

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2053/067/20

O ceně pozemků parc.č. 3564 a parc.č. 3583, oba zapsány na LV 384 pro k.ú. Krupá a spoluhl. podíl id. 1/5 pozemku parc.č. 3651 zapsaného na LV 487 pro k.ú. Krupá.

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno - Město, JUDr. Karel Urban,
soudní exekutor, Minská 54, 616 00 Brno-město

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitostí pro exekuční řízení
č.j. 97 EX 600/17.

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. 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 dle údajů trhu podle stavu **ke dni 24.11.2020** znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lenka Kramplová
Starobylá 498
149 00 Praha 4
tel.: 606 840 829
e-mail: zk-kramplova@seznam.cz

Posudek obsahuje 20 stran písemného textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních a 1 x elektronicky ve formátu PDF.

V Praze 11.12.2020

Znalecký úkol

Stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství pozemků parc.č. 3564 a parc.č. 3583, oba zapsány na LV 384 pro k.ú. Krupá a spoluhl. podíl id. 1/5 pozemku parc.č. 3651 zapsaného na LV 487 pro k.ú. Krupá.

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí specifikovaných výše, tj. ocenění nemovitých věcí, jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených.

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku definuje **obvyklou** (jinak též **obecnou** nebo **tržní**) **cenu** takto : Obvyklou cenou se pro účely citovaného zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny skutečnosti, 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 se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Tržní hodnota nemovitosti se v čase mění v závislosti na vývoji trhu nemovitostí v daném místě.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích :

1. metoda nákladová (věcná)
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

ad 1) Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. Věcná hodnota staveb je pak reprodukční cena nemovitosti snižovaná o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání prvků pomocí některé ze známých metod.

U pozemků se vychází z výměr podle popisu v katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci obce a možnosti jejich využití. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Pro kvalitativní informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu dané lokality, platnou oceňovací vyhlášku, případně další metody – indexová, Sammetova, Naegeliho, porovnávací.

ad 2) Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty)

Tato metoda je založena na koncepci tzv. časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. Podle ní investor nakupuje budoucí zdroj příjmů, resp. budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat. Současná hodnota majetku je určena následovně :

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvalitativní úroveň
- a stanovení správné adekvátní kapitalizační míry.

Exaktně vyjádřeno je dle výnosové metody tržní hodnota majetku (V) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu (Z) dělenému odpovídající kapitalizační mírou (r).

$$V = (Z / r) \times 100$$

Celková kapitalizační míra (r) je dána součtem členů : $r = r_1 + r_2$, kde

r_1 = skutečná míra výnosnosti

r_2 = riziková míra

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. věcnou rentu nemovitosti (staveb a pozemků).

ad 3) Porovnávací způsob ocenění

Tato metoda je založena na principu vyhodnocení cen uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Pro stanovení ceny obvyklé je v daném případě použita metoda porovnávací:

Porovnávací hodnota (porovnání, komparace) vychází v daném případě s porovnání srovnatelných nemovitostí obchodovaných ve srovnatelném období a srovnatelné lokalitě.

K získání porovnatelných nemovitostí využívám databáze uskutečněných cen na trhu s nemovitostmi vedenou mnou, spolupracujícími znalci a nabídkové ceny realitních kanceláří s tím,

že je kladen především důraz na to, aby nemovitosti byly srovnatelné svým charakterem, polohou, velikostí a dobou realizace. Dále pak údaje získané přímo z kupních smluv.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a faktorů, vztahujících se k dané nemovitosti.

Cena obvyklá je stanovena na základě porovnání stávajícího trhu. Jakou má nemovitost skutečnou hodnotu se zjistí až vlastní dražbou.

Informativně je uvedena i cena zjištěná dle vyhl.č. 188/2019 Sb..

Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 3564 a p.č. 3583, oba k.ú. Krupá (LV 384) Spoluvl. podíl id. 1/5 pozemku p.č. 3651, k.ú. Krupá (LV 487)
Adresa předmětu ocenění:	Krupá 270 09 Krupá
LV:	384, 487
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Krupá
Katastrální území:	Krupá
Počet obyvatel:	439

Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 24.11.2020 znalcem bez přítomnosti dalších osob. Pan Miroslav Zákon byl znalcem kontaktován, ale znalci sdělil, že o nemovitostech nic neví, jeho to nezajímá, nestará se o ně. Na dotaz, zda jsou pozemky pronajaty odpověděl, že neví, později připustil, že ornou půdu užívá ještě na základě původní dohody s jeho otcem bývalé družstvo Mutějovice. Dle jeho vyjádření žádná nájemní smlouva ale nebyla podepsána.

Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 97 EX 600/17-42, čj. ex.soudu 24 EXE 1803/2017-19.
- Exekuční příkaz č.j. 97 EX 600/17-20.
- Exekuční příkaz č.j. 097 EX 600/17-34.
- Výpis z katastru nemovitostí vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Rakovník pro k.ú. Krupá, LV 487 doložený objednatel posudku.
- Výpis z katastru nemovitostí vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Rakovník pro k.ú. Krupá, LV 384 doložený objednatel posudku.
- Kopie katastrální mapy a ortomapa.
- Skutečnosti zjištěné na místě samém.
- Údaje z LHO.
- Informace zjištěné ze systému LPIS (Veřejný registr půdy).
- Údaje zjištěné na místě samém.
- Šetření provedené na KÚ ve věci cenových údajů.
- Územní plán.
- Údaje zjištěné znalcem na místě samém.
- Teorie oceňování nemovitostí Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství , CERM Brno, 1997
- Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008
- Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A.: Úřední oceňování majetku. CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno
- Bradáč, A., Kledus, M, Weigel, L : Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002.
- Dušek, D. : Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011.
- Bradáč A., Krejčíř P., Scholzová V. : Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM. s.r.o. Brno 2013.

- Ort, P. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007.
- Zazvonil, Z. : Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007.
- Zazvonil, Z. : Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006.
- Zazvonil, Z. : Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012.
- Kokoška, J. : Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, VŠE v Praze, Praha 2012.
- Příslušné oceňovací předpisy.
- Databáze uskutečněných cen na trhu s nemovitostmi vedená mnou a spolupracujícími znalci a nabídkové ceny realitních kanceláří.

Vlastnické a evidenční údaje

Dle katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Rakovník pro **k.ú. Krupá**,

LV 487 :

Ilona Dörflerová, Pražská 169, 270 52 Lišany	1 / 5
Marie Výravská, Vašíčkova 3044, 272 04 Kladno	1 / 5
Miroslav Zákon, Nad Pivovarem 2, 270 53 Krušovice	1 / 5
Pavel Zákon, Ke mlýnu 358, 270 52 Lišany	1 / 5
Petr Zákon, Ke mlýnu 38, 270 52 Lišany	1 / 5

V části C- LV :

Zahájení exekuce	Z-6966/2017-702
Exekuční příkaz k prodeji neemovitosti k id. 1/5	Z-1906/2017-212

LV 384 :

Miroslav Zákon, Nad Pivovarem 2, 270 53 Krušovice

V části C-LV :

Zahájení exekuce	Z-6966/2017-702
Exekuční příkaz k prodeji	Z-2881/2020-212

Dokumentace a skutečnost

Stav zjištěný na místech samých je v souladu se stavem evidovaným v KN.
Obec má platný územní plán, kde

- pozemek parc.č. 3651 (LV 487) vymezen jako **NL - plochy lesní – les**
- pozemek parc.č. 2583 (LV384) vymezen z větší části jako **Z - plochy zemědělské - orná půda**, částečně zasahuje do LBC - lokální biocentrum nefunkční, vymezeno jako plochy **NP - plochy přírodní**,
- pozemek parc.č. 3564 je plně v plochách LBC, v plochách **NP - plochy přírodní**.

Znalcem byl tel. kontaktován pan Miroslav Zákon, který ale znalci sdělil, že o nemovitostech nic neví, jeho to nezajímá, nestará se o ně.

Provedeno šetření ve veřejném registru LPIS, kde bylo zjištěno, že pozemek parc.č. 3564 je využíván k zem. účelům v lánu se sousedním pozemkem, kde je evidován ZEM-INVEST a.s.. Pozemek parc.č. 3583 pak dle údajů LPIS užíván k zem. účelům v lánu spolu se sousedním pozemkem, v systému LPIS je pak evidován LUKOFYT s.r.o..

Písemná nájemní smlouva ale nebyla zjištěna, dle sdělení pana Zákona není.
Jiné skutečnosti nebyly zjištěny.

Na oceňovaném podílu id 1/5 pozemku p.č. 3651 a na pozemcích p.č. 3564 a p.č. 3583 jsou v KN evidovány exekuce, tyto nejsou pro dané ocenění uvažovány.

Stav zjištění na místech samých odpovídá stavu evidovanému v katastru nemovitostí.

Práva a závady na nemovitosti vážnouce :

Exekuční nařízení a příkazy k prodeji nemovitosti vážnouce na nemovitostech nemají vliv na cenu pro účely tohoto ocenění, nejsou tedy v tomto ocenění uvažovány.

Jiná práva nebyla zjištěna. Na nemovitostech nejsou evidována žádná věcná břemena, ani služebnosti, nebyly doloženy žádné písemné doklady, které by potvrzovaly nájemní či pachtovní práva.

Vzhledem k tomu, že tyto skutečnosti nebyly doloženy, je na pozemky nahlíženo jako na pozemky volné, bez nájemní smlouvy.

Celkový popis lokality a nemovitosti

Popis lokality :

Obec **Krupá** se nachází ve Středočeském kraji v okrese Rakovník, zhruba 8 km severně od města Rakovník, leží v průměrné výšce 370 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 742 ha a stálý počet občanů této vesnice je asi 455 obyvatel.

Obcí prochází silnice D6 (bývalá R6), spojující Prahu a Karlovy Vary. Dále silnice 2/229 spojující města Rakovník a Louny a železniční trať Praha-Lužná-Chomutov

V obci MŠ, hřiště, knihovna, kostel, hřbitov, pošta, motorest a hotel, čerpací stanice.

V obci plynofikace, veřejný vodovod, ČOV a kanalizace.

Oceňované pozemky se nachází mimo zastavěnou část obce. Pozemek parc.č. 3651 na hranici katastrálního území, směrem na Chrástřany.

Pozemky parc.č. 3564 a 3583 pak rovněž mimo zastavěnou část obce, v blízkosti železniční trati a Lišanského potoka.

Poloha pozemků v lokalitě :



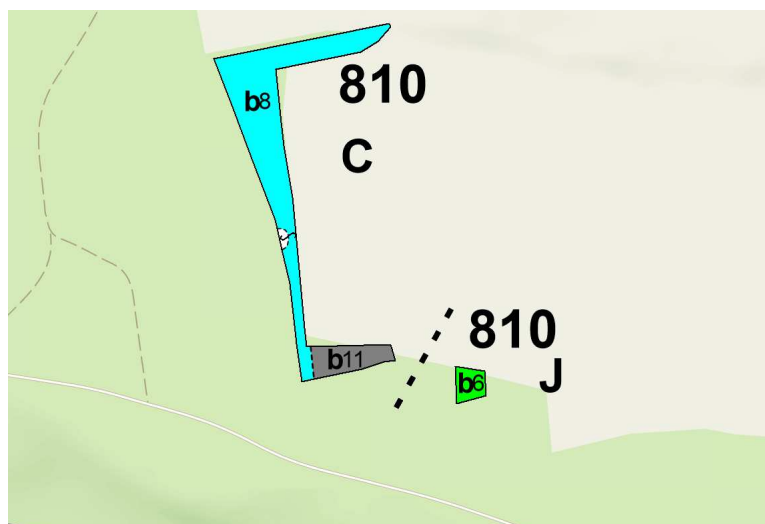
Popis nemovitosti :

LV 487 :

Pozemek parc.č. 3651 - lesní pozemek o výměře 1233 m². Pozemek ve spoluvlastnictví 5-ti vlastníků. Jedná se o pozemek nacházející se na hranici katastrálního území, směrem ke Chrástřanům. Pozemek tvoří okraj lesa, sousedí se zemědělskými pozemky - pole. Pozemek je vklíněn do zemědělských ploch. Na pozemku lesní porost, převažující BO (borovice) cca z 80%, ze 20% pak OS (osika). Stáří porostu cca 67 roků, obmýtí 120 roků, obnovní doba 30 roků. V části náletová BR (bříza). Na pozemek není přístup z veřejné komunikace, tvoří okraj lesa směrem na Chrástřany .



LHO :



Oddělení: 810		Plocha: 10.29		LHC: 102801		Platnost: 01.01.2013-31.12.2022		Majitel:																	
Dílec: J		Plocha: 0.12		Název: LHO_Rakovník				LS(LZ): LHO Rak. z.o. Lužná																	
Porost: b		Plocha: 0.12		Kategorie/překryv: 10				Zvl.st.:		LO: 9		Pásmo ohrožení: D		OLH:		Úsek: 1									
Popis porostu: okraj lesa, rovina																									
Por.sk.: 6		Plocha: 0.12		LT: 306		Lesní úřad:		Kód k.ú.: 675253		Název k.ú.: Krupá															
Popis porostní skupiny: kmenovina, vtr. BR																									
Etáž: 6		Parc. plocha etáže: 0.12		Skut. plocha etáže: 0.12		Kód majetku: 110004871		Model. těž. %: 0		Obmýtlí/obnovní doba: 120/30		% MZD:													
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AV/B	Rv/B	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha Celkem		Těžba výchovná nal. nas. Plocha (ha) Objem (m³)		Těžba obnovní Plocha (ha) Objem (m³)		Prořezávky nal. nas. Plocha (ha)		Zalesnění Druh Dřevina ha			
473	60	7	BO	80	28	22	0.55	26	2				0	185	23			0	0						
			OS	20	26	22	0.76	24	1	C			0	30	3			0	0						
Celkem:				100										215	26	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00			

LV 384 :

Pozemek parc.č. 3564 - v KN vedený jako orná půda o výměře 2740 m².

Pozemek parc.č. 3583 - v KN vedený jako orná půda o výměře 1100 m².

Oba pozemky v blízkosti železniční trati Krupá - Kolečovice, na které byla pravidelná osobní doprava ukončena v roce 2006 (trať zvaná Kolečovka) a Lišanského potoka, využívané k zemědělským účelům.

Pozemky bonitované BPEJ. Pozemky nejsou přímo přístupné z veřejné komunikace. Oba pozemky z větší části obhospodařované, a to v lánu se sousedními pozemky.

Údaje LPIS :

Parc.č. 3564



Parc.č. 3583



Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
lesní pozemek	3651	3O6	1 233	4,47		4,47	5 511,51
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 1 233 m ²							5 511,51

2.2. Lesní porost

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název							
Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 3651							
1 233,00	67	0,70	26	80 %	18,01	10,09	12 440,97
OS - topol osika na pozemku p.č.: 3651							
1 233,00	67	0,70	24	20 %	9,64	1,35	1 664,55
Cena lesního porostu celkem:							14 105,52

Lesní porost - zjištěná cena celkem = **14 105,52 Kč**

Pozemek p.č. 3651 - rekapitulace

2.1. Pozemky:

Pozemek p.č. 3651 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **5 511,51 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 5**

Pozemek p.č. 3651 – spolkl. podíl id. 1/5 zjištěná cena celkem = **3 923,41 Kč**

Rekapitulace výsledných cen zjištěných dle vyhl.č. 188/2019 Sb.:

1. Pozemky p.č. 3564 a p.č. 3583 (celek)	25 876,- Kč
2. Pozemek p.č. 3651 spoluhl. pod. 1/5	3 923,- Kč
2.1. Oceňované pozemky (1/5)	1 102,30 Kč
2.2. Lesní porost (1/5)	2 821,20 Kč
	<u> </u>
	= 3 923,- Kč

Výsledná cena - celkem: **29 799,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **29 800,- Kč**

slovy: Dvacetdevěttisícsmset Kč

B) Porovnávací metoda (porovnáním trhu)

Odhad obvyklé ceny :

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku definuje **obvyklou** (jinak též **obecnou** nebo **tržní**) **cenu** takto : Obvyklou cenou se pro účely citovaného zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny skutečnosti, 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 se rozumí 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. Tržní hodnota nemovitosti se v čase mění v závislosti na vývoji trhu nemovitostí v daném místě.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a faktorů, vztahujících se k dané nemovitosti.

Oceňovaná nemovitost (porovnávaná) :

- Zemědělské pozemky k zemědělským účelům využívané. Lokalita Krupá.
- Lesní pozemek s lesním porostem, lokalita Krupá.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Zemědělské pozemky p.č. 3564 a p.č. 3583 údajně využívány na základě ústní dohody. Písemná smlouva nebyla zjištěna. Dle šetření provedeného na místech samých pozemky obhospodařovány v lánu spolu s přilehlými pozemky jiných vlastníků.

Dle veřejně přístupného registru LPIS jsou pozemky obhospodařované spol. ZEM-INVEST a.s. a LUPOFYT s.r.o..

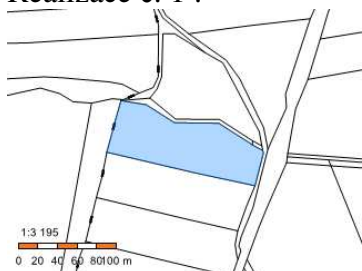
Obchodovatelnost a ocenění :

Na základě znalosti trhu s nemovitostmi, znalosti předmětné lokality, po místním šetření, šetření na FÚ, v RK a po prohlídce nemovitostí konstatuji, že pozemky jsou **obchodovatelné**. S ohledem na jejich polohu v lokalitě a jejich výměru lze předpokládat obchodovatelnost ve vztahu k vlastníkům sousedních pozemků.

Pro srovnatelné období obchodovány následující porovnatelné nemovitosti :

Zemědělský pozemek – orná půda

Realizace č. 1 :



Popis : Zemědělský pozemek p.č. 1159/17 - orná půda o výměře 7551 m².

Zdroj : Kupní smlouva (V-3721/2019)

Lokalita : Lišany u Rakovníka

Realizovaná cena : 18,44 Kč/m²

Realizace č. 2 :



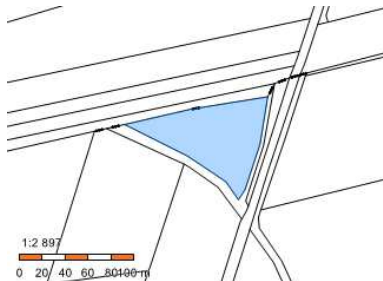
Popis : Zemědělský pozemek p.č. 1162/1 - orná půda o výměře 6074 m².

Zdroj : Kupní smlouva (V-4210/2019)

Lokalita : Lišany u Rakovníka

Realizovaná cena : 19,- Kč/m²

Realizace č. 3 :



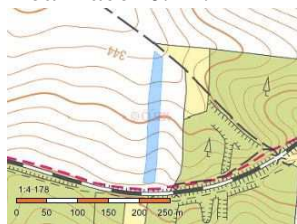
Popis : Zemědělský pozemek p.č. 1165/1 - orná půda o výměře 5078 m².

Zdroj : Kupní smlouva (V-4210/2019)

Lokalita : Lišany u Rakovníka

Realizovaná cena : 19,- Kč/m²

Realizace č. 4 :



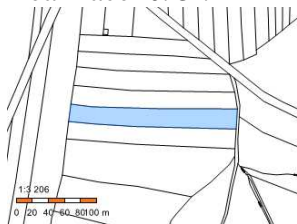
Popis : Zemědělský pozemek p.č. 2012/3 o výměře 3781 m², orná půda.

Zdroj : Kupní smlouva (V-4540/2019)

Lokalita : Lišany u Rakovníka

Realizovaná cena : 21,37 Kč/m²

Realizace č. 5 :



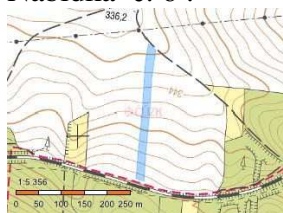
Popis : Zemědělský pozemek p.č. 298/1 - orná půda o výměře 4748 m²

Zdroj : Kupní smlouva (V-6026/2019)

Lokalita : Chrást'any u Rakovníka

Realizovaná cena : 34,- Kč/m²

Nabídka č. 6 :



Popis : Zemědělský pozemek p.č. 2012/9 - orná půda o výměře 4999 m²

Zdroj : Kupní smlouva (V-4540/2019)

Lokalita : Lišany u Rakovníka

Realizovaná cena : 21,37 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

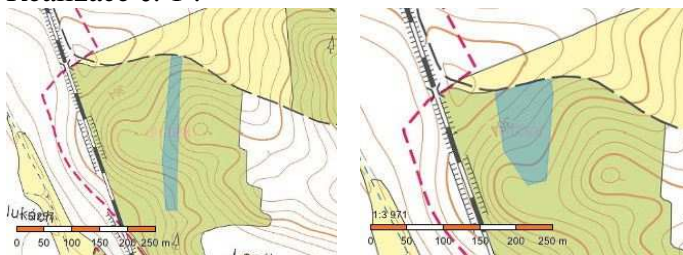
Minimální porovnávací cena	18,44 Kč/m ²
Průměrná porovnávací cena	22,20 Kč/m ²
Maximální porovnávací cena	34,00 Kč/m ²
Stanovená cena oceňované nemovitosti	22,20 Kč/m ²
Korekce z důvodu polohy (podél žel. trati, část zasahující do lokálního biocentra)	- 15 %

Výsledná hodnota (cena obvyklá)
zjištěná porovnáním pak činí 18,87 Kč/m²

po zaokrouhlení **19,- Kč/m²**

Lesní pozemek vč. lesního porostu

Realizace č. 1 :



Popis : Lesní pozemek p.č. 2603 vč. porostu o výměře 6151 m² a p.č. 2615 o výměře 8290 m².

Zdroj : Kupní smlouva (V-1836/2019)

Lokalita : Krupá

Realizovaná cena : 7,62 Kč/m²

Realizace č. 2 :



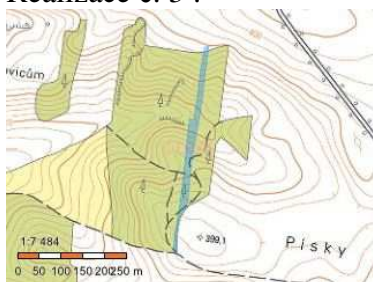
Popis : Lesní pozemek p.č. 3940 vč. porostu o výměře 9885 m².

Zdroj : Kupní smlouva (V-1725/2019)

Lokalita : Nesuchyně

Realizovaná cena : 7,10 Kč/m²

Realizace č. 3 :



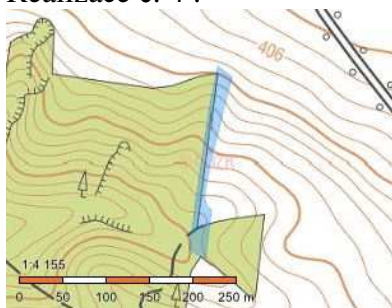
Popis : Lesní pozemek p.č. 2680 vč. porostu o výměře 5965 m².

Zdroj : Kupní smlouva (V-2406/2019)

Lokalita : Krupá

Realizovaná cena : 27,35 Kč/m²

Realizace č. 4 :



Popis : Lesní pozemek p.č. 2670 vč. porostu o výměře 3227 m².

Zdroj : Kupní smlouva (V-175/2020)

Lokalita : Krupá

Realizovaná cena : 13,75 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální porovnávací cena	7,10 Kč/m ²
Průměrná porovnávací cena	13,96 Kč/m ²
Maximální porovnávací cena	27,35 Kč/m ²
Stanovená cena oceňované nemovitosti	13,96 Kč/m ²

Výsledná hodnota (cena obvyklá)
zjištěná porovnáním pak činí

po zaokrouhlení

14,- Kč/m²

Rekapitulace pozemků :

Pozemek parc.č.	Výměra m ²	Jednotková cena obvyklá zjištěná porovnáním trhu Kč/m ²	Obvyklá cena pozemků C e l k e m Kč
3564	2740	19,-	52 060
3583	1100		20 900
Σ	3 840	19,-	72960
Σ po zaokrouhlení			72 960,-

Pozemek parc.č.	Výměra m ²	Jednotková cena obvyklá zjištěná porovnáním trhu Kč/m ²	Obvyklá cena pozemku C e l k e m Kč	Spoluhl. podíl id. 1/5 pozemku Kč
3651	1233	14,-	17 262,-	3 452,40
Σ				3 452,40
Σ po zaokrouhlení				3 450,-

Z Á V Ě R :

Obvyklá cena pozemků parc.č. 3564 a parc.č. 3583, oba k.ú. Krupá, zapsáno na LV č. 384 zjištěná porovnáním trhu

činí **72 960,- Kč**

slovy : Sedmdesátdvatisícdevětsetšedesát Kč

Obvyklá cena spoluvl. podílu id. 1/5 pozemku parc.č. 3651 vč. lesního porostu, k.ú. Krupá, zapsáno na LV č. 487 zjištěná porovnáním trhu

činí **3 450,- Kč**

slovy : Třitisícečtyřistapadesát Kč

V Praze, 11.12.2020

Ing. Lenka Kramplová
Starobylá 498
149 00 Praha 4
tel.: 606 840 829
e-mail: zk-kramplova@seznam.cz

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 2.3.1990 č.j.Spr.1151/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.2053/067/20 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2053067.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí LV 384
Výpis z katastru nemovitostí LV 487
Kopie katastrální mapy

2
2
5