

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3156-57/2015

O ceně administrativní a ceně obvyklé – části pozemku p.č. 594/36 o výměře 19 m² (výměra předpokládaná po geometrickém oddělení), k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okres Plzeň-jih.



Objednatel posudku:

Vážený pan
Jan Ticháček
Swalmenská 462
335 01 Nepomuk

Účel posudku:

Podklad pro jednání o prodeji.

Podle stavu ke dni 22.8.2015 posudek vypracoval:

František Polák, Pod Hůrkou 553, 339 01 Klatovy
tel.:376314503, tel./fax: 376314483, e-mail: rksumava@iol.cz

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	OCEŇOVÁNÍ PODNIKŮ
FRANTIŠEK POLÁK	
ZNALEC V OBOŘI EKONOMIKA, CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ A PODNIKŮ, KONCESOVANÝ ODHADCE MAJETKU	

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Klatovech, 9.9.2015

2. POSUDEK

2.1. Administrativní cena

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. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Nepomuk
335 01 Nepomuk
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-jih
Obec: Nepomuk
Katastrální území: Nepomuk
Počet obyvatel: 3 818
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 025,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 397,29 \text{ Kč/m}^2$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
------	----------------

P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,330$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	397,29	0,330	1,000	131,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	594/36	19,00	131,11	2 491,09
Ostatní stavební pozemek - celkem			19,00 m ²		2 491,09

Pozemek - zjištěná cena = 2 491,09 Kč

2.2. Obvyklá cena

2.2.1. Metody zjištění hodnoty

- 1) Pro odhad obvyklé ceny pozemků se v praxi používá metoda porovnávací.
- 2) Dle zákona o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2.2.2. Metoda porovnávací

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou a jejich porovnání s nemovitostí oceňovanou.

Lze konstatovat, že se srovnatelnými pozemky se na veřejném trhu nemovitostí běžně neobchoduje. V místě nebyl nalezen žádný realizovaný prodej srovnatelného pozemku.

Jediné cenové údaje pro pozemky na území města, které jsou běžně dostupné a lze je tedy nalézt a vyhodnotit jsou údaje o cenách stavebních pozemků a pozemků určených pro výstavbu územním plánem.

Pro porovnání byly tedy nalezeny a použity nabídkové prodeje pozemků určených územním plánem pro výstavbu. Podrobnější údaje o jednotlivých nabídkách jsou uvedeny v příloze posudku.

Porovnávací analýza je provedena jako kvantitativní, odlišnosti mezi jednotlivými vzorky jsou vyjádřeny relativně, tedy pomocí koeficientů.

Jako prvky porovnání byly vybrány takové kvalitativní a kvantitativní rozdíly, u kterých přímo probíhá kontribuce k hledané porovnávací hodnotě, a jejichž působení tuto hodnotu pozitivně či negativně ovlivňuje.

Míra jednotlivých úprav (hodnota koeficientů) je s ohledem na to, že se převážně nejedná o matematicky či jinak exaktně vyjádřitelné veličiny proveden odhadem - s maximální snahou o vyloučení subjektivního pohledu, se zachováním objektivitu hodnocení, přičemž je vycházeno z dostupných a běžným způsobem zjistitelných údajů. Cílem je v tomto procesu co nejpřesněji simulovat chování účastníků trhu a tím i postavení oceňované nemovitosti na trhu nemovitostí.

Základní údaje	vzorek č.1	vzorek č.2	vzorek č.3
Výměra pozemku	4 632	1 500	1 239
Cena celkem	2 300 000,-	750 000,-	1 090 000,-
Jednotková cena	497,-	500,-	880,-
Úprava na zdroj ceny	<i>nabídková</i>	<i>nabídková</i>	<i>nabídková</i>
	0,90	0,90	0,90
Jednotková cena po úpravě	447,-	450,-	792,-

Porovnávací analýza			
Parametr	vzorek č.1	vzorek č.2	vzorek č.3
Poloha v oblasti	<i>srovnatelná</i>	<i>srovnatelná</i>	<i>Srovnatelná</i>
	1,00	1,00	1,00
Poloha v místě	<i>méně stísněná</i>	<i>méně stísněná</i>	<i>méně stísněná</i>
	1,20	1,20	1,20
Svažitost	<i>srovnatelná</i>	<i>srovnatelná</i>	<i>srovnatelná</i>
	1,00	1,00	1,00
Poměr stran	<i>srovnatelný</i>	<i>srovnatelný</i>	<i>srovnatelný</i>
	1,00	1,00	1,00
Územní plán	<i>srovnatelný</i>	<i>srovnatelný</i>	<i>srovnatelný</i>
	1,00	1,00	1,00
Velikost	<i>větší</i>	<i>větší</i>	<i>větší</i>
	0,80	0,80	0,85
Plánované/skut. využití	<i>lepší</i>	<i>lepší</i>	<i>lepší</i>
	1,50	1,50	1,50
Infrastruktura (inž. sítě)	<i>srovnatelná</i>	<i>srovnatelná</i>	<i>srovnatelná</i>
	1,00	1,00	1,00
Příjezd, přístup	<i>srovnatelná</i>	<i>srovnatelný</i>	<i>srovnatelný</i>
	1,00	1,00	1,00
Omezená využitelnost	<i>lepší</i>	<i>lepší</i>	<i>lepší</i>
	1,20	1,20	1,20
Právní vztahy	<i>srovnatelné</i>	<i>srovnatelné</i>	<i>srovnatelné</i>
	1,00	1,00	1,00
Zhoršující faktory	<i>srovnatelné</i>	<i>srovnatelné</i>	<i>srovnatelné</i>
	1,00	1,00	1,00
Zlepšující faktory	<i>srovnatelné</i>	<i>srovnatelné</i>	<i>srovnatelné</i>
	1,00	1,00	1,00
Úprava celkem	1,7280	1,7280	1,8360
Jednotková cena po úpravě	259,-	260,-	431,-

Indikace porovnávací hodnoty		
Minimum jednotkových cen	Kč/m ²	259,-
Maximum jednotkových cen	Kč/m ²	431,-
Střed rozmezí	Kč/m ²	345,-
Průměr jednotkových cen	Kč/m ²	317,-
Median	Kč/m ²	260,-
Indikovaná jednotková porovnávací hodnota	Kč/m²	280,-
Výměra oceňovaného pozemku	m ²	19
Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku celkem	Kč	5 320,-

2.2.3. Obvyklá cena

Cenu obvyklou pozemku odhaduji ve výši porovnávací hodnoty, t.j. po zakr. ve výši 5 300,-Kč.

2.3. Závěr

Rekapitulace

	Cena Kč/m ²
Cena administrativní	
Část pozemku p.č. 594/36	2 490,-Kč
Cena obvyklá	
Část pozemku p.č. 594/36	5 300,-Kč


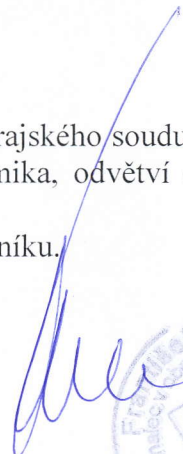
V Klatovech, 9.9.2015

František Polák
Videňská ul. 9
339 01 Klatovy IV

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 22. prosince 1989 pod č.j. Spr. 2381/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3156-57/2015 znaleckého deníku.



Fotodokumentace pořízená odhadcem ke dni prohlídky



oceňovaná část



nezpevněná část komunikace (přístup k oceňované části)



pohled na napojení na zpevněnou část

