



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2689-152/2015

nemovité věci pozemku parc.č. 359/11 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: 13.11.2015

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

Přílohy: 1 x info výpis LV LV 796
1 x snímek KM
1 x foto

Pačejov 13.11.2015

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

A/ Situace

Na základě objednávky Města Nepomuk č. 27/26/15/83 z 13.11.2015 jsem provedla 13.11.2015 prohlídku nemovité věci pozemku ppč. 359/5 - zahrada o celkové výměře 996 m² k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění této nemovité věci.

Dalším podkladem byl info výpis KN pro LV č. 796, kde je vlastníkem Václav Vlach, Na Vinici 448, 335 01 Nepomuk a info snímek KN pro k.ú. Nepomuk.

Dále jsem použila geometrický plán č. 1037-312/2015 zpracovaný ing. Danielem Eberlem, kde z pozemku ppč. 359/5 byl oddělen nový pozemek ppč. 359/11 o výměře 85 m², který je předmětem ocenění.

Ocenění je provedeno ke dni 13.11.2015.

Ocenění je požadováno 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B/ Nález

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc pozemek ppč. 359/5 - zahrada o celkové výměře 996 m² z níž byl oddělen ppč. 359/11 o výměře 85 m² v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Město Nepomuk se nachází na komunikaci Plzeň - Písek. Ve městě se nachází sídlo městského úřadu, základní škola, mateřská škola, zdravotnické zařízení, stanice České Policie, dům s pečovatelskou službou, kulturní dům, sportoviště, obchodní síť.

Ve městě jsou vybudovány inženýrské sítě, plynofikace, dopravní obslužnost je zajištěna ČD a autobusovou dopravou.

Pozemek ppč. 359/5 - zahrada se nachází ve východní části intravilánu obce. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Pozemek je rovinný.

Oceňovaný pozemek ppč. 359/11 - zahrada o výměře 85 m² je oddělen od jižní strany pozemku ppč. 359/5. Jedná se o úzký obdélníkový pruh podél ppč. 359/5. Pozemek ppč. 359/11 je zatravněný, rovinný. Pozemek ppč. 359/11 nemůže sloužit jako zahrada pro svůj nevhodný tvar (šíře pozemku cca 1,0 m. Na pozemku je osazen betonový sloup el. vedení.

Pozemek ppč. 359/11 sousedí s ppč. 359/10 (Město Nepomuk) a jejich západní hranice je uzavřena dvoukřídlovými vraty.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek ppč. 359/11
 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{397,29 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah znaleckého posudku**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 359/11

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,921}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč. 359/11

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc pozemek ppč. 359/5 - zahrada o celkové výměře 996 m² z níž byl oddělen ppč. 359/11 o výměře 85 m² v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Pozemek ppč. 359/5 - zahrada se nachází ve východní části intravilánu obce. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace.

Pozemek ppč. 359/11 - zahrada o výměře 85 m² je oddělen od jižní strany pozemku pp.č 359/5. Jedná se o úzký obdélníkový pruh podél ppč. 359/5. Pozemek ppč. 359/11 je zatravněný, rovinný.

Ocenění je provedeno dle §4 odst.1). Pozemek ppč. 359/5 v současné době tvoří jednotný funkční celek se st. 1040.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Pozemek ppč. 359/11 nelze využívat jako zahradu.	I	-0,15

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,820}$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi} \quad I_T = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad I_P = \mathbf{0,980}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,820 * 0,980 = 0,755$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		397,29	0,755		299,95
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	359/11	85,00	299,95	25 495,75
Stavební pozemek - celkem			85,00	m ²	25 495,75
Pozemek ppč. 359/11 - zjištěná cena				=	25 495,75 Kč

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

1.1. Pozemek ppč. 359/11

25 495,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**25 495,80 Kč****Celkem****25 495,80 Kč****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****25 495,80 Kč****Rekapitulace výsledných cen****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 359/11

25 495,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**25 495,80 Kč****Celkem****25 495,80 Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****25 495,80 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****25 500,- Kč****slovy: Dvacetpěttisícpětset Kč**

E/ Porovnávací hodnota

Vzhledem k tomu, že na běžném realitním trhu není pro tento druh pozemků dostatek porovnatelných nemovitých věcí, není porovnávací hodnota stanovena.

Porovnávací hodnota není stanovena.

F/ Závěrečná analýza

<i>Popis</i>	<i>Zjištěná cena Kč</i>	<i>Porovnávací hodnota Kč</i>
Pozemek ppč. 359/11	25 500	Není stanovena
celkem	25 500	

Silné stránky nemovitých věcí:

- pozemek v intravilánu obce
- pozemek s přístupem z veřejné komunikace

Slabé stránky nemovitých věcí:

- není provedena změna využití pozemku
- tvar pozemku nevhodný pro samostatné využití

Obvyklou cenu oceňovaného majetku nelze stanovit, neboť na realitním trhu ani v běžné praxi není k dispozici porovnatelný majetek.

K obchodnímu jednání doporučuji vycházet z ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v daném místě a čase obchodovatelná v delším časovém horizontu pro specifický okruh zájemců.

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě doporučuji cenu pro obchodní jednání oceňovaného majetku ke dni 13.11.2015:

Cenu k obchodnímu jednání ke dni 13.11.2015:

<i>Popis</i>	<i>Výměra pozemku /m2/</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Ppč. 359/11	85	25 500	dvacetpětisícipětsetKč

V Pačejově, 13.11.2015

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. 2689-152/2015 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 13.11.2015

Ing. Jana Cihlářová