



## **Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2662-125/2015**

nemovité věci ppč. 200/23, 200/54 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:** 25.7.2015

**Posudek obsahuje 12 listů včetně obálky  
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

**Přílohy:** 1 x výpis LV 1457  
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. 27/26/15/47 z 13.7.2015 jsem provedla 25.7.2015 prohlídku nemovité věci pozemku ppč. 200/23 - ostatní plocha ostatní komunikace, ppč. 200/54 - ostatní plocha ostatní komunikace 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 č. 1457 ze dne 12.6.2015, kde je vlastníkem Štěpánek Jaromír, nám.A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk a info snímek KN pro k.ú. Dvorec.

Ocenění je provedeno ke dni 13.7.2015.

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 nemovité věci pozemek ppč. 200/23 - ostatní plocha ostatní komunikace, ppč. 200/54 - ostatní plocha ostatní komunikace 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.

Oceňované pozemky se nachází v západní straně intravilánu.

Pozemek ppč.200/23 je přístupný z veřejné komunikace, je zatravněn, má severní expozici, je veřejně přístupný.

Pozemek ppč. 200/54 navazuje na ppč. 200/23, je zatravněn, zarostlý náletovými dřevinami, má výraznou západní expozici, je obtížně přístupný, jde o svažitou mez. Pozemek není přístupný z veřejné komunikace. Pozemek nelze ve stávajícím stavu využívat jako komunikaci.

**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/m<sup>2</sup>**

**Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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****Pozemek ppč. 200/23****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 200/23

**Pozemek ppč. 200/54****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 200/54

**2. Ocenění trvalých porostů**

2.1. Porosty

## **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.

### **Pozemek ppč. 200/23**

#### **1. Ocenění pozemků**

##### **1.1. Pozemek ppč. 200/23**

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemek ppč. 200/23 - ostatní plocha ostatní komunikace, v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Oceňovaný pozemek se nachází v západní straně intravilánu.

Pozemek ppč. 200/23 je přístupný z veřejné komunikace, je zatravněn, má severní expozici.

Ocenění je provedeno dle §4 odst.3).

### **Ocenění**

#### **Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

#### **Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,10
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Vlivy snižující cenu	-0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,204}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------------	-----------------------------------

**§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace**

<b>Pozemek ppč. 200/23 - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>9 888,10 Kč</b>
--	----------	--------------------

## 1. Ocenění pozemků

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemek ppč. 200/54 - ostatní plocha ostatní komunikace v k.ú. Dvůrec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Oceňovaný pozemek se nachází v západní straně intravilánu.

Pozemek ppč. 200/54 navazuje na ppč. 200/23, je zatravněn, zarostlý náletovými dřevinami, má výraznou západní expozici, je obtížně přístupný, jde z velké části o svažitou mez. Pozemek není přístupný z veřejné komunikace.

Ocenění je provedeno dle § 4 odst.3). Uvažuji se srážkou 30%, pozemek nelze jako komunikaci v tomto stavu využívat.

## Ocenění

## Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

## Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,06
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Součet srážek a přírážek ve znacích 1 až 4 je -0,910 ale lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,90.

$$\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,060}$$

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 [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	200/54	145,00	30,00	4 350,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			145,00 m <sup>2</sup>		<b>4 350,-</b>

**Pozemek ppč. 200/54 - zjištěná cena** = **4 350,- Kč**

## **2. Ocenění trvalých porostů**

### **2.1. Porosty**

Ocenění je provedeno pro trvalé porosty na ppč. 200/54 - ostatní plocha ostatní komunikace v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Nachází se zde trvalé porosty náletové, neudržované, rostoucí v zápoji.

#### **Ovocné dřeviny: příloha č. 36.**

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen (třešeň)	50	1 Ks	140,-	- 80 % min.	140,-	140,-
Součet:					=	140,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	140,- Kč

#### **Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
bříza bělokorá		15 roků	3,00 ks	
Listnaté stromy I	10 080,-	- 90 %	1 008,-	3 024,-
jasan ztepilý		15 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy II	11 280,-	- 90 %	1 128,-	1 128,-
Součet:				4 152,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny				= 3 114,- Kč

**Porosty - zjištěná cena** = **3 254,- Kč**

**D/ REKAPITULACE****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení****Pozemek ppč. 200/23****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 200/23

9 888,10 Kč

**1. Ocenění pozemků celkem****9 888,10 Kč****Pozemek ppč. 200/23 celkem****9 888,10 Kč****Pozemek ppč. 200/54****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 200/54

4 350,- Kč

**1. Ocenění pozemků celkem****4 350,- Kč****2. Ocenění trvalých porostů**

2.1. Porosty

3 254,- Kč

**2. Ocenění trvalých porostů celkem****3 254,- Kč****Pozemek ppč. 200/54 celkem****7 604,- Kč****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****17 492,10 Kč****Rekapitulace výsledných cen****Pozemek ppč. 200/23****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 200/23

9 888,10 Kč

**1. Ocenění pozemků celkem****9 888,10 Kč****Pozemek ppč. 200/23 celkem****9 888,10 Kč****Pozemek ppč. 200/54****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 200/54

4 350,- Kč

**1. Ocenění pozemků celkem****4 350,- Kč**



**2. Ocenění trvalých porostů**

2.1. Porosty

3 254,- Kč

**2. Ocenění trvalých porostů celkem****3 254,- Kč****Pozemek ppč. 200/54 celkem****7 604,- Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****17 492,10 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****17 490,- Kč**

slovy: Sedmnácttisícčtyřistadevadesát 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. 200/23	9 890	Není stanovena
Pozemek ppč. 200/54	7 600	Není stanovena
celkem	<b>17 490</b>	

**Silné stránky nemovitých věcí:**

- pozemky v intravilánu obce

**Slabé stránky nemovitých věcí:**

- pozemek ppč. 200/54 obtížně přístupný
- pozemek ppč. 200/54 obtížně samostatně využitelný

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 25.7.2015:**

<i>Popis</i>	<i>Výměra pozemku /m2/</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Pozemek ppč. 200/23	122	9 890	devěttisícosmsetdevadesátKč
Pozemek ppč. 200/54	145	7 600	sedmtisícšestsetKč
Celkem		17 490	sedmnácttisícčtyřistadevadesátKč

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. 2662-125/2015 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 7.10.2015

Ing. Jana Cihlářová