

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3235/2020

O ceně obvyklé v místě a čase za pozemky č.par. 255/1, 256/1, 1507, 1557, 1558, 1692, 1693, 1694, 1775, 1777, 2375/39, 2398/35, 2398/48, 2442/59, 2442/60, 2442/61, 2442/62, 2442/63, 2442/64, 2442/105, 2442/114, 2442/115, 2442/185, 2442/186, 2442/187, 2442/188, 2462/24, 2462/44, 2462/45, 2462/46, 2483/33 a 2483/34 orná půda a pozemky č.par. 2398/43, 2442/144, 2442/145, 2442/146, 2442/147, 2506/6, 2510/15, 2510/34, 2510/35, 2510/36, 2513/84, 2519/47 a 2521/38 ostatní plocha - ostatní komunikace, pozemky č.par. 401/25, 2425/3, 2446/9, 2446/10, 2446/11, 2446/12, 2446/13, 2446/14 a 2465/27 lesní pozemek a pozemek č.par. 2483/62 trvalý travní porost to vše v k.ú. Nynice, obec Hromnice, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.

Objednavatel znaleckého posudku:

Insolvenční správce, Ing. Josef Nožička
Šilingrovo náměstí 257/3
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a cena obvyklá v místě a čase pro účely insolventního řízení čj. KSPL52INF14022/2019-A-17

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 14.5.2020 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 19.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé v místě a čase za pozemky č.par. 255/1, 256/1, 1507, 1557, 1558, 1692, 1693, 1694, 1775, 1777, 2375/39, 2398/35, 2398/48, 2442/59, 2442/60, 2442/61, 2442/62, 2442/63, 2442/64, 2442/105, 2442/114, 2442/115, 2442/185, 2442/186, 2442/187, 2442/188, 2462/24, 2462/44, 2462/45, 2462/46, 2483/33 a 2483/34 orná půda a pozemky č.par. 2398/43, 2442/144, 2442/145, 2442/146, 2442/147, 2506/6, 2510/15, 2510/34, 2510/35, 2510/36, 2513/84, 2519/47 a 2521/38 ostatní plocha - ostatní komunikace, pozemky č.par. 401/25, 2425/3, 2446/9, 2446/10, 2446/11, 2446/12, 2446/13, 2446/14 a 2465/27 lesní pozemek a pozemek č.par. 2483/62 trvalý travní porost to vše v k.ú. Nynice, obec Hromnice, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Nynice
330 11 Nynice
LV: 304
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Hromnice
Katastrální území: Nynice
Počet obyvatel: 1 235

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **745,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - ČSAD	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{134,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.3.2020 za přítomnosti soudního znalce a vlstníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu Plzeň - sever LV 304
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace pořízená znalcem
- údaje o nemovitosti se stavem zjištěným znalcem na místě při ohledání
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Insolvenční správce, Ing. Josef Nožička, Šilingrovo náměstí 257/3, 60200 Brno, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

- byla pořízena fotodokumentace znalcem při ohledání nemovitosti a stav zjištěný při ohledáním

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Nynice je obec ve východní části okresu Plzeň-sever, do které patří i část Hromnice - Nynice, ležící východně od sídelního katastru Dobříč. Ves je součástí Mikroregionu Dolní Střela. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kralovice, pověřenou obcí obec Plasy. Na území této malé obce má hlášeno trvalý pobyt 1 135 obyvatel (Malý lexikon obcí 2019). Obec má minimální občanskou vybavenost.

Posuzované nemovité věci Předmětem ocenění jsou pozemky evidované jako orná půda, které jsou aktivně užívány k zemědělským účelům. Spolu s těmito pozemky jsou předmětem ocenění pozemky evidované jako ostatní plocha, ostatní komunikace, kdy část těchto pozemků je užívána jako zemědělské plochy, na části je umístěná místní zpevněná komunikace. Parcely jsou součástí rozsáhlého zemědělského honu, situovaného západně od zastavěného území místní části Nynice, obce Hromnice. Pozemky jsou aktivně obhospodařovány, ve veřejném rejstříku půdy LPIS je jako nájemce evidována společnost Zemědělské družstvo Dobříč, zda je nájem vyplácen, není známo, jeho vliv na výslednou cenu bude zohledněn při určení obvyklé ceny. V případě zemědělské půdy jde o parcely bonitované půdně ekologickou jednotkou, v místě se neuplatňují přírážky k ceně zemědělské půdy. Nebyly zjištěny skutečnosti pro aplikaci srážek se základní ceny

8. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

Věcná hodnota – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Porovnávací hodnota – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

Výnosový způsob

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyl. č. 457/2017 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb.). Dále je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda

9. Obsah znaleckého posudku**1. Pozemky**

B. 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	255/1	41200	2 988	11,39	20,00	13,67	40 845,96
orná půda	256/1	41200	2 529	11,39	20,00	13,67	34 571,43
orná půda	256/1	41100	1 333	12,62	20,00	15,14	20 181,62
orná půda	1507	41300	5	9,99	20,00	11,99	59,95
orná půda	1507	42614	998	3,64	20,00	4,37	4 361,26
orná půda	1557	42614	144	3,64	20,00	4,37	629,28
orná půda	1557	43816	76	1,53	20,00	1,84	139,84
orná půda	1557	41300	514	9,99	20,00	11,99	6 162,86
orná půda	1558	42614	351	3,64	20,00	4,37	1 533,87
orná půda	1558	43816	197	1,53	20,00	1,84	362,48
orná půda	1692	43816	1 984	1,53	20,00	1,84	3 650,56
orná půda	1693	43816	1 185	1,53	20,00	1,84	2 180,40
orná půda	1693	42604	574	4,68	20,00	5,62	3 225,88
orná půda	1694	42604	203	4,68	20,00	5,62	1 140,86
orná půda	1775	42604	194	4,68	20,00	5,62	1 090,28
orná půda	1775	42614	56	3,64	20,00	4,37	244,72
orná půda	1777	42614	1 988	3,64	20,00	4,37	8 687,56
orná půda	1777	43816	3	1,53	20,00	1,84	5,52
orná půda	2375/39	41110	218	10,81	20,00	12,97	2 827,46
orná půda	2375/39	41200	137	11,39	20,00	13,67	1 872,79
orná půda	2398/35	44602	311	5,41	20,00	6,49	2 018,39
orná půda	2398/35	41300	2 611	9,99	20,00	11,99	31 305,89
orná půda	2398/48	41300	7 312	9,99	20,00	11,99	87 670,88
orná půda	2398/48	44712	377	4,54	20,00	5,45	2 054,65
orná půda	2442/59	41300	37	9,99	20,00	11,99	443,63
orná půda	2442/59	42614	19	3,64	20,00	4,37	83,03
orná půda	2442/60	42614	124	3,64	20,00	4,37	541,88
orná půda	2442/61	42614	5	3,64	20,00	4,37	21,85
orná půda	2442/61	43816	4	1,53	20,00	1,84	7,36

orná půda	2442/62	42614	52	3,64	20,00	4,37	227,24
orná půda	2442/63	42614	67	3,64	20,00	4,37	292,79
orná půda	2442/64	42614	927	3,64	20,00	4,37	4 050,99
orná půda	2442/105	43816	1 517	1,53	20,00	1,84	2 791,28
orná půda	2442/114	43816	3 550	1,53	20,00	1,84	6 532,00
orná půda	2442/114	42614	79	3,64	20,00	4,37	345,23
orná půda	2442/115	42614	585	3,64	20,00	4,37	2 556,45
orná půda	2442/115	43816	1 446	1,53	20,00	1,84	2 660,64
orná půda	2442/185	43816	102	1,53	20,00	1,84	187,68
orná půda	2442/186	43816	828	1,53	20,00	1,84	1 523,52
orná půda	2442/187	43816	642	1,53	20,00	1,84	1 181,28
orná půda	2442/188	42614	690	3,64	20,00	4,37	3 015,30
orná půda	2462/24	42604	914	4,68	20,00	5,62	5 136,68
orná půda	2462/24	43816	284	1,53	20,00	1,84	522,56
orná půda	2462/44	43816	63	1,53	20,00	1,84	115,92
orná půda	2462/45	43816	108	1,53	20,00	1,84	198,72
orná půda	2462/46	42614	46	3,64	20,00	4,37	201,02
orná půda	2483/33	42212	135	3,99	20,00	4,79	646,65
orná půda	2483/33	44702	7	5,41	20,00	6,49	45,43
orná půda	2483/33	42213	631	3,61	20,00	4,33	2 732,23
orná půda	2483/34	43816	1 372	1,53	20,00	1,84	2 524,48
orná půda	2483/34	44178	124	1,20	20,00	1,44	178,56
trvalý travní porost	2483/62	44178	810	1,20	20,00	1,44	1 166,40

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 41 456 m²

296 755,19

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	401/25	6O	2 335	6,64		6,64	15 504,40
lesní pozemek	2425/3	6O	51	6,64		6,64	338,64
lesní pozemek	2446/9	6O	59	6,64		6,64	391,76
lesní pozemek	2446/10	6O	116	6,64		6,64	770,24
lesní pozemek	2446/11	6O	110	6,64		6,64	730,40
lesní pozemek	2446/12	6O	382	6,64		6,64	2 536,48
lesní pozemek	2446/13	6O	21	6,64		6,64	139,44
lesní pozemek	2446/14	6O	173	6,64		6,64	1 148,72
lesní pozemek	2465/27	6O	17	6,64		6,64	112,88
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 3 264 m ²							21 672,96

Jiné pozemky oceněné 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. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné

§ 9 odst. 6	134,-	0,04				5,36
-------------	-------	------	--	--	--	------

Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
--	--	--	--	--	--	------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2398/43	7	5,36		70,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2442/144	35	5,36		350,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2442/145	119	5,36		1 190,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2442/146	71	5,36		710,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2442/147	49	5,36		490,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2506/6	19	5,36		190,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2510/15	46	5,36		460,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2510/34	129	5,36		1 290,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2510/35	83	5,36		830,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2510/36	65	5,36		650,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2513/84	10	5,36		100,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2519/47	32	5,36		320,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2521/38	85	5,36		850,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .				10,-	
Jiné pozemky - celkem			750		7 500,-	

Pozemky - zjištěná cena celkem**= 325 928,15 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemky

325 928,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

325 928,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

325 930,- Kč

slovy: Třistadvacetpěttisícdevěttřicet Kč

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE POROVNÁNÍ

D. Porovnávací metoda

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodejkách stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (pronajímatele nebo nájemce), ani vlivů zvláštní obliby“.

Definice místně obvyklé ceny:

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „ obvyklá cena“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„ Místně obvyklá cena, je takové cena, za kterou lze předmět prodat ke dni ocenění mezi ochotným prodejcem a ochotným kupujícími nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných prodejů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z prodejů, databáze znalce i z realitních kanceláří.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (prodávající) o výši ceny prodejní, takže se **inzerované výše prodeje se realizuje zcela výjimečně. V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou.**

Při zjišťování cen nemovitostí stejného (podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře , internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce (vlastní zdroje).

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

1. Dražba pole 30 595 m² Kaznějov, okres Plzeň-sever

2 000 000 Kč (65 Kč za m²)

pozemek parc.č. 754 o výměře 683 m² – orná půda, pozemek parc.č. 757 o výměře 757 m² – orná půda, pozemek parc.č. 783 o výměře 1 762 m² – orná půda, pozemek parc.č. 810/80 o výměře 1 926 m² – orná půda, pozemek parc.č. 844/33 o výměře 1 763 m² – orná půda, pozemek parc.č. 844/39 o výměře 804 m² – orná půda, pozemek parc.č. 848 o výměře 6 190 m² – orná půda, pozemek parc.č. 849 o výměře 5 512 m² – orná půda, pozemek parc.č. 850 o výměře 1 942 m² – orná půda, pozemek parc.č. 882 o výměře 2 572 m² – orná půda, pozemek parc.č. 925/2 o výměře 426 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/5 o výměře 52 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/7 o výměře 50 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/8 o výměře 787 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/9 o výměře 420 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/28 o výměře 708 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1070/23 o výměře 913 m² – orná půda, pozemek parc.č. 1092/2 o výměře 143 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1092/3 o výměře 530 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/2 o výměře 1 573 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/18 o výměře 511 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/23 o výměře 47 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/25 o výměře 32 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1220/29 o výměře 62 m² – trvalý travní porost;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, na LV č. 1923, pro katastrální území Kaznějov, obec Kaznějov, okres Plzeň-sever,

2. Prodej pole 6 104 m², Plasy, okres Plzeň-sever 262 472 Kč (43 Kč za m²).

3. Prodej pole 15 688 m², Plasy, okres Plzeň-sever 784 400 Kč (50 Kč za m²).

4. Prodej pole 15 326 m², Plasy - Nebřeziny, okres Plzeň-sever 766 300 Kč (50 Kč za m²).

5. Prodané pole 12 451 m² okres Plzeň - sever, obec Jarov u Dobříče prodaný cena 435 785,- Kč (35,- Kč/m²).

6. Dražba pole 76 755 m2 Rybnice, okres Plzeň-sever, 1 700 000 Kč

(22 Kč za m2).

pozemek parc.č. 436/10 o výměře 143 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 611/36 o výměře 152 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 611/38 o výměře 182 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 611/39 o výměře 67 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 805/11 o výměře 4 517 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 929/8 o výměře 641 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 974/2 o výměře 405 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 1805/1 o výměře 82 m2 – ostatní plocha, pozemek parc.č. 1893 o výměře 27 093 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 1899 o výměře 159 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 1902 o výměře 98 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 1938 o výměře 516 m2 – orná půda, • pozemek parc.č. 1943 o výměře 13 872 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 1946 o výměře 393 m2 – ostatní plocha, pozemek parc.č. 1948 o výměře 322 m2 – ostatní plocha, pozemek parc.č. 1963 o výměře 15 694 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 1966 o výměře 742 m2 – ostatní plocha, pozemek parc.č. 2019 o výměře 9 746 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 2122 o výměře 32 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 2371 o výměře 849 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 2389 o výměře 527 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 2390 o výměře 523 m2 – orná půda

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, na LV č. 395, pro katastrální území Rybnice u Kaznějova, obec Rybnice, okres Plzeň-sever,

7. Prodej lesa 3 923 m2, Příšov, okres Plzeň-sever 300 000 Kč

(76,47 Kč za m2)

8. Prodej lesa 6 271 m2, Kožlany - Buček, okres Plzeň-sever 180 000 Kč

(28,70 Kč za m2)

9. Prodej lesa 24 632 m2, Plasy - Horní Hradiště, okres Plzeň-sever 350 000 Kč (14,21 Kč za m2)

10. Prodej pole 17 561 m2, Mladotice, okres Plzeň-sever 860 489 Kč

(49 Kč za m2)

11. Prodej lesa 44 709 m2, Rybnice, okres Plzeň-sever 1 743 600 Kč (39 Kč za m2)

12. Prodej louky 13 001 m2, Dolní Bělá, okres Plzeň-sever 1 365 000 Kč (104,99 Kč za m2)

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Ke dni zpracování znaleckého posudku je poptávka po nemovitostech stélé velká i vzhledem k situaci ve společnosti (COVID 19). Na trhu s nemovitostmi bylo znát nějakou dobu nejistota, ale dnes je vše v pořádku o poptávka po pozemcích je stále stejná. Při porovnání s nabízenými a prodanými pozemky v lokalitě obce Hromnice – Nynice a nejbližším okolí na okrese Plzeň - sever lze cenu obvyklou v místě a čase stanovit takto:

Cena vyhlášková nemovitosti 325 930,- Kč,

Pozemky pozemky č.par. 255/1, 256/1, 1507, 1557, 1558, 1692, 1693, 1694, 1775, 1777, 2375/39, 2398/35, 2398/48, 2442/59, 2442/60, 2442/61, 2442/62, 2442/63, 2442/64, 2442/105, 2442/114, 2442/115, 2442/185, 2442/186, 2442/187, 2442/188, 2462/24, 2462/44, 2462/45, 2462/46, 2483/33 a 2483/34 orná půda (zemědělská půda) a č.par 2483/62 trvalý travní porost celková výměra.....41 456 m²

Pozemky č.par. 2398/43, 2442/144, 2442/145, 2442/146, 2442/147, 2506/6, 2510/15, 2510/34, 2510/35, 2510/36, 2513/84, 2519/47 a 2521/38 ostatní plocha – ostatní komunikace celková výměra750 m²

Pozemky č.par. č.par. 401/25, 2425/3, 2446/9, 2446/10, 2446/11, 2446/12, 2446/13, 2446/14 a 2465/27 lesní pozemek celková výměra3 264 m²

ZÁVĚR

**Obvyklá cena za pozemky orná půda 35,- Kč/m²
(1 450 960,- Kč)**

**Obvyklá cena za pozemky ostatní plocha 15,50,- Kč
(11 625,- Kč)**

**Obvyklá cena za pozemky lesní pozemky 25,50,- Kč
(83 232,- Kč)**

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Prohlašuji ve smyslu ust. § 127a) zák.č. 99/1963 Sb, Občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a o trestních následcích křivé výpovědi, nebo uvedení nepravdivé okolnosti, která podstatný význam pro rozhodnutí, nebo takovéto okolnosti zamlčení

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3235/2020 znaleckého deníku.