



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2785-80/2016

nemovité věci pozemku ppč. 130/21 - orná půda
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: 18.5.2016

**Posudek obsahuje 14 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 1 x info výpis KN LV1
1 x snímek KN
1 x orto foto mapa

Pačejov 20.5.2016

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 Města Nepomuk ze dne 18.5.2016 jsem provedla dne 18.5.2016 prohlídku nemovité věci pozemku parc.č. 130/21 - orná půda o výměře 8 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 1 , kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám.A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk
- info snímek KN pro k.ú. Dvorec

Ocenění je provedeno ke dni 18.5.2016.

Ocenění je požadováno jako podklad 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., č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B/ Nález

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemky parc.č. 130/21 - orná půda o výměře 8 m², v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, 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.

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Dvorec , v blízkosti lokality zvané „Průmyslová zona” .

Pozemek parc.č. 130/21 je situován při západní hranici pozemku ppč. 137/3 (zahrada, vlastník Mikšovská Stanislava LV 1281). Pozemek je zatravněný, přístupný přes ppč. 137/3 a je pod jedním oplocením.

Pozemek se užívá ve funkčním celku s pozemky ppč. 137/3 a st. 77/2(vlastník Mikšovská Stanislava).

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
 Adresa předmětu ocenění: Dvorec
 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 ppč. 130/21 - LV 1****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 130/21

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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 - Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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 - Pozemek nelze samostatně využívat pro nevhodný tvar.	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,320}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,320}$$

Pozemek ppč. 130/21 - LV 1

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč. 130/21

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 130/21 - orná půda o výměře 8 m², v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih .

Pozemek se nachází v k.ú. Dvorec a je situován při západní hranici pozemku ppč. 137/3 (zahrada, vlastník Mikšovská Stanislava LV 1281). Pozemek je zatravněný, přístupný přes ppč. 137/3 . Pozemek je připločený k ppč. 137/3.

Pozemek se užívá s pozemky ppč. 137/3 a st. 77/1.
Ocenění je provedeno dle §4 odst.1).

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,320$

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 - Úzký tvar pozemku.	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,320 = \mathbf{0,310}$$

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	374,-	0,310		115,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	130/21	8,00	115,94	927,52
Stavební pozemek - celkem			8,00		927,52

Pozemek ppč. 130/21 - zjištěná cena = **927,52 Kč**

Pozemek ppč.130/25 - LV 1

D/ REKAPITULACE**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení****Pozemek ppč. 130/21 - LV 1****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 130/21

927,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**927,50 Kč****Pozemek ppč. 130/21 - LV 1 celkem****927,50 Kč****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****927,50 Kč****Rekapitulace výsledných cen****Pozemek ppč. 130/21 - LV 1****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 130/21

927,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**927,50 Kč****Pozemek ppč. 130/21 - LV 1 celkem****927,50 Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****927,50 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****930,- Kč**

slovy: Devětsetřicet Kč

E/ Porovnávací hodnota

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 pozemku, polohy, dostupnosti, způsobu využití , jsem názoru, že pozemek je obchodovatelný pro specifický okruh zájemců, zde pouze vlastník pozemků, s nimiž tvoří pozemek parc.č. 130/21 jednotný funkční celek.

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

Ceny nabízené realitními kanceláři 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 ½ 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 ½ 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>Kanaliz. .</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.

Pozemky, které jsou kompletně zasíťované s dobrou dostupností, umístěné v intravilánu obce jsou v cenovém rozpětí 405 Kč/m² - 622 Kč/m².

Pozemky s omezenými možnostmi napojení na síť, velikostí se pohybují v rozmezí 160 Kč/m² - 297 Kč/m².

Pro ocenění uvažuji základní cenovou bázi ve výši 160 Kč/m² na základě možného nejbližšího porovnání co se týká velikosti pozemků, dostupnosti, napojitelnosti na inženýrské síť, přístupu.

Prodejní cena srovnávané nemovitosti : 160 Kč/m²

Cena bude upravena korekčními koeficienty, které charakterizují oceňovaný pozemek:

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

Kvyu- koef. Využití

Krpr- koef.reálné prodejnosti

PH	Kč/m ²	Kinf	Kpar	Kfop	Kmop	Kzav	Kpol	Kvyb	Kvyu	Kpr	Upravená cena Kč/m ²
Koef.	160	0,9	0,9	1	1	0,9	1	0,9	1	0,9	94,48

Cena pozemku: 8 m² * 94,47 Kč/m² = 755,76 Kč
zaokrouhlo.760 Kč

Porovnávací hodnota /PH/	760 Kč
---------------------------------	---------------

F/ Závěrečná analýza

<i>Název</i>	<i>Zjištěná cena Kč</i>	<i>Porovnávací hodnota Kč</i>
Pozemek ppč.130/21	930	760
Celkem	930	760

Silné stránky nemovité věci:

- využití v JFC s ppč. 137/3 a st. 77/2

Slabé stránky nemovité věci:

- není přístup z veřejné komunikace
- úzký tvar pozemku
- nelze pozemek využívat samostatně

Při odhadu obvyklé ceny u hodnocené nemovité věci jsem vycházela z porovnávací hodnoty, která prezentuje současný stav na trhu v dané lokalitě a čase. Při stanovení ceny obvyklé jsem brala v úvahu silné a slabé stránky nemovité věci, které jsou zde uvedeny. Pozemek je využíván v jednotném funkčním celku s ppč. 137/3 a st. 77/2.

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

Platnost ocenění je v délce 1 roku. Nejlepší a nejvyšší využití pozemku je v současné době k zemědělskému využití.

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou oceňovaného majetku ke dni 18.5.2016:

popis	Cena obvyklá Kč	Slovy:
Pozemek ppč.130/21	760	sedmsetšedesátKč
Celkem	760	sedmsetšedesátKč

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, 20.5.2016

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. 2785-80/2016 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 20.5.2016

Ing. Jana Cihlářová