



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2787-82/2016

nemovitých věcí v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr.
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: 21.5.2016

**Posudek obsahuje 30 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 7 x info výpis KN
3 x snímek KN
1 x fotodokumentace

Pačejov 23.5.2016

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

A/ Situace

Na základě objednávky od Města Nepomuk jsem dne 21.5.2016 provedla prohlídku nemovitých věcí pozemků:

- parc.č. 829/4 - trvalý travní porost o celkové výměře 489 m², zapsaný na LV č. 1,
- parc.č. 623 - orná půda o výměře 3446 m², zapsaný na LV č. 1,
- parc.č. 615/29 - orná půda o výměře 10071 m², zapsaný na LV č. 1,
- parc.č. 204/30 - orná půda o výměře 13689 m², zapsaný na LV č. 807
- parc.č. 199/18 - trvalý travní porost o výměře 99 m², zapsaný na LV č. 807,
- parc.č. 202/5 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 335 m², zapsaný na LV č. 807,
- parc.č. 202/6 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 26 m², zapsaný na LV č. 807

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, vše okr. Plzeň jih, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění těchto nemovitých věcí.

Dalším podkladem byl :

- info výpis KN pro LV č. 1, kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk,
- info výpis KN pro LV č. 807, kde je vlastníkem Římskokatolická farnost arciděkanství Nepomuk, Přesaničské náměstí 1, 335 01 Nepomuk,
- info snímky KN pro k.ú. Nepomuk
- údaje z územního plánu Města Nepomuk poskytnuté odborem výstavby a územního plánování

Ocenění je provedeno ke dni 21.5.2016.

Ocenění je vyžadováno 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B/ Nález

Ocenění je provedeno pro nemovité věci:

- parc.č. 829/4 - trvalý travní porost o celkové výměře 489 m², zapsaný na LV č. 1,
 - parc.č. 623 - orná půda o výměře 3446 m², zapsaný na LV č. 1,
 - parc.č. 615/29 - orná půda o výměře 10071 m², zapsaný na LV č. 1,
 - parc.č. 204/30 - orná půda o výměře 13689 m², zapsaný na LV č. 807
 - parc.č. 199/18 - trvalý travní porost o výměře 99 m², zapsaný na LV č. 807,
 - parc.č. 202/5 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 335 m², zapsaný na LV č. 807,
 - parc.č. 202/6 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 26 m², zapsaný na LV č. 807
- v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, vše okr. Plzeň jih.

Město Nepomuk se nachází na hlavní dopravní komunikaci Plzeň - Písek. Je zde sídlo městského úřadu, pošta, základní škola, mateřská škola, poliklinika, drobná obchodní síť, sportoviště, sídlo policie. Jsou zde vybudovány inženýrské sítě, plynofikace, el. síť. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou a vlakovou dopravou ze Dvorce.

Pozemek parc.č. 829/4 - trvalý travní porost se nachází ve směru na Novou Ves vlevo od silnice za mostkem přes potok. Pozemek je rovinný, zarostlý náletovými dřevinami. Je přístupný přes

okolní zemědělské pozemky.

Pozemek parc.č. 623 - orná půda je situován vpravo od silnice ve směru na Myslív nad provozovnou Regina. Pozemek rovinný, přístupný ze zpevněné komunikace a slouží zemědělské výrobě. Dle územního plánu je určen pro stavbu obchvatu města.

Pozemek parc.č. 615/29 - orná půda je situován vpravo od silnice ve směru na Myslív nad provozovnou Regina. Pozemek rovinný, přístupný ze zpevněné komunikace a slouží zemědělské výrobě. Dle územního plánu je určen pro stavbu obchvatu města.

Pozemek parc.č. 204/30 - orná půda je situován v lokalitě zvané „Daníčky“, je přístupný z místní zpevněné komunikace vybudované v rezidenční oblasti s výstavbou rodinných domů. Pozemek je zatravněný, zarostlý náletovými křovinami a dřevinami, má mírnou jihovýchodní expozici. Pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě. Dle územního plánu je pozemek určen pro zástavbu rodinnými domy.

Pozemek parc.č. 199/18 - trvalý travní porost je situován v lokalitě zvané „Daníčky“ při JV hranici pozemku parc.č. 204/30. Pozemek je zarostlý náletem křoví a dřevin. Dle územního plánu je pozemek určen pro zástavbu komunikací.

Pozemek parc.č. 202/5 - ostatní plocha ostatní komunikace je situován v lokalitě zvané „Daníčky“ při JV hranici pozemku parc.č. 204/30. Pozemek je zarostlý náletem křoví a dřevin. Dle územního plánu je pozemek určen pro zástavbu komunikací.

Pozemek parc.č. 202/6 - ostatní plocha ostatní komunikace je situován v lokalitě zvané „Daníčky“ při JV hranici pozemku parc.č. 204/30. Pozemek je zarostlý náletem křoví a dřevin. Dle územního plánu je pozemek určen pro zástavbu komunikací.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Nepomuk
 Adresa předmětu ocenění: Nepomuk
 335 01 Nepomuk
 Kraj: Plzeňský
 Okres: Plzeň-jih
 Obec: Nepomuk
 Katastrální území: Nepomuk
 Počet obyvatel: 3 773

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	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{374,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah znaleckého posudku**Pozemek parc.č. 829/4****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 829/4

Pozemek parc.č. 623**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 623

Pozemek parc.č. 615/29**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 615/29

Pozemek parc.č. 204/30**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 204/30

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty na parc.č. 204/30

Pozemek parc.č. 199/18**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 199/18

Pozemek parc.č. 202/5**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 202/5

Pozemek parc.č. 202/6**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 202/6

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,912}$$

Pozemek parc.č. 829/4

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 829/4

j

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemku parc.č. 829/4 - trvalý travní porost o celkové výměře 489 m² v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, vše okr. Plzeň jih.

Pozemek parc.č. 829/4 - trvalý travní porost se nachází ve směru na Novou Ves vlevo od silnice za mostkem přes potok. Pozemek je rovinný, zarostlý náletovými dřevinami. Je přístupný přes okolní zemědělské pozemky.

Ocenění je provedeno dle §6.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	829/4	76401	85,00	4,60	40,00	6,44	547,40
trvalý travní porost	829/4	76701	404,00	1,34	40,00	1,88	759,52
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			489,00 m ²				1 306,92

Pozemek parc.č. 829/4 - zjištěná cena = **1 306,92 Kč**

Pozemek parc.č. 623

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 623

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 623 - orná půda o výměře 3446 m², v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, vše okr. Plzeň jih.

Pozemek parc.č. 623 - orná půda je situován vpravo od silnice ve směru na Myslív nad

provozovnou Regina. Pozemek rovinný, přístupný ze zpevněné komunikace a slouží zemědělské výrobě. Dle územního plánu je určen pro stavbu obchvatu města.

Ocenění je provedeno dle §9 odst.4).

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,970 = 0,912$

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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	374,-	0,912	0,300	102,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	623	3 446,00	102,33	352 629,18
Stavební pozemek - celkem			3 446,00		352 629,18

Pozemek parc.č.623 - zjištěná cena = 352 629,18 Kč

Pozemek parc.č. 615/29

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 615/29

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 615/29 - orná půda o výměře 10071 m², v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, vše okr. Plzeň jih.

Pozemek parc.č. 615/29 - orná půda je situován vpravo od silnice ve směru na Myslív nad provozovnou Regina. Pozemek rovinný, přístupný ze zpevněné komunikace a slouží zemědělské výrobě. Dle územního plánu je určen pro stavbu obchvatu města.

Ocenění je provedeno dle 9 odst.4).

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,970 = 0,912$$

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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	374,-	0,912	0,300	102,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	615/29	10 071,00	102,33	1 030 565,43
Stavební pozemek - celkem			10 071,00		1 030 565,43

Pozemek parc.č. 615/29 - zjištěná cena = 1 030 565,43 Kč

Pozemek parc.č. 204/30

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 204/30

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 204/30 - orná půda o výměře 13689 m² v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, vše okr. Plzeň jih.

Pozemek parc.č. 204/30 - orná půda je situován v lokalitě zvané „Daníčky“, je přístupný z místní zpevněné komunikace vybudované v rezidenční oblasti s výstavbou rodinných domů.

Pozemek je zatravněný, zarostlý náletovými křovinami a dřevinami, má mírnou jihovýchodní expozici. Pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě. Dle územního plánu je pozemek určen pro zástavbu rodinnými domy.

Ocenění je provedeno dle § 9 odst. 4.

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,970 = 0,912$

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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	374,-	0,912	0,300	102,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	204/30	13 689,00	102,33	1 400 795,37
Stavební pozemek - celkem			13 689,00		1 400 795,37

Pozemek parc.č. 204/30 - zjištěná cena = 1 400 795,37 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty na parc.č. 204/30

Ocenění je provedeno pro trvalé porosty na pozemku parc.č. 204/30 v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Na pozemku se nachází náletové břízy , neudržované, rostoucí v zápoji.

Nelesní porosty: § 44.

břízy ostatní (břízy ostatní)

stáří S = 10 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 3 000 m ² * 15,94 Kč/m ²	=	47 820,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,70
břízy ostatní celkem	=	5 648,74 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 5 648,74 Kč

Porosty na parc.č. 204/30 - zjištěná cena = 5 648,74 Kč

Pozemek parc.č. 199/18

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 199/18

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 199/18 - trvalý travní porost o výměře 99 m², v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, vše okr. Plzeň jih.

Pozemek parc.č. 199/18 - trvalý travní porost je situován v lokalitě zvané „Daníčky” při JV hranici pozemku parc.č. 204/30. Pozemek je zarostlý náletem křovin. Dle územního plánu je pozemek určen pro zástavbu komunikací.

Ocenění je provedeno dle 9 odst.4).

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

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 - Nevhodný tvar pozemku, úzký, samostatně nevyužitelný.	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 0,970 * 0,970 = 0,884$

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]	
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4	374,-	0,884	0,300	99,18	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	199/18	99,00	99,18	9 818,82
Stavební pozemek - celkem			99,00		9 818,82

Pozemek parc.č. 199/18 - zjištěná cena = 9 818,82 Kč

Pozemek parc.č. 202/5

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 202/5

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 202/5 - ostatní plocha ostatní komunikace výměře 335 m², v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, vše okr. Plzeň jih.

Pozemek je situován v lokalitě zvané „Daníčky” při JV hranici pozemku parc.č. 204/30. Pozemek je zarostlý náletem křovin. Dle územního plánu je pozemek určen pro zástavbu komunikací.

Ocenění je provedeno dle § 4 odst.3.

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	-0,06
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,174}$$

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	374,-	0,174	1,000	65,08	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	202/5	335,00	65,08	21 801,80
Ostatní stavební pozemek - celkem			335,00	21 801,80	

Pozemek parc.č. 202/5 - zjištěná cena

=

21 801,80 Kč

Pozemek parc.č. 202/6

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 202/6

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 202/6 - ostatní plocha ostatní komunikace výměře 26 m², v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, vše okr. Plzeň jih.

Pozemek je situován v lokalitě zvané „Daníčky“ při JV hranici pozemku parc.č. 204/30. Pozemek je zarostlý náletem křovin. Dle územního plánu je pozemek určen pro zástavbu komunikací.

Ocenění je provedeno dle § 4 odst.3.

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	-0,06
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,174}$$

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	374,-	0,174	1,000	65,08	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	202/5	26,00	65,08	1 692,08
Ostatní stavební pozemek - celkem			26,00	1 692,08	
Pozemek parc.č. 202/6 - zjištěná cena				=	1 692,08 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

Pozemek parc.č. 829/4

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 829/4

1 306,90 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

1 306,90 Kč

Pozemek parc.č. 829/4 celkem

1 306,90 Kč

Pozemek parc.č. 623

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č.623

352 629,20 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

352 629,20 Kč

Pozemek parc.č. 623 celkem

352 629,20 Kč

Pozemek parc.č. 615/29

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 615/29

1 030 565,40 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

1 030 565,40 Kč

Pozemek parc.č. 615/29 celkem

1 030 565,40 Kč

Pozemek parc.č. 204/30

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 204/30

1 400 795,40 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

1 400 795,40 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty na parc.č. 204/30

5 648,70 Kč

2. Ocenění trvalých porostů celkem

5 648,70 Kč

Pozemek parc.č. 204/30 celkem

1 406 444,10 Kč

Pozemek parc.č. 199/18

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek parc.č. 199/18	9 818,80 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	9 818,80 Kč
<hr/>	
Pozemek parc.č. 199/18 celkem	9 818,80 Kč
Pozemek parc.č. 202/5	
1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek parc.č. 202/5	21 801,80 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	21 801,80 Kč
<hr/>	
Pozemek parc.č. 202/5 celkem	21 801,80 Kč
Pozemek parc.č. 202/6	
1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek parc.č. 202/6	1 692,10 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	1 692,10 Kč
<hr/>	
Pozemek parc.č. 202/6 celkem	1 692,10 Kč
<hr/>	
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	2 824 258,30 Kč
<hr/>	
Rekapitulace výsledných cen	
Pozemek parc.č. 829/4	
1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek parc.č. 829/4	1 306,90 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	1 306,90 Kč
<hr/>	
Pozemek parc.č. 829/4 celkem	1 306,90 Kč
Pozemek parc.č. 623	
1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek parc.č.623	352 629,20 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	352 629,20 Kč
<hr/>	
Pozemek parc.č. 623 celkem	352 629,20 Kč

Pozemek parc.č. 615/29**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 615/29

1 030 565,40 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**1 030 565,40 Kč****Pozemek parc.č. 615/29 celkem****1 030 565,40 Kč****Pozemek parc.č. 204/30****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 204/30

1 400 795,40 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**1 400 795,40 Kč****2. Ocenění trvalých porostů**

2.1. Porosty na parc.č. 204/30

5 648,70 Kč

2. Ocenění trvalých porostů celkem**5 648,70 Kč****Pozemek parc.č. 204/30 celkem****1 406 444,10 Kč****Pozemek parc.č. 199/18****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 199/18

9 818,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**9 818,80 Kč****Pozemek parc.č. 199/18 celkem****9 818,80 Kč****Pozemek parc.č. 202/5****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 202/5

21 801,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**21 801,80 Kč****Pozemek parc.č. 202/5 celkem****21 801,80 Kč****Pozemek parc.č. 202/6****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 202/6

1 692,10 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**1 692,10 Kč**

Pozemek parc.č. 202/6 celkem

1 692,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 824 258,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 824 260,- Kč

slovy: Dvamilionyosmsetdvacetčtyřitisícdvěšedesát Kč

E/ Porovnávací hodnota

- a) pozemek pro zástavbu rodinnými domy
- b) pozemky pro zástavbu komunikací
- c) pozemek zemědělský

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z nabízených realitních inzercí v rámci Plzeňského , srovnatelných nemovitých věcí v místě a čase a z databáze prodaných nemovitých věcí.

S ohledem na trh s nemovitostmi k datu ocenění a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí , předpokládám, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být do jednoho roku, neboť za delší dobu by údaje ztratily svou vypovídací schopnost.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu s ohledem na situaci na trhu k datu ocenění pro srovnatelné nemovitosti.

S přihlédnutím k umístění pozemků, polohy, dostupnosti, způsobu využití , jsem názoru, že pozemky jsou obchodovatelné.

a) pozemek pro zástavbu rodinnými domy

Pozemky, které uvádím pro porovnání, jsou nezastavěné, volné, napojitelné na inženýrské sítě dle jednotlivých lokalit a jsou určeny pro výstavbu rodinných domů nebo venkovskou zástavbu.

Ceny nabízené realitními kancelářemi uvažuji upravené koef. 0,9, který představuje náklady RK na zajištění prodeje.

Nemovitá věc č. 1.

Město: Chocenice

Okr. Plzeň jih

Pozemek na severním okraji obce, určen pro výstavbu rodinného domu. Plyn, elektropřípojka , voda na hranici pozemku , přístupová komunikace.

Plocha pozemku: 4566 m².

Nabízená cena: 270 Kč/m²

Nemovitá věc č. 2.

Město: Jarov

Okr. Plzeň jih

Pozemek ve střední části obce (bez porostů) s přístupem je určen pro výstavbu až 8 rodinných domů. Plyn, elektropřípojka na hranici pozemku.

Plocha pozemku: 11531 m².

Nabízená cena: 210 Kč/m²

Nemovitá věc č. 3.

Město: Vrčeň

Okr. Plzeň jih

Pozemky lehce svažité k jihu v okrajové části obce určené pro výstavbu rodinných domů s přístupovými dvěma cestami, jedna z nich je asfaltová. V blízkosti pozemků se nachází plyn, elektropřípojka , voda.

Plocha pozemku: 13664 m².

Nabízená cena: 200 Kč/m²

Nemovitá věc č. 4.

Město: Chocenice

Okr. Plzeň jih

Pozemek ve střední části obce určen pro výstavbu rodinného domu. Plyn, elektropřípojka , voda na hranici pozemku , přístupová komunikace. Součástí je spoluvlastnický podíl 1/5 na pozemku o výměře 296 m², který bude sloužit jako příjezdová komunikace.

Plocha pozemku: 1060 m².Nabízená cena: 330 Kč/m²**Nemovitá věc č. 5.**

Město: Chocenice

Okr. Plzeň jih

Pozemek o výměře 1001 m² ve střední části obce vpravo od silnice (směrem na Plzeň) určen pro výstavbu rodinného domu. Plyn, elektropřípojka , voda na hranici pozemku , přístupová komunikace. Součástí prodeje je spoluvl. Podíl 1/2 na dalším pozemku pro stavbu rodinného domu a výměře 990 m² a spoluvl. Podíl 2/5 na pozemku o výměře 296 m² (ppč.110/7) , který bude sloužit jako příjezdová komunikace.

Plocha pozemku: 1001 m², plocha podílu 1/2 495 m²; výměra celkem 1496 m²Nabízená cena: 301 Kč/m²**Nemovitá věc č. 6.**

Město: Nepomuk-Dvorec

Okr. Plzeň jih

Pozemek ve střední části obce u ulice Blatenská a U Bylinek, veden jako ttp, ale bude převeden na stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu. Plyn, elektropřípojka , voda , kanalizace na hranici pozemku , přístupová komunikace.

Plocha pozemku: 1922 m².Nabízená cena: 450 Kč/m²**Nemovitá věc č. 7.**

Město: Nepomuk-Dvorec

Okr. Plzeň jih

Pozemek ve střední části obce u ulice Blatenská a U Bylinek, veden jako ttp, ale bude převeden na stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu. Plyn, elektropřípojka , voda , kanalizace na hranici pozemku , přístupová komunikace.

Plocha pozemku: 1922 m².Nabízená cena: 450 Kč/m²**Nemovitá věc č. 8**

Město: Chocenice

Okr. Plzeň jih

Pozemek rovinný v okrajové SZ části obce, určen pro výstavbu rodinného domu. Přístupová komunikace, sítě ukončeny cca 70 m od pozemku plyn, elektropřípojka. Voda vedena v levé části státní komunikace č. 20.

Plocha pozemku: 1125 m².
Nabízená cena: 178 Kč/m²

Nemovitá věc č. 8

Město: Nepomuk, ul A. Berndorfa
Okr. Plzeň jih

Pozemek 594/64 – zahrada, rovinný, v zastavěné části obce, určený pro výstavbu rodinného domu. Přístupová komunikace, sítě na hranici pozemku.

Plocha pozemku: 505 m²
Realizovaná cena : 621 Kč (12/2014)

Nemovitá věc č. 9

Město: Nepomuk, ul A. Berndorfa
Okr. Plzeň jih

Pozemek 594/66 – zahrada, rovinný, v zastavěné části obce, určený pro výstavbu rodinného domu. Přístupová komunikace, sítě na hranici pozemku.

Plocha pozemku: 678 m²
Realizovaná cena : 600 Kč (08/2015)

Souhrnná tabulka:

<i>k.ú.</i>	<i>Výměra m²</i>	<i>Cena Kč/m²</i>	<i>Cena RK upravená koef. 0,9</i>	<i>Elektr. Pří.</i>	<i>Voda</i>	<i>Plyn</i>	<i>Kanalizace</i>	<i>Přístup</i>	<i>Pozn.</i>
Chocenice	4566	270	243	Hranice pozemku	0	Hranice pozemku	0	ano	Nabízená cena RK
Jarov	11531	210	189	Hranice pozemku	0	Hranice pozemku	0	ano	Nabízená cena RK
Vrčeň	13664	200	180	V blízkosti	V blízkosti	V blízkosti	0	2 cesty	Nabízená cena RK
Chocenice	1060	330	297	Hranice poz.	Hranice poz.	Hranice poz.	0	ano	Nabízená cena RK
Chocenice	1496	301	271	Hranice poz.	Hranice poz.	Hranice poz.	0	ano	Nabízená cena RK
Dvorec	1922	450	405	Hranice poz.	Hranice poz.	Hranice poz.	Hranice poz.	Ano	Nabízená cena RK
Chocenice	1125	178	160	V blízkosti.	0	V blízkosti	0	ano	Nabízená cena RK
Nepomuk	505	622	622	Hranice poz.	Hranice poz.	Hranice poz.	Hranice poz.	ano	Realizovaná cena
Nepomuk	678	602	602	Hranice poz.	Hranice poz.	Hranice poz.	Hranice poz.	ano	Realizovaná cena

Celkové porovnání:

Cenové rozpětí se pohybuje od 160 Kč/m² - 622 Kč/m² s ohledem na polohu, napojitelnost na síť, dostupnost, občanskou vybavenost v místě.

Metodou střední hodnoty je cenové rozpětí uvažováno v rozmezí 210-330 Kč /m².

V lokalitě Daníčky jsou vybudovány inženýrské sítě, místní obslužná zpevněná komunikace, z níž je zajištěn přístup k oceňovanému majetku. Na oceňovaném pozemku nejsou vybudované žádné sítě.

Pro ocenění uvažuji s cenou ve výši **250 Kč/m²**.

Pozemek parc.č. 204/30 – orná půda o výměře 13689 m² není zasít'ovaný, je zatravněný s náletem křovin a dřevin.

Prodejní cena srovnávané nemovitosti : 250 Kč/m²

Uvažované cenové faktory (korekční koeficienty):

Kinf. – koef. časového odstupu obchodu (inflační koef.)

Kpar – koef. na rozdílnost objem. parametrů

Kfop – koef. fyzického opotřebení

Kmop-koef.morálního opotřebení

Kzav- koef. Závad

Kpol.- koef. Polohy – pozemky výhodnější poloha

Kvyb.- koef. Vybavenosti

Kvyu- koef. Využití

Krpr- koef.reálné prodejnosti – dobrá obchodovatelnost pozemků

PH	Kč/m ²	Kinf	Kpar	Kfop	Kmop	Kzav	Kpol	Kvyb	Kvyu	Kpr	Upravená cena Kč/m ²
Koef.	250	1	1	1	1	1	1,1	1	1	1,1	302

Cena pozemku: 13689 m² * 302 Kč/m² = 4 134 078 Kč
zaokrouhleno.4 134 080 Kč

Porovnávací hodnota	4 134 080 Kč
----------------------------	---------------------

b) pozemky pro zástavbu komunikací

Pozemky pro zástavbu komunikacemi se na běžném realitním trhu nevyskytují, nejsou volně obchodovány. Bývají předmětem převodu od státu na obce a města.

Pro potřebu ocenění jsem použila ceny z nabídky realitních kanceláří pro pozemky určené pro komerční výstavbu upravené korekčními koeficienty.

Nemovitá věc č.1

Pozemek pro výstavbu

Obec: Tlučná

Okr. Plzeň sever

Popis nemovitosti:

Pozemek vedený v KN určený pro komerční výstavbu. Inženýrské sítě , el. síť, plyn jsou na hranici pozemku, přístup zajištěn.

Plocha pozemku: 10023 m²

Nabízená cena: 169,- Kč/m²

Nemovitá věc č.2

Pozemek pro výstavbu

Obec: Přední Ptákovice

Okr. Strakonice

Popis nemovitosti:

Pozemek vedený v KN určený pro komerční výstavbu. Inženýrské sítě , el. síť, plyn jsou na hranici pozemku.

Plocha pozemku: 17270 m²

Nabízená cena: 240,- Kč/m²

Nemovitá věc č.3

Pozemek pro výstavbu

Obec: Starý Plzenec

Okr. Plzeň město

Popis nemovitosti:

Pozemek vedený v KN určený pro komerční výstavbu. Inženýrské sítě , el. síť, jsou v dosahu. Plyn není zaveden.

Plocha pozemku: 12080 m²

Nabízená cena: 300,- Kč/m²

Nemovitá věc č.4

Pozemek pro výstavbu

Obec: Blatná

Okr. Strakonice

Popis nemovitosti:

Pozemek vedený v KN určený pro komerční výstavbu. Pozemek u hlavní komunikace Blatná – Plzeň. Možnost napojení na el. Síť, plyn.

Plocha pozemku: 9249 m²

Nabízená cena: 150,- Kč/m²

Nemovitá věc č. 5

Pozemek pro výstavbu

Obec: Dobřany

Okr. Plzeň jih

Popis nemovitosti:

Pozemky vedené v KN určené pro komerční výstavbu. Lze prodat i menší výměru. V místě jsou všechny

inženýrské sítě, přístup zajištěn.

Plocha pozemku: 28565 m²

Nabízená cena: 420,- Kč/m²

Celkové porovnání:

Cenové rozpětí uvedené v nabídkových cenách je 150 Kč/m² - 420 Kč/m².

Pro ocenění majetku uvažuji s cenou ve výši při spodní hranici cenového rozpětí 150 Kč/m² s ohledem na způsob využití, tedy pro stavbu komunikace, v souladu s územním plánem města. Uvažuji korekční koef. 0,9 na úpravy cenu z nabídek realitních kanceláří.

$$150 \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,9 = 135 \text{ Kč/m}^2$$

Uvedená cena je dále korigována korekčními koeficienty:

Prodejní cena srovnávané nemovitosti : 150 Kč/m²

Uvažované cenové faktory (korekční koeficienty):

Kinf. – koef. časového odstupu obchodu (inflační koef.)

Kpar – koef. na rozdílnost objem. parametrů

Kfop – koef. fyzického opotřebení

Kmop-koef.morálního opotřebení

Kzav- koef. Závad

Kpol.- koef. Polohy

Kvyb.- koef. Vybavenosti - není zde žádná vybavenost

Kvyu- koef. Využití – omezené využití

Krpr- koef.reálné prodejnosti

PH	Kč/m ²	Kinf	Kpar	Kfop	Kmop	Kzav	Kpol	Kvyb	Kvyu	Kpr	Upravená cena Kč/m ²
Koef.	135	1	1	1	1	1	1	1	0,9	0,9	109

Pozemky:

Parc.č.	kultura	Výměra /m ² /	Cena Kč/m ²	Cena celkem /Kč/	Cena zaokrouhleno /Kč/
623	Orná půda	3446	109	375 614	375 614
615/29	Orná půda	10071	109	1 097 739	1 097 740
199/18	TTP	99	109	10 791	10 790
202/5	Ost.pl. Ost. Kom.	335	109	36 515	36 520
202/6	Ost.pl. Ost. Kom.	26	109	2 834	2 830
	Celkem			1 523 493	1 523 490

Porovnávací hodnota	1 523 490 Kč
----------------------------	---------------------

c) pozemek zemědělský

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány nemovité věci pro zemědělské využití nabízené na realitním trhu v rámci Plzeňského kraje a z vlastní databáze kupních smluv uzavřených v r. 2015.

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodeje nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, předpokládám, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být do jednoho roku, neboť za delší dobu by údaje ztratily svou vypovídací schopnost.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu s ohledem na současnou situaci na trhu pro srovnatelné nemovité věci.

Nemovité věci uvedeného typu, tj. uvedené velikosti, vybavení, dostupnosti, v dané lokalitě jsou obchodovány sporadicky.

ANALÝZA OCENĚNÍ

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty se vycházelo z obecně užívaných metod, tj. Porovnávací hodnoty a z administrativní ceny. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před rozhodnutím, které metody použijeme, provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Souhrnná charakteristika majetku:

- situování pozemku je pro zemědělskou výrobu vhodné, přístupy zajištěny přes okolní pozemky
- pozemek bez ekologického zatížení
- bonita zemědělské půdy průměrná
- pozemek rovinný
- pozemek bez elektrovedného zařízení, bez vlivů imisního zatížení
- k pozemku se v době ocenění neváže žádné zástavní právo ani věcné břemeno

1. Zemědělský pozemek k.ú. Kramolín, okr. Plzeň jih - výměra 1,89 ha, součást zemědělského honu, orná, zemědělské využití. Realizovaná cena 15 Kč/m².

2. Zemědělský pozemek k.ú. Tojice, Plzeň jih - výměra 2,36 ha, součást zemědělského honu, zemědělské využití. Nabízená cena 20 Kč/m².

3. Zemědělský pozemek k.ú. Velenov, okr. Klatovy, - výměra 2,20 ha, součást zemědělského honu, zemědělské využití. Realizovaná cena 11 Kč/m² (10/2015).

4. Zemědělský pozemek k.ú. Veřechov, okr. Klatovy, - výměra 7,50 ha, součást zemědělského honu, zemědělské využití. Realizovaná cena 11 Kč/m² (10/2015).

5. Zemědělský pozemek k.ú. Ostružno na Šumavě, okr. Klatovy, - výměra 1,22 ha, součást zemědělského honu, zemědělské využití. Realizovaná cena 9,50 Kč/m² (11/2015).

6. Zemědělský pozemek k.ú. Lehom, Strážov, okr. Klatovy, - výměra 4,48 ha, součást zemědělského honu, zemědělské využití. Realizovaná cena 8,90 Kč/m² (1/2016).

Analýza:

Pozemky, které pro srovnání uvádím, jsou v zásadě stejné kvality, jsou bez faktorů, které by snižovaly cenu a jsou situovány ve stejném regionu. Oceňované pozemky jsou dobře přístupné a velmi dobře obdělávatelné. Oceňovaný pozemek je pro zemědělskou výrobu využitelný pouze z malé části, zbytek pozemku je zarostlý náletem. Uvažuji s cenou při spodní hranici cenového rozpětí ve výši 8,90 Kč/m².

Celkové porovnání:

<i>Ppč.</i>	<i>kultura</i>	<i>Výměra m²</i>	<i>Kč/m² /Kč/</i>	<i>Celkem /Kč/</i>	<i>Cena zaokr. /Kč/</i>
829/4	TTP	489	8,90	4 352,10	4 350
Celkem					4 350

Porovnávací hodnota	4 350 Kč
----------------------------	-----------------

Rekapitulace pozemků:

Popis		Porovnávací hodnota Kč.
LV 1	Pozemek parc.č. 829/4	4 350
LV 1	Pozemek parc.č. 623	375 610
LV 1	Pozemek parc.č. 615/29	1 097 740
LV 807	Pozemek parc.č.204/30 vč. porostů	4 134 080
LV 807	Pozemek parc.č.199/18	10 790
LV 807	Pozemek parc.č.202/5	36 520
LV 807	Pozemek parc.č.202/6	2 830
	Celkem	5 661 920

Souhrnná rekapitulace porovnávací hodnoty:

<i>Popis</i>	<i>Cena /Kč/</i>
Pozemek pro zástavbu rodinnými domy	4 134 080
Pozemky pro zástavbu komunikací	1 523 490
Pozemek zemědělský	4 350
Celkem	5 661 920

F/ Závěrečná analýza

Popis		Zjištěná cena Kč	Porovnávací hodnota Kč.
LV 1	Pozemek parc.č. 829/4	1 306,90	4 350
LV 1	Pozemek parc.č. 623	352 629,20	375 610
LV 1	Pozemek parc.č. 615/29	1 030 565,40	1 097 740
LV 807	Pozemek parc.č.204/30 vč. porostů	1 406 444,10	4 134 080
LV 807	Pozemek parc.č.199/18	9 818,80	10 790
LV 807	Pozemek parc.č.202/5	21 801,80	36 520
LV 807	Pozemek parc.č.202/6	1 692,10	2 830
	Celkem zaokr.	2 824 260	5 661 920

Silné stránky nemovitých věcí:

- intravilán města
- lokalita navazuje na lokalitu s rezidenční výstavbou
- napojení na inž. sítě
- přístup z veřejné komunikace

Slabé stránky nemovitých věcí:

- zemědělský pozemek zarostlý zčásti náletem
- náklady na zasilování pozemku pro výstavbu rodinných domů
- dojíždění za prací do vzdálených měst

Při odhadu obvyklé ceny u hodnocených nemovitých věcí jsem vycházela z porovnávací hodnoty, která prezentuje stav na trhu v dané lokalitě a čase k datu ocenění. Při stanovení ceny obvyklé jsem brala v úvahu silné a slabé stránky nemovitých věcí, které jsou zde uvedeny.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou v daném místě a čase obchodovatelné.

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitostmi v této lokalitě odhaduji :

Cenu obvyklou ke dni 21.5.2016:

<i>Popis</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Pozemek parc.č. 829/4	4 350	čtyřtisícetřistapadesátKč
Pozemek parc.č. 623	375 610	třístasedmdesátpěttisícšestsetdesetKč
Pozemek parc.č. 615/29	1 097 740	jedenmilionvadesátsedmtisícsemsetčtyřicetKč
Pozemek parc.č.204/30	4 134 080	čtyřimilionystotřicetčtyřitisícosmdesátKč
Pozemek parc.č.199/18	10 790	desettisícsemsetdevadesátKč
Pozemek parc.č.202/5	36 520	třicetšesttisícpětsetdvacetKč
Pozemek parc.č.202/6	2 830	dvatisíceosmsettřicetKč
Celkem	5 661 920	pětmilionůšestsetšedesátjedentisícdevětsetdvacetKč

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, 23.5.2016

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. 2787-82/2016 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 23.5.2016

Ing. Jana Cihlářová