



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2783-78/2016

nemovité věci pozemků ppč. 314/9, 314/10, 314/12, 320, 325,
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: 10.5.2016

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

Přílohy: 1 x výpis KN LV
1 x snímek KN
1 x orto foto mapa
1x fotodokumentace

Pačejov 11.5.2016

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 č.j. 27/26/16/38 ze dne 10.5.2016 jsem provedla dne 10.5.2016 prohlídku nemovité věci pozemku:

- parc.č. 314/9 - orná půda o výměře 3787 m²
- parc.č. 314/10 - orná půda o výměře 4872 m²
- parc.č. 314/12 - orná půda o výměře 379 m²
- parc.č. 320 - ostatní plocha neplodná půda o výměře 1338 m²
- parc.č. 325 - orná půda o výměře 3938 m²,

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

Dalším podkladem byl :

- výpis KN pro LV 1 ze dne 10.5.2016 , kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám. a. Němejce 63, 335 01 Nepomuk,
 - snímek KN pro k.ú. Dvorec
 - orto foto mapa pro k.ú. Dvorec
 - informace z územního plánu města Nepomuk
- Ocenění je provedeno ke dni 10.5.2016.

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. 314/9 - orná půda o výměře 3787 m²
- parc.č. 314/10 - orná půda o výměře 4872 m²
- parc.č. 314/12 - orná půda o výměře 379 m²
- parc.č. 320 - ostatní plocha neplodná půda o výměře 1338 m²
- parc.č. 325 - orná půda o výměře 3938 m²,

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“ mazi komunikací v ul Průmyslová a Dvoreckým rybníkem.

Oceňované pozemky jsou rovinné až velmi mírně svažité k východu. Pozemky slouží zemědělské výrobě, jsou součástí uceleného zemědělského honu. Přístup je zajištěn ze zpevněné komunikace v

lokalitě.

Pozemek ppč. 320 je situován na břehu rybníka, je zarostlý náletovými křovinami a porosty.

Pozemek ppč. 314/12 je zčásti zarostlý náletovým křovím.

Přes pozemky ppč. 314/9, 314/10, 314/12 je vedeno vzdušné el. vedení, které neomezuje pozemky v obdělávání.

Dle informace odboru výstavby a územního plánování Města Nepomuk, jsou pozemky v územním plánu vedeny jako zemědělská půda a nachází se mimo zastavitelné území.

Základní informace

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

Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

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.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemky :

- parc.č. 314/9 - orná půda o výměře 3787 m²
- parc.č. 314/10 - orná půda o výměře 4872 m²
- parc.č. 314/12 - orná půda o výměře 379 m²
- parc.č. 320 - ostatní plocha neplodná půda o výměře 1338 m²
- parc.č. 325 - orná půda o výměře 3938 m²,

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“ mazi komunikací v ul. Průmyslová a Dvoreckým rybníkem.

Oceňované pozemky jsou rovinné až velmi mírně svažité k východu. Pozemky slouží zemědělské výrobě, jsou součástí uceleného zemědělského honu. Přístup je zajištěn ze zpevněné komunikace v lokalitě.

Pozemek ppč. 320 je situován na břehu rybníka, je zarostlý náletovými křovinami a porosty.

Pozemek ppč. 314/12 je zčásti zarostlý náletovým křovím.

Ocenění je provedeno dle §6 a dle § 9.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné 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 ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	314/9	72911	3 787,00	7,04	40,00	9,86	37 339,82
orná půda	314/10	72911	4 872,00	7,04	40,00	9,86	48 037,92
orná půda	314/12	72911	379,00	7,04	40,00	9,86	3 736,94

orná půda	325	72911	3 938,00	7,04	40,00	9,86	38 828,68
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			12 976,00 m ²				127 943,36

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky						
§ 9 odst. 5	5,83	0,25			40 %	2,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	320	1 338,00	2,04		2 729,52
Jiný pozemek - celkem			1 338,00			2 729,52

Pozemky - zjištěná cena = **130 672,88 Kč**

D/ REKAPITULACE**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	130 672,90 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	130 672,90 Kč
	<hr/>
Celkem	130 672,90 Kč

<u>Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem</u>	<u>130 672,90 Kč</u>
---	-----------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	130 672,90 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	130 672,90 Kč
	<hr/>
Celkem	130 672,90 Kč

<u>Rekapitulace výsledných cen, celkem</u>	<u>130 672,90 Kč</u>
---	-----------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>130 670,- Kč</u>
--	----------------------------

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 czkz.

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů 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 rovinné
- 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 1m² 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 m² 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. Ostatní pozemky – ostatní plochy, vodní plochy, zeleň jsou kolem zemědělských ploch a jsou nedílnou součástí volné krajiny, neboť slouží jako úkryt drobné polní zvěře.

Pozemek ppč. 320, který se nachází u vodní plochy je obtížně obdělavatelny, neboť je zamokřený a pro zemědělskou techniku běžně nedostupný a je zarostlý náletem.

Uvažuji s cenou při spodní hranici cenového rozpětí, tedy s cenou 4,00Kč/m2.

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

Celkové porovnání:

<i>Ppč.</i>	<i>kultura</i>	<i>Výměra m2</i>	<i>Kč/m2 /Kč/</i>	<i>Cena celkem /Kč/</i>	<i>Zaokrouhl. /Kč/</i>
314/9	Orná půda	3787	12	45 444	45 440
314/10	Orná půda	4872	12	58 464	58 460
314/12	Orná půda	379	12	4 548	4 550
320	Ost.pl. Nepl.půda	1338	4	5 352	5 350
325	Orná půda	3938	12	47 256	47 260
Celkem				161 064	161 060

F/ Závěrečná analýza

<i>Název</i>	<i>Zjištěná cena Kč</i>	<i>Porovnávací hodnota Kč</i>
Pozemek parc.č. 314/9	37 339,82	45 440
Pozemek parc.č.314/10	48 037,92	58 460
Pozemek parc.č.314/12	3 736,94	4 550
Pozemek parc.č.320	2 729,52	5 350
Pozemek parc.č.325	38 828,68	47 260
Celkem zaokr.	130 670	161 060

Silné stránky nemovité věci:

- rovinatost pozemku
- přístup ze zpevněné komunikace

Slabé stránky nemovité věci:

- náletové křoviny na pozemcích

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 a ostatní plocha.

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 a využití ostatní plocha.

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou oceňovaného majetku ke dni 10.5.2016:

popis	Cena obvyklá Kč	Slovy:
Pozemek parc.č. 314/9	45 440	čtyřicetpěttisícčtyřistačtyřicetKč
Pozemek parc.č.314/10	58 460	padesátosmtisícčtyřistašedesátKč
Pozemek parc.č.314/12	4 550	čtyřitisícepětsetpadesátKč
Pozemek parc.č.320	5 350	pěttisícčtristapadesátKč
Pozemek parc.č.325	47 260	čtyřicetsedmtisícdevětšedesátKč
Celkem	161 060	stošedesátjedentisícšedesátKč

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, 11.5.2016

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. 2783-78/2016 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 11.5.2016

Ing. Jana Cihlářová