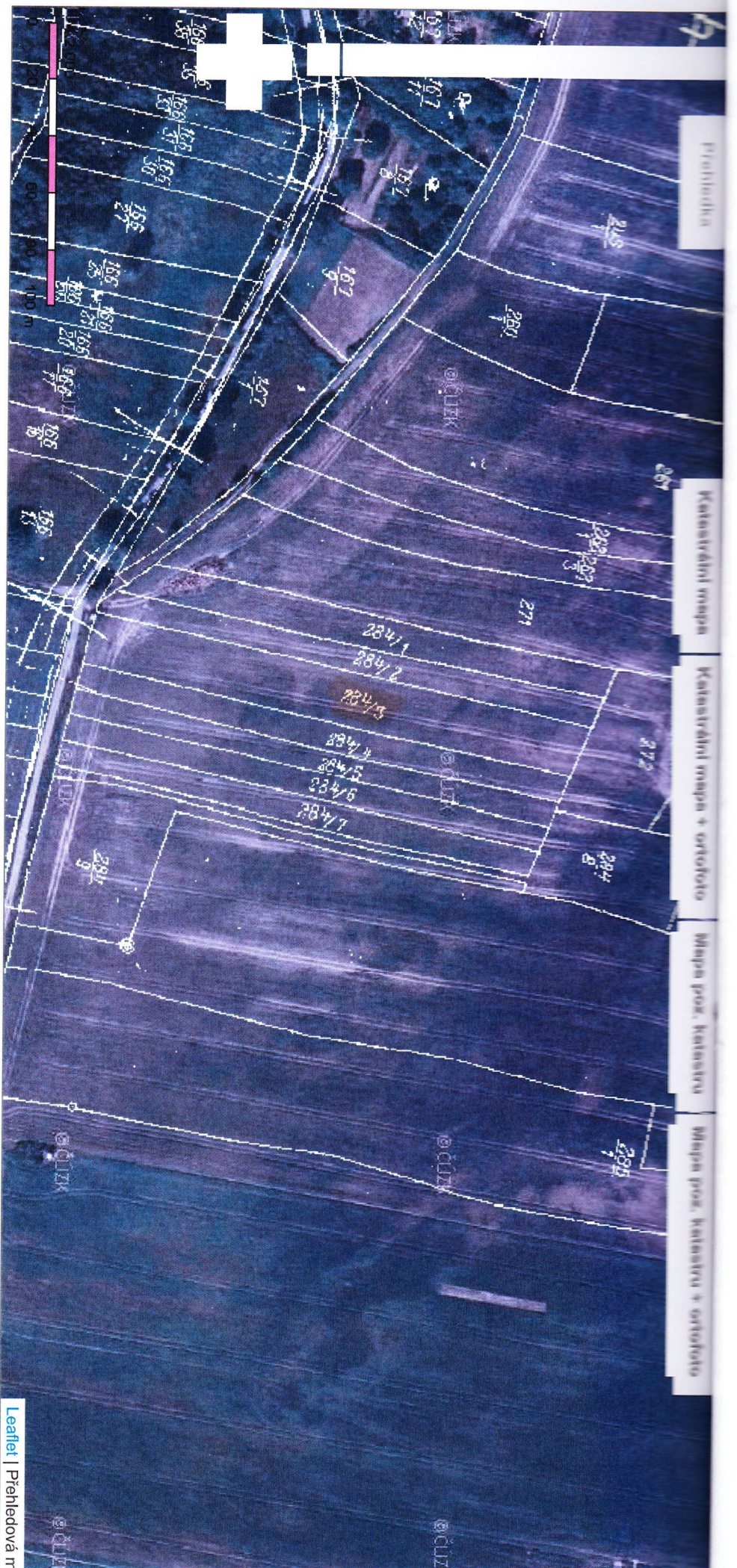
Mapa poz. katastru + ortofoto

Leaflit | Přehledová m

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.

Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).

Veskere zjistěte hodnoty soudnic a dělek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

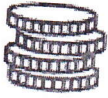


Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítko 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) ([PDF formát](#)).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



Krušovice

okres Rakovník, k.ú. 675415



20 - 28 Kč/m²

Tržní cena zemědělské půdy bude nejpravděpodobněji v tomto rozmezí.

POZOR: tržní cena konkrétního pozemku může být VYŠŠÍ i NIŽŠÍ. Skutečnou cenu konkrétních pozemků lze zjistit a dosáhnout pouze nabídnutím konkrétních pozemků na trhu při dostatečné (nejlépe profesionální) prezentaci nabídky.

CHCI PRODAT ZA TRŽNÍ CENU

7/2004
Sb., č.
.1.2019

ích.

