



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2666-129/2015

nemovité věci ppč. 541/2 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: 24.8.2015

**Posudek obsahuje 10 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 1 x výpis LV 553
1 x snímek KM
1 x foto

Pačejov 7.10.2015

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. 27/26/15/58 z 19.8.2015 jsem provedla 24.8.2015 prohlídku nemovité věci pozemku ppč. 541/2 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 135 m², v k.ú. Dvorec, 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. 553 ze dne 10.8.2015, kde je vlastníkem:

- 1) Beneš Pavel, ing. , Sasanková 2654/5, 10600 Praha Záběhlce, a sice podílu ve výši 1/3 vzhledem k celku,
- 2) Sedláčková Hana , Na Vinici 1055, 347 01 Tachov, a sice podílu ve výši 1/3 vzhledem k celku,
- 3) Vaník Jan, Viklefova 1814/22, 130 00 Praha 3, Žižkov, a sice podílu ve výši 1/3 vzhledem k celku.

Dále jsem použila snímek KN pro k.ú. Dvorec a informace z územního plánu dostupné na webu města Nepomuk ke dni ocenění.

Ocenění je provedeno ke dni 24.8.2015.

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. 541/2 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 135 m², v k.ú. Dvorec, 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.

Dvorec se nachází SV od Nepomuk, leží na komunikaci Nepomuk - Vrčeň. Je zde drobná obchodní síť, jsou zde vybudované inž. sítě. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou a vlakovou dopravou.

Oceňovaný pozemek se nachází v lokalitě zvané „Za Humny“, vpravo od komunikace Nepomuk - Vrčeň.

Pozemek ppč. 541/2 je rovinný, s mírnou východní expozicí ve své východní části, nezpevněný, volně přístupný pro veřejnost. Pozemek navazuje ve své západní straně na pozemek ve vlastnictví města Nepomuk a z východní strany na soukromé pozemky, nachází se v zastavitelném území obce.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
 Adresa předmětu ocenění: Dvorec
 335 01 Nepomuk
 Kraj: Plzeňský
 Okres: Plzeň-jih
 Obec: Nepomuk
 Katastrální území: Dvorec
 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. 541/2

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.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč. 541/2

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc pozemek ppč. 541/2 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 135 m², v k.ú. Dvorec, 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.

Dvorec se nachází SV od Nepomuk, leží na komunikaci Nepomuk - Vrčeň. Je zde drobná obchodní síť, jsou zde vybudované inž. sítě. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou a vlakovou dopravou.

Oceňovaný pozemek se nachází vpravo od komunikace Nepomuk -Vrčeň, je situován mezi pozemkem ve vlastnictví města Nepomuk a soukromými pozemky.

Pozemek ppč. 541/2 je rovinný, s mírnou východní expozicí ve své východní části, nezpevněný, volně přístupný pro veřejnost.

Ocenění je provedeno dle §4 odst.3). Uvažuji se srážkou 20% - pozemek se nachází v okrajovém území obce.

Ocenění

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,10
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,10
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Vlivy snižující cenu	-0,20
P5. Komerční využití	

I Bez možnosti komerčního využití

0,60

Součet srážek a přírážek ve znacích 1 až 4 je -0,950 ale lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,90.

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,060}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	397,29	0,060	1,000	23,84	
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m².				30,-	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	541/2	135,00	30,00	4 050,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			135,00 m²		4 050,-
Pozemek ppč. 541/2 - zjištěná cena				=	4 050,- Kč

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

1.1. Pozemek ppč. 541/2

4 050,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem**4 050,- Kč****Celkem****4 050,- Kč****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****4 050,- Kč****Rekapitulace výsledných cen****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 541/2

4 050,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem**4 050,- Kč****Celkem****4 050,- Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****4 050,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****4 050,- Kč**

slovy: Čtyřitisícepadesát Kč

E/ Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota není pro oceňovaný majetek stanovena, neboť na běžném realitním trhu není dostatek porovnatelných nemovitých věcí.

Porovnávací hodnota není stanovena.

F/ Závěrečná analýza

<i>Popis</i>	<i>Zjištěná cena Kč</i>	<i>Porovnávací hodnota Kč</i>
Pozemek ppč. 541/2	4 050	Není stanovena
celkem	4 050	

Silné stránky nemovitých věcí:

- pozemek v zastavitelném území obce

Slabé stránky nemovitých věcí:

- nezpevněný pozemek
- není přístupný z veřejné komunikace

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 24.8.2015:

<i>Popis</i>	<i>Výměra pozemku /m2/</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Pozemek ppč. 541/2	135	4 050	čtyřtisícepadesátKč
Celkem		4 050	čtyřtisícepadesátKč

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, 7.10.2015

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. 2666-129/2015 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 7.10.2015

Ing. Jana Cihlářová