



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2591-56/2015

nemovitě věci pozemku parc.č. 615/1, 896/1, 896/3,
896/4, 897/1 v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk,
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: 2.6.2015

**Posudek obsahuje 11 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 1 x výpis LV LV 807,10002
1 x snímek KM
1 x foto

Pačejov 3.6.2015



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

1.1. Pozemky

1 179 183,20 Kč

1.2. Pozemek 897/1

63 137,10 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**1 242 320,30 Kč****Celkem****1 242 320,30 Kč****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****1 242 320,30 Kč****Rekapitulace výsledných cen****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemky

1 179 183,20 Kč

1.2. Pozemek 897/1

63 137,10 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**1 242 320,30 Kč****Celkem****1 242 320,30 Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****1 242 320,30 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****1 242 320,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěčtyřicetdvatisíctřistadvacet Kč

E/ Porovnávací hodnota

ANALÝZA OCENĚNÍ

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty se 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 pozemků je pro zemědělskou výrobu vhodné, přístupy zajištěny přes okolní pozemky
- pozemky bez ekologického zatížení
- bonita zemědělské půdy průměrná
- pozemky mírně svažité až rovinaté s bezproblémovým obděláváním jako orná půda a ttp
- pozemky bez elektrovodného zařízení, bez vlivů imisního zatížení
- k pozemkům 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 objektu

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 elektrovodných 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. Kramolín, okr. Plzeň jih - výměra 1,89 ha, součást zemědělského honu, orná, zemědělské využití. Realizovaná cena 15 Kč/m².

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

3. Zemědělský pozemek k.ú. Nezdice, okr. Plzeň jih - výměra 1,86 ha, součást zemědělského honu, ttp. Nabízená cena 13 Kč/m².

4. Zemědělský pozemek k.ú. Kasejovice, okr. Plzeň jih - výměra 5,81 ha, součást zemědělského honu, zemědělské využití. Nabízená cena 20 Kč/m².

5. Zemědělský pozemek k.ú. Čížkov, okr. Plzeň jih - výměra 5,96 ha, součást zemědělského honu, zemědělské využití. Nabízená cena 25 Kč/m².

Analýza:

Pozemky, které pro srovnání uvádím, jsou v zásadě stejné kvality, jsou bez faktorů, které by snižovaly cenu a jsou situovány ve stejném regionu. Uvažuji s cenou pro oceňované pozemky ve výši 13 Kč/m².

Ocenění:

Parc.č.	Kultura	Výměra /m ² /	Cena Kč/m ²	Cena celkem /Kč/
615/1	orná	63251	13	822 263
896/1	orná	5406	13	70 278
896/3	orná	759	13	9 867
896/4	orná	72552	13	943 176
				1 845 584

Parc.č.	Kultura	Výměra /m ² /	Cena Kč/m ²	Cena celkem /Kč/
897/1	Orná	33416	13	434 408
				434 408

Rekapitulace porovnávací hodnoty:

Pozemky celkem	2 279 992 Kč
----------------	--------------

F/ Závěrečná analýza

<i>Popis</i>	<i>Zjištěná cena Kč</i>	<i>Porovnávací hodnota Kč</i>
Pozemky	1 242 320	2 279 992
Zaokrouhleno	1 242 320	2 280 000

Silné stránky nemovitosti:

- pozemky v ucelených honech
- dobrá dostupnost
- dobrá obdělavitelnost
- rovinnost pozemků

Slabé stránky nemovitosti:

- nejsou

Při odhadu obvyklé ceny u hodnocených nemovitých věcí 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 nemovitosti, které jsou zde uvedeny.

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 nemovitostmi v této lokalitě odhaduji hodnotu celého majetku:

Cenu obvyklou ke dni 2.6.2015..... 2 280 000,- Kč

Slovy: dvamilionydvěštosmdesátisíc Kč

V Pačejově, 3.6.2015



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. 2591-56/2015 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 3.6.2015

Ing. Jana Cihlářová

