



## **Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2784-79/2016**

nemovité věci pozemků ppč. 314/1, 314/5, 314/8, 315  
v k.ú. Dvorec, 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:** 13.5.2016

**Posudek obsahuje 13 listů včetně obálky  
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

**Přílohy:** 1 x info výpis KN LV1281,1577,613  
1 x snímek KN  
1 x orto foto mapa  
1x fotodokumentace

**Pačejov 14.5.2016**

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

## A/ Situace

Na základě objednávky Města Nepomuk ze dne 13.5.2016 jsem provedla dne 13.5.2016 prohlídku nemovité věci pozemku:

- parc.č. 314/1 - orná půda o výměře 3875 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV 1281
- parc.č. 314/5 - orná půda o výměře 1687 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV 1577
- parc.č. 314/8 - orná půda o výměře 2713 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV 613
- parc.č. 315 - orná půda o výměře 1762 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV 1577

v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění těchto nemovitých věcí.

Dalším podkladem byl :

- info výpis KN pro LV 1281, kde je vlastníkem Mikšovská Stanislava, Vojanova 741/11, 318 00 Plzeň Skvrňany,
- info výpis KN pro LV 1577, kde je vlastníkem Hanzlíková Petra, Klatovská 20, 340 34 Plánice,
- info výpis KN pro LV 613, kde je vlastníkem Menclová Vlasta, V Parku 54, Dvorec, 335 01 Nepomuk,
- snímek KN pro k.ú. Dvorec
- orto foto mapa pro k.ú. Dvorec
- informace z územního plánu pro Město Nepomuk

Ocenění je provedeno ke dni 13.5.2016.

Ocenění je požadováno jako podklad 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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## B/ Nález

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemky :

- parc.č. 314/1 - orná půda o výměře 3875 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 1281
- parc.č. 314/5 - orná půda o výměře 1687 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 1577
- parc.č. 314/8 - orná půda o výměře 2713 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 613
- parc.č. 315 - orná půda o výměře 1762 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 1577

v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih

Město Nepomuk se nachází na hlavní dopravní komunikaci Plzeň - Písek. Je zde sídlo městského úřadu, pošta, základní škola, mateřská škola, poliklinika, drobná obchodní síť, sportoviště, sídlo policie. Jsou zde vybudovány inženýrské sítě, plynofikace, el. síť. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou a vlakovou dopravou ze Dvorce.

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Dvorec , v lokalitě zvané „Průmyslová zona” mezi komunikací v ul. Průmyslová a Dvoreckým rybníkem.

Oceňované pozemky jsou rovinné a slouží zemědělské výrobě. Pozemky jsou součástí uceleného zemědělského honu. na všechny pozemky je přístup zajištěn ze zpevněné komunikace v lokalitě.

Přes pozemek ppč. 314/1 a ppč. 314/8 je vedeno vzdušné el. vedení, které neomezuje pozemky v obdělávání.

### **Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemky v k.ú. Dvorec
Adresa předmětu ocenění:	Dvorec
	335 01 Nepomuk
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Nepomuk
Katastrální území:	Nepomuk
Počet obyvatel:	3 773

### **Obsah znaleckého posudku**

#### **LV 1281 - ppč. 314/1**

##### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 314/1

#### **LV 1572 - ppč. 314/5**

##### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 314/5

#### **LV 613 - ppč. 314/8**

##### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 314/8

#### **LV 1577 - ppč.315**

##### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 315

## **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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **LV 1281 - ppč. 314/1**

#### **1. Ocenění pozemků**

##### **1.1. Pozemek ppč. 314/1**

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 314/1 - orná půda o výměře 3875 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 1281 v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Pozemek se nachází v k.ú. Dvorec, v lokalitě zvané „Průmyslová zona“ mezi komunikací v ul. Průmyslová a Dvoreckým rybníkem.

Pozemek je rovinný a slouží zemědělské výrobě, je součástí uceleného zemědělského honu. Přístup zajištěn ze zpevněné komunikace v lokalitě.

Přes pozemek ppč. 314/1 je vedeno vzdušné el. vedení, které neomezuje pozemek v obdělávání. Ocenění je provedeno dle §6.

#### **Ocenění**

##### **Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	314/1	72911	3 875,00	7,04	40,00	9,86	38 207,50
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			3 875,00 m <sup>2</sup>				38 207,50

**Pozemek ppč. 314/1 - zjištěná cena** = **38 207,50 Kč**

### **LV 1572 - ppč. 314/5**

#### **1. Ocenění pozemků**

##### **1.1. Pozemek ppč. 314/5**

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 314/5 - orná půda o výměře 1687 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 1577 v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Pozemek se nachází v k.ú. Dvorec , v lokalitě zvané „Průmyslová zona” mezi komunikací v ul. Průmyslová a Dvoreckým rybníkem.

Pozemek je rovinný a slouží zemědělské výrobě, je součástí uceleného zemědělského honu. Přístup zajištěn ze zpevněné komunikace v lokalitě.

Ocenění je provedeno dle §6.

## Ocenění

### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	314/5	72911	1 687,00	7,04	40,00	9,86	16 633,82
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 687,00 m <sup>2</sup>				16 633,82

**Pozemek ppč. 314/5 - zjištěná cena** = **16 633,82 Kč**

## LV 613 - ppč. 314/8

### 1. Ocenění pozemků

#### 1.1. Pozemek ppč. 314/8

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 314/8 - orná půda o výměře 2713 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 613 v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Pozemek se nachází v k.ú. Dvorec , v lokalitě zvané „Průmyslová zona” mezi komunikací v ul. Průmyslová a Dvoreckým rybníkem.

Pozemek je rovinný a slouží zemědělské výrobě, je součástí uceleného zemědělského honu. Přístup zajištěn ze zpevněné komunikace v lokalitě.

Přes pozemek ppč. 314/8 je vedeno vzdušné el. vedení, které neomezuje pozemek v obdělávání. Ocenění je provedeno dle §6.

## Ocenění

### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
-------	----------------	------	-----------------------------	----------------------------	---------------	----------------------------	--------------

orná půda	214/8	72911	2 713,00	7,04	40,00	9,86	26 750,18
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 713,00 m <sup>2</sup>				26 750,18

**Pozemek ppč. 314/8 - zjištěná cena** = **26 750,18 Kč**

## **LV 1577 - ppč.315**

### **1. Ocenění pozemků**

#### **1.1. Pozemek ppč. 315**

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 315 - orná půda o výměře 1762 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 1577 v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Pozemek se nachází v k.ú. Dvorec, v lokalitě zvané „Průmyslová zona“ mezi komunikací v ul. Průmyslová a Dvoreckým rybníkem.

Pozemek je rovinný a slouží zemědělské výrobě, je součástí uceleného zemědělského honu. Přístup zajištěn ze zpevněné komunikace v lokalitě.

Ocenění je provedeno dle §6.

#### **Ocenění**

#### **Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	315	72911	1 762,00	7,04	40,00	9,86	17 373,32
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 762,00 m <sup>2</sup>				17 373,32

**Pozemek ppč. 315 - zjištěná cena** = **17 373,32 Kč**

**D/ REKAPITULACE****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení****LV 1281 - ppč. 314/1****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 314/1

38 207,50 Kč

**1. Ocenění pozemků celkem****38 207,50 Kč****LV 1281 - ppč. 314/1 celkem****38 207,50 Kč****LV 1572 - ppč. 314/5****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 314/5

16 633,80 Kč

**1. Ocenění pozemků celkem****16 633,80 Kč****LV 1572 - ppč. 314/5 celkem****16 633,80 Kč****LV 613 - ppč. 314/8****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 314/8

26 750,20 Kč

**1. Ocenění pozemků celkem****26 750,20 Kč****LV 613 - ppč. 314/8 celkem****26 750,20 Kč****LV 1577 - ppč.315****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 315

17 373,30 Kč

**1. Ocenění pozemků celkem****17 373,30 Kč****LV 1577 - ppč.315 celkem****17 373,30 Kč****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****98 964,80 Kč**



## Rekapitulace výsledných cen

### LV 1281 - ppč. 314/1

#### 1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč. 314/1

38 207,50 Kč

#### 1. Ocenění pozemků celkem

**38 207,50 Kč**

### LV 1281 - ppč. 314/1 celkem

---

**38 207,50 Kč**

### LV 1572 - ppč. 314/5

#### 1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč. 314/5

16 633,80 Kč

#### 1. Ocenění pozemků celkem

**16 633,80 Kč**

### LV 1572 - ppč. 314/5 celkem

---

**16 633,80 Kč**

### LV 613 - ppč. 314/8

#### 1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč. 314/8

26 750,20 Kč

#### 1. Ocenění pozemků celkem

**26 750,20 Kč**

### LV 613 - ppč. 314/8 celkem

---

**26 750,20 Kč**

### LV 1577 - ppč.315

#### 1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč. 315

17 373,30 Kč

#### 1. Ocenění pozemků celkem

**17 373,30 Kč**

### LV 1577 - ppč.315 celkem

---

**17 373,30 Kč**

### Rekapitulace výsledných cen, celkem

**98 964,80 Kč**

### Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

**98 970,- Kč**

## E/ Porovnávací hodnota

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány nemovité věci pro zemědělské využití nabízené na realitním trhu v rámci Plzeňského kraje z databáze kupních smluv uzavřených v r. 2015 zjištěných na webu cuzk.

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodeji nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, předpokládám, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být do jednoho roku, neboť za delší dobu by údaje ztratily svou vypovídací schopnost.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu s ohledem na současnou situaci na trhu pro srovnatelné nemovité věci.

Nemovité věci uvedeného typu, tj. uvedené velikosti, vybavení, dostupnosti, v dané lokalitě jsou obchodovány sporadicky.

### ANALÝZA OCENĚNÍ

Pro stanovení obvyklé ceny jsem vycházela 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, přístupy zajištěny z hlavní komunikace a přes okolní pozemky
- pozemky bez ekologického zatížení
- bonita zemědělské půdy průměrná
- pozemky rovinaté
- pozemky se vzdušným elektrovodným zařízením, bez vlivů imisního zatížení
- k pozemkům se v době ocenění neváže žádné zástavní právo ani věcné břemeno,

Z kupních smluv a z cenových údajů získaných placeným dálkovým přístupem z katastru nemovitostí jsem zjistila tyto údaje:

1) kupní smlouva č.j. V 3660/2015 – vklad do KN 26.5.2015;  
v k.ú. Dolní Lhota u Klatovy – výměra 2,2036 ha – vodní plocha, ttp  
v k.ú. Bezděkov u Klatov – výměra 0,7293 ha – ttp, vodní plocha  
v k.ú. Novákovice – výměra 0,5549 ha – ostatní plocha ost, komunikace, orná půda  
Celková cena 140 000 Kč, prodává se podíl ve výši  $\frac{1}{4}$ , tedy kupní cena 35 000 Kč.  
**Cena za 1m<sup>2</sup> pozemku činí 4,01 Kč.**

2) kupní smlouva č.j. V 7893/2015 – vklad do KN 30.10.2015;  
k.ú. Dolní Lhota u Klatov – výměra 9,1208 ha – ostatní plocha, dobývací prostor, orná, ttp, OP zeleň, vodní plocha.  
Celková cena 912 000 Kč, prodává se podíl ve výši  $\frac{1}{2}$  vzhledem k celku, tedy kupní cena 456 00 Kč.  
**Cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku činí 9,99 Kč.**

3) cenové údaje pro k.ú. Bezděkov u Klatov čj. V 3578/2045, vklad 20.5.2015;  
pozemek ppč. 303/9 – ttp o výměře 6502 m2, kupní cena 78 024 Kč.

**Cena za 1m2 pozemku činí 12Kč.**

5) cenové údaje pro k.ú. Bezděkov u Klatov čj. V 3117/2045, vklad 11.5.2015;  
pozemek ppč. 514 – orná 19477 m2  
pozemek ppč. 557/18 – orná 4435 m2  
Celková výměra 2,3912 ha. Celková cena 191 296 Kč.

**Cena za 1m2 pozemku činí 8 Kč.**

6) cenové údaje pro k.ú. Vrčeň čj. V 6842/2015, vklad 1.12.2015;  
pozemek ppč. 281/1 - orná 19450 m2  
pozemek ppč. 192 - ost.pl. Jiná pl. 450 m2  
pozemek ppč. 281/2 - ostatní pl. Jiná plocha 2014 m2  
pozemek ppč. 193 – orná 10202 m2  
Celková výměra 32116 m2. Celková cena 300 000 Kč.

**Cena za 1m2 pozemku činí 9,34 Kč.**

7) cenové údaje pro k.ú. Vrčeň čj. V 7289/2015, vklad 21.12.2015  
Pozemky v kultuře orná půda (33965 m2), trvalý travní porost ( 2712 m2) , ostatní plocha jiná plocha ( 72 m2), vodní plochy koryto vod. Toku ( 159 m2)  
Celková výměra 36911 m2. Celková cena 370 000 Kč.

**Cena za 1m2 pozemku činí 10,02 Kč.**

#### **Analýza:**

Pozemky, které uvádím pro srovnání jsou ve stejné lokalitě a v lokalitách přilehlých. Zemědělské pozemky jsou začleněny v zemědělských honech a jsou využité pro zemědělskou výrobu. S ohledem na lokalitu , dostupnost, obdělavitelnost uvažuji s cenou 12 Kč/m2.

Cenové rozpětí dle uvedených údajů se pohybuje od 4,00 Kč/m2 - 12 Kč/m2.

#### **Celkové porovnání:**

<i><b>Ppč.</b></i>	<i><b>kultura</b></i>	<i><b>Výměra m2</b></i>	<i><b>Kč/m2 /Kč/</b></i>	<i><b>Cena celkem /Kč/</b></i>	<i><b>Zaokrouhl. /Kč/</b></i>
314/1	Orná půda	3875	12	46 500	<b>46 500</b>
314/5	Orná půda	1687	12	20 244	<b>20 240</b>
314/8	Orná půda	2713	12	32 556	<b>32 560</b>
315	Orná půda	1762	12	21 144	<b>21 140</b>
Celkem				120 444	<b>120 440</b>

**F/ Závěrečná analýza**

<i>Název</i>	<i>Zjištěná cena Kč</i>	<i>Porovnávací hodnota Kč</i>
Pozemek parc.č. 314/1	38 207,50	<b>46 500</b>
Pozemek parc.č. 314/5	16 633,80	<b>20 240</b>
Pozemek parc.č. 314/8	26 750,20	<b>32 560</b>
Pozemek parc.č. 315	17 373,30	<b>21 140</b>
Celkem zaokr.	98 970	<b>120 440</b>

**Silné stránky nemovité věci:**

- rovinatost pozemku
- přístup ze zpevněné komunikace

**Slabé stránky nemovité věci:**

- 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 nemovitých věcí, které jsou zde uvedeny. Pozemky jsou v současné době užívány jako zemědělská půda.

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

Platnost ocenění je v délce 1 roku. Nejlepší a nejvyšší využití pozemku je v současné době k zemědělskému využití.

**Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou oceňovaného majetku ke dni 13.5.2016:**

<b>popis</b>	<b>Cena obvyklá Kč</b>	<b>Slovy:</b>
Pozemek parc.č. 314/1	<b>46 500</b>	čtyřicetšesttisícpětsetKč
Pozemek parc.č. 314/5	<b>20 240</b>	dvacetisícdvěstěčtyřicetKč
Pozemek parc.č. 314/8	<b>32 560</b>	třicetdvatisícpětsetšedesátKč
Pozemek parc.č. 315	<b>21 140</b>	dvacetjedentisícstočtyřicetKč
Celkem	<b>120 440</b>	stodvacettisícčtyřistačtyřicetKč

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, 14.5.2016

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. 2784-79/2016 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 14.5.2016

Ing. Jana Cihlářová