



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2664-127/2015

nemovitě věci pozemku parc.č. 1552/1 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: 15.8.2015

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

Přílohy: 1 x výpis LV LV 1
1 x snímek orto
1 x foto

Pačejov 8.10.2015

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. 27/26/15/56 z 12.8.2015 jsem provedla 15.8.2015 prohlídku nemovité věci parc.č. 1552/1 - ostatní plocha ostatní komunikace o celkové výměře 1629 m² v 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.1, kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám.A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk a info snímek KN pro k.ú. Nepomuk. Dále jsem použila orto mapu s vyznačením oceňovaného pozemku, kde jde vyznačena pouze část o výměře cca 35 m².

Ocenění je provedeno ke dni 12.8.2015.

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 parc.č. 1552/1 - ostatní plocha ostatní komunikace o celkové výměře 1629 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. Ve městě jsou vybudovány inženýrské sítě, plynofikace, dopravní obslužnost je zajištěna ČD a autobusovou dopravou.

Pozemek ppč. 155/2/1 o výměře 1629 m² se nachází ve střední části města v blízkosti náměstí a tvoří komunikaci v ulici Zelenohorská, pozemek má výraznou jižní expozici, je zpevněný.

Oceňovaný pozemek ppč. 1552/1 o výměře 35 m² se nachází u rodinného domu čp. 78 na st. 41/1 v ul. Zelenohorská. Oceňovaná část se nachází při západní hranici st. 41/1, je na ní zřízen přístupový chodník a vstupní schodiště do domu čp. 78. Pozemek je ohraničen zábradlím a navazuje ve své severní části na pozemek (ppč. 108) oplocený a nepřístupný pro veřejnost. Využitelnost pozemku ppč. 1552/1 je daná, nelze ho využít jiným způsobem.

Pro ocenění uvažuji pozemek dle jeho skutečného využití, v souladu se zák.č 151/1997 Sb., v platném znění, a sice v jednotném funkčním celku se st. 41/1. Venkovní úpravy nejsou předmětem ocenění.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek ppč. 1552/1
 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. 1552/1

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 - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 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 - Daná využitelnost | I | -0,30 |

pozemku.

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,780}$$

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,733}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč. 1552/1

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc pozemek parc.č. 1552/1 - ostatní plocha ostatní komunikace o celkové výměře 1629 m² v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Pozemek ppč. 1552/1 o výměře 1629 m² se nachází ve střední části města v blízkosti náměstí a tvoří komunikaci v ulici Zelenohorská, pozemek má výraznou jižní expozici, je zpevněný.

Oceňovaný pozemek ppč. 1552/1 o výměře 35 m² se nachází u rodinného domu čp. 78 na st. 41/1 v ul. Zelenohorská. Oceňovaná část se nachází při západní hranici st. 41/1, je na ní zřízen přístupový chodník a vstupní schodiště do domu čp. 78.

Pozemek je v jednotném funkčním celku se st. 41/1. Venkovní úpravy nejsou předmětem ocenění. Ocenění je provedeno dle §4).

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 nelze využít k zástavbě, nacízá se v těsné blízkosti omunikace v místě, kde je tato zúžena. | I | -0,30 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,670}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,780$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,670 * 0,780 = 0,491$

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/m²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m²] |
|---|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | | |
| § 4 odst. 1 | | 397,29 | 0,491 | | 195,07 |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m²] | Jedn. cena [Kč/m²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha | 1552/1 | 35,00 | 195,07 | 6 827,45 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 35,00 | m² | 6 827,45 |
| Pozemek ppč. 1552/1 - zjištěná cena | | | | = | 6 827,45 Kč |

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

1.1. Pozemek ppč. 1552/1

6 827,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**6 827,50 Kč****Celkem****6 827,50 Kč****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****6 827,50 Kč****Rekapitulace výsledných cen****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 1552/1

6 827,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**6 827,50 Kč****Celkem****6 827,50 Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****6 827,50 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****6 830,- Kč**

slovy: Šesttisícsmsetřicet Kč

E/ Porovnávací hodnota

Vzhledem k tomu, že na běžném realitním trhu není pro pozemky využívané jako ostatní plocha ostatní komunikace 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. 1552/1 část o výměře 35 m ² | 6 830 | Není stanovena |
| celkem | 6 830 | |

Silné stránky nemovité věci:

- pozemek v intravilánu obce
- dobrá dostupnost do centra města

Slabé stránky nemovité věci:

- pozemek v návaznosti na komunikaci
- dané využití pozemku
- stísněnost komunikace u oceňovaného pozemku

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 15.8.2015:

| <i>Popis</i> | <i>Výměra pozemku /m²/</i> | <i>Cena Kč</i> | <i>Slovy:</i> |
|---|---|----------------|-----------------------------|
| Ppč. 1552/1 část o výměře 35 m² | 35 | 6 830 | šesttisíc osm set třicet Kč |

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, 8.10.2015

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. 2664-127/2015 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 8.10.2015

Ing. Jana Cihlářová