



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2665-128/2015

nemovitě věci ppč. 819 orná půda v k.ú. Třebčice,
obec Třebčice, okr. Plzeň jih

Objednavatel: Město Nepomuk
Nám. A Němejce 63
335 01 Nepomuk

Účel posudku: podklad pro převod

Zpracovala: Ing. Jana Cihlářová
Pačejov čp. 170
341 01 Horažďovice

Ocenění ke dni: 25.7.2015

**Posudek obsahuje 10 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 1 x info výpis LV
1 x snímek KM
1 x foto

Pačejov 8.10.2015

Obsah posudku:**A/ Situace****B/ Nález****C/ Posudek****D/ Rekapitulace****E/ Porovnávací hodnota****F/ Závěrečná analýza****G/ Znalecká doložka**

A/ Situace

Na základě objednávky Města Nepomuk č. 27/2615/54 ze dne 22.7.2015 jsem provedla 25.7.2015 prohlídku nemovité věci parc.č. 819 - orná půda o výměře 3680 m² v k.ú. Třebčice, obec Třebčice, Plzeň jih, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění této nemovité věci.

Dalším podkladem byl info výpis KN pro LV č. 193, kde je vlastníkem:

- 1) Koželuhová Jaroslava, Dřevěná 104/2, 301 00 Plzeň - Vnitřní město, a sice podílu ve výši 1/2 vzhledem k celku,
- 2) Šašková Božena, Trní 1188/6, 193 00 Praha 9 -Horní Počernice, a sice podílu ve výši 1/2 vzhledem k celku.

Dále jsem použila info snímek KN pro k.ú. Třebčice.

Z dostupných informací na webu jsem zjistila, že obec Třebčice nemá zpracovaný územní plán.

Ocenění je provedeno ke dni 25.7.2015.

Ocenění je požadováno pro převod a 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B/ Nález

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc pozemek parc.č. 819 - orná půda o výměře 3680 m² v k.ú. Třebčice, obec Třebčice, Plzeň jih.

Obec třebčice se nachází východně od Nepomuku mimo hlavní dopravní komunikace. Je zde sídlo obecního úřadu, občanská vybavenost chybí. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou a vlakovou dopravou.

Oceňovaný pozemek se nachází severně od obce , vpravo od komunikace Třebčice - Dvorec. Pozemek je rovinný, zatravněný, je součástí zemědělského honu a slouží zemědělské výrobě.

Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek ppč. 819
Adresa předmětu ocenění:	Třebčice 335 01 Třebčice
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Třebčice
Katastrální území:	Třebčice
Počet obyvatel:	119

Obsah znaleckého posudku**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 819

C/ 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč. 819

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc pozemek parc.č. 819 - orná půda o výměře 3680 m² v k.ú. Třebčice, obec Třebčice, Plzeň jih.

Oceňovaný pozemek se nachází severně od obce , vpravo od komunikace Třebčice - Dvorec. Pozemek je rovinný, zatravněný, je součástí zemědělského honu a slouží zemědělské výrobě.

Ocenění je provedeno dle §6).

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	819	72901	3 680,00	8,08	20,00	9,70	35 696,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			3 680,00 m ²				35 696,-

Pozemek ppč. 819 - zjištěná cena = **35 696,- Kč**

D/ REKAPITULACE**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 819

35 696,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem**35 696,- Kč****Celkem****35 696,- Kč****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****35 696,- Kč****Rekapitulace výsledných cen****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 819

35 696,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem**35 696,- Kč****Celkem****35 696,- Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****35 696,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****35 700,- Kč**

slovy: Třicetpěttisícšedsmset Kč

E/ Porovnávací hodnota

Vzhledem k tomu, že pro obec Třebčice není zpracován územní plán vychází ze stávajícího využití pozemků, tedy jako zemědělské půdy.

Porovnávací metoda

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Poloha v lokalitě
- b) Ekologické zatížení
- c) Věcné břemeno apod.

ANALÝZA OCENĚNÍ

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny vycházelo z obecně užívaných metod, tj. Porovnávací hodnoty a z administrativní ceny. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před rozhodnutím, které metody použijeme, provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Souhrnná charakteristika majetku:

- situování pozemku je pro zemědělskou výrobu vhodné, přístupy zajištěny přes okolní pozemky
- pozemek bez ekologického zatížení
- bonita zemědělské půdy průměrná
- pozemek rovinný s bezproblémovým obděláváním jako orná půda nebo ttp
- k pozemku se v době ocenění neváže žádné zástavní právo ani věcné břemeno

Celková analýza - trendy:

Oceňování zemědělských pozemků je v současné době složité ve vztahu ke změnám v systému zemědělství. Předpokládá se, že v budoucnu bude větší zájem o koupi zemědělských pozemků hlavně ze strany

samostatně hospodařících rolníků a zemědělských družstev (tam, kde uvedené subjekty hospodaří na pronajatých pozemcích ve vlastnictví fyzických osob). K tomu směřuje rovněž pomoc ze strany PGRLF a vybraných bankovních domů při poskytování zvýhodněných úvěrů. Lze konstatovat, že půda je investicí, která je teoreticky bezpečná.

Porovnávací hodnota

Přímá metoda

Na hodnotu zemědělského pozemku mají vliv následující faktory:

- situování pozemku (lokalita, přístupy)
- ekologické zatížení
- vztah bonitovaných půdně-ekologických jednotek (BPEJ) k oceňovanému pozemku
- svažitost pozemku a jeho expozice ke světovým stranám
- vztah k územně-plánovací dokumentaci
- další faktory (balvanitost, výskyt stožárů elektrovedných zařízení, potřeba odvodnění, lokalizace ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí, vlivy imisního zatížení)

Pro porovnání jsem použila zemědělské pozemky, které byly předmětem nabídky realitních kanceláří pro zájmovou lokalitu a z vlastní databáze:

1. Zemědělský pozemek k.ú. Pracejovice, okr. Strakonice - výměra 1,49 ha , součást zemědělského honu, zemědělské využití. Realizovaná cena RK 17 Kč/m².

2. Zemědělský pozemek k.ú. Nepomuk, okr. Plzeň jih - výměra 0,52 ha , součást zemědělského honu, zemědělské využití. Nabízená cena RK 16 Kč/m².

3. Zemědělský pozemek k.ú. Chocenice okr. Plzeň jih - výměra 0,54 ha , součást zemědělského honu, zemědělské využití. Nabízená cena RK 19 Kč/m².

4. Zemědělský pozemek k.ú. Velenovy, okr. Klatovy - výměra 1,56 ha , součást zemědělského honu, zemědělské využití. Realizovaná cena 11 Kč/m².

5. Zemědělský pozemek k.ú. Tojice okr. Plzeň jih - výměra 2,36 ha , součást zemědělského honu, zemědělské využití. Nabízená cena RK 20 Kč/m².

Analýza:

Zemědělské pozemky, které pro srovnání uvádím, jsou v zásadě stejné kvality, jsou bez faktorů, které by zásadním způsobem snižovaly cenu a jsou situovány ve stejném regionu. S ohledem na cenotvorné faktory uvažuji s cenou pro oceňované pozemky ve výši 17 Kč/m².

Plocha pozemku ppč. 819 : 3680 m² * 17 Kč/m² = 62 560 Kč

Porovnávací hodnota

62 560 Kč

F/ Závěrečná analýza

<i>Popis</i>	<i>Zjištěná cena Kč</i>	<i>Porovnávací hodnota Kč</i>
Pozemek ppč. 819	35 700	62 560
celkem	35 700	62 560

Silné stránky nemovitých věcí:

- pozemky v blízkosti komunikace
- dobrá dostupnost
- pozemky v uceleném zemědělském honu
-

Slabé stránky nemovitých věcí:

- nebyly zjištěny

Při odhadu obvyklé ceny u hodnoceného majetku jsem vycházela z porovnávací hodnoty, která prezentuje současný stav na trhu v dané lokalitě a čase. Při stanovení ceny obvyklé jsem brala v úvahu silné a slabé stránky nemovitých věcí, které jsou zde uvedeny. Současná stagnace trhu má negativní vliv na vývoj tržních cen.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou v daném místě a čase obchodovatelné.

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji hodnotu majetku:

Cenu obvyklou ke dni 25.7.2015

<i>Popis</i>	<i>Výměra pozemku /m2/</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Ppč. 819	3680	65 560	šedesátpěttisícpětsetšedesátKč

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127 a) zákona č. 99/1963 Sb. , občanský soudní řád v platném znění.

V Pačejově, 8.10.2015

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov nádraží čp. 170
341 01 Horažďovice

G/ Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1994 pod č.j. Spr. 1378/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a na základě koncesní listiny ev.č. 340400-27208-00 ze dne 28.2.2001 vydané Okresním úřadem Klatovy, referátem živnost. úřadu.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2665-128/2015 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 8.10.2015

Ing. Jana Cihlářová