

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 4523/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemků v katastrálním území Dušníky u Rudné

Znalec: Alena Šanovcová
Jenečská 909
253 01 Hostivice
telefon: 603437614
e-mail: alena.sanovcova@email.cz

Zadávatel: Město Rudná, Pan Lubomír Kocman
Masarykova 94/53
25219 Rudná

OBVYKLÁ CENA

412 560 Kč

Počet stran: 9

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.1.2023

Vyhotoveno: V Hostivici 29.1.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

zjištění ceny (administrativní a tržní) nemovitých věcí - pozemků v katastrálním území Dušníky u Rudné

1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění ceny pro prodej či koupi pozemků

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.1.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Popis z katastru nemovitostí

Územní plán

Informace od objednavatele

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Rudná, k.ú. Dušníky u Rudné
Adresa nemovité věci: Rudná, 252 19 Rudná

Vlastnické a evidenční údaje

Město Rudná, Pan Lubomír Kocman, Masarykova 94/53, 25219 Rudná, podíl 1 / 1

Celkový popis nemovité věci

Pozemky se nacházejí v katastrálním území

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

2. Porovnávací hodnota

2.1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Rudná
	252 19 Rudná
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Rudná
Katastrální území:	Dušníky u Rudné
Počet obyvatel:	5 090

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 237/2000 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., č. 424/2021 Sb. a 137/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Pozemky se nacházejí v katastrálním území Dušníky u Rudné. Jedná se o zemědělské pozemky. Pozemky dle územního plánu jsou určeny jako SUZ - krajinné smíšené zóny územní rezerva zemědělská. Pozemky budou mít stejné využití, a to jako veřejný prostor v klidové zóně.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - okolí do 7 km:	140,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
Orná půda	248/3	20100	2 292	17,22	140,00	41,33	94 728,36
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 292 m²				94 728,36

Pozemky - zjištěná cena celkem = **94 728,36 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků		2 292 m²	Hodnota pozemků celkem		94 728,36 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Pozemek

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěné plochy podlaží:	2 292,00 m²
Plocha pozemku:	2 292,00 m²

Identifikace nemovitých věcí:

Název:

Úhonice, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika

Lokalita:

Úhonice, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika

Popis:

Prodej pole v k. ú. ÚhoniceNabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Úhonice, LV 311 o výměře 2464 m2.Parcela č. 1143 - o výměře 2464 m2 (orná půda)
Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

Pozemek:

2 464,00 m²

Užitná plocha:

2 464,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

0,90

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

0,90

K4 Provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav


1,00

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 5.8.2022	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
399 000	2 464	162	0,81	131



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Karlštejnská 43, Tachlovice, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25217, Česká republika				
Lokalita:	Karlštejnská 43, Tachlovice, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25217, Česká republika				
Popis:	Prodej louky, 2641 m ² , TachloviceNabízíme k prodeji pozemek o rozloze 2641 m ² v obci Tachlovice okr. Praha - západ. Dle územního plánu obce je pozemek veden jako ZP - zeleň - přírodního charakteru / krajinná zeleň, ale je možno zažádat o změnu územního plánu. K pozemku vede zpevněná obecní cesta. Praha - Stodůlky vzdáleny 11 km (12 min.) a dálnice D5 vzdálena 4 km (5 min.).				
Pozemek:	2 641,00 m ²				
Užitná plocha:	2 641,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,90				
K2 Velikosti objektu	0,90				
K3 Poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení	1,00				
K5 Celkový stav	1,00				
K6 Vliv pozemku	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 9.11.2022	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]	
1 156 800	2 641	438	0,81	355	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Unhošťská, Červený Újezd, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27351, Česká republika				
Lokalita:	Unhošťská, Červený Újezd, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27351, Česká republika				
Popis:	Prodej pole, Unhošť, 9 898 m ² V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji pozemek v současnosti vedený jako orná půda, o celkové výměře 9898 m ² .Pozemek má parcelní číslo 854/10. Tento rovinatý pozemek sousedí přímo se silnicí vedoucí z Unhoště do Červeného Újezdu.				
Pozemek:	9 898,00 m ²				
Užitná plocha:	9 898,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,90				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení	1,00				
K5 Celkový stav	1,00				
K6 Vliv pozemku	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 19.12.2022	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]	
1 870 000	9 898	189	0,90	170	



Zdroj: Valuo.cz

Název: U Trati 164, Zbuzany, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25225, Česká republika

Lokalita: U Trati 164, Zbuzany, Praha-západ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 25225, Česká republika

Popis: Prodej zemědělské půdy Zbuzany a Choteč Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Máme pro Vás řešení. Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji pozemky v katastrálním území Zbuzany a Choteč u Prahy v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 531/7 a 547/2 zapsané na LV 296 v KÚ Zbuzany. Dále pak spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na pozemku parc. č. 367/7 zapsanou na LV 203 v KÚ Choteč u Prahy. Celková výměra pozemků je 9 583 m², výměra prodáváného podílu pak 9 462 m² z toho vodní plocha je 210 m² a orná půda 9 252 m². Pozemky se vyznačují vysokou bonitou půdy v hodnotě 12,71 Kč. Na pozemcích hospodaří soukromý rolník, který má uzavřenou pachtovní smlouvu na dobu určitou. Obec Zbuzany zaujímá strategickou polohu v bezprostřední blízkosti hlavního města Prahy a významných komunikací E50 a D5. Obec Choteč se nachází jihozápadním směrem od Prahy. Malebná obec Choteč je jednou ze vstupních bran do nádherného území Chráněné krajinné oblasti Český kras.

Pozemek: 9 462,00 m²

Orná plocha: 9 462,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 17.10.2022	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
681 264	9 462	72	0,90	65

Minimální jednotková porovnávací cena	65 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	180 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	355 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	180 Kč/m ²
Výměra pozemku	2 292,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	412 560 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	94 728,40 Kč
Výsledná cena - celkem:	94 728,40 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	94 730,- Kč
slovy: Devadesátčtyřtisíc sedmset třicet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu
94 730 Kč

slovy: Devadesátčtyřtisíc sedmset třicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Hodnota pozemků	
1.1.	94 730,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Pozemek	412 560,- Kč

Porovnávací hodnota	412 560 Kč
---------------------	------------

Obvyklá cena
412 560 Kč Kč

slovy: čtyřistadvanáct tisíc pět set šedesát Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Níže uvedená obvyklá cena je počítána na střed samozřejmě **Je to cena, se kterou se dá pracovat** jak směrem dolů, tak i nahoru. Vždy se jedná o zájem kupujícího či prodávajícího, nejedná se o cenu striktně danou.

OBVYKLÁ CENA	412 560 Kč Kč Kč
slovy: čtyřistadvanáct tisíc pětsetšedesát KčKč	

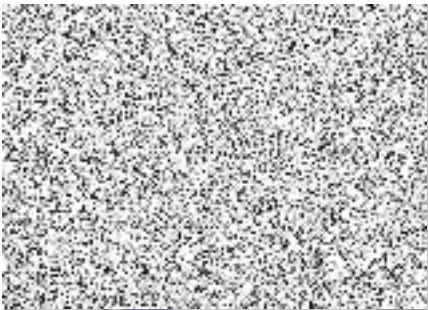
Znalecký posudek je bez příloh.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 10.6.1987 pod č. j. Spr. 1278/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 4523/2023.

V Hostivici 29.1.2023



Alena Sanovcová
Jenečská 909
253 01 Hostivice