



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2752-47/2016

nemovité věci pozemků v lokalitě zvané „V Korýtkách“
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: 14.3.2016

**Posudek obsahuje 22 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 2 x výpis KN LV 775, 468
1 x snímek KN
1 x snímek orto
1 x foto

Pačejov 25.3.2016

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 27/36/16/21 ze dne 11.3.2016 od Města Nepomuk jsem provedla dne 14.3.2016 prohlídku nemovité věci pozemku :

a)

- ppč. 346/2 - ttp o výměře 952 m²,
- ppč. 346/20- ttp o výměře 1036 m²,
- ppč. 346/21- ttp o výměře 1043 m²,
- ppč. 346/22- ttp o výměře 1132 m²,
- ppč. 346/23- ttp o výměře 729 m²,
- ppč. 346/24- ttp o výměře 866 m²,
- ppč. 346/27- ttp o výměře 1040 m²,
- ppč. 346/30- ttp o výměře 381 m²,

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih , a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění těchto nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 775,

b)

- ppč. 325/72 - ttp o výměře 1838 m²,
- ppč. 346/32- ttp o výměře 2992 m²,

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih , a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění těchto nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 468.

Dalším podkladem byl :

- výpis KN pro LV č. 775 ze dne 11.3.2016 , kde vlastníkem SJM Michek Josef a Michková Marie, Nádražní 378, 335 01 Nepomuk,
- výpis KN pro LV č. 468 ze dne 11.3.2016 , kde vlastníkem SJM Michek Josef a Michková Marie, Nádražní 378, 335 01 Nepomuk,
- info výpis KN pro LV č. 775 , kde vlastníkem SJM Michek Josef a Michková Marie, Nádražní 378, 335 01 Nepomuk
- snímek KN pro k.ú. Nepomuk
- informace z územního plánu, kde pozemky v lokalitě „ V Korýtkách” jsou určené pro bytovou zástavbu.

Ocenění je provedeno ke dni 14.3.2016.

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:

a)

- ppč. 346/2 - ttp o výměře 952 m²,
 - ppč. 346/20- ttp o výměře 1036 m²,
 - ppč. 346/21- ttp o výměře 1043 m²,
 - ppč. 346/22- ttp o výměře 1132 m²,
 - ppč. 346/23- ttp o výměře 729 m²,
 - ppč. 346/24- ttp o výměře 866 m²,
 - ppč. 346/27- ttp o výměře 1040 m²,
 - ppč. 346/30- ttp o výměře 381 m²,
- v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih , zapsané na LV č. 775,

b)

- ppč. 325/72 - ttp o výměře 1838 m²,
 - ppč. 346/32- ttp o výměře 2992 m²,
- v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih , zapsané na LV č. 468.

Město Nepomuk se nachází na hlavní komunikaci Plzeň -Písek. Je zde sídlo městského úřadu, základní škola, mateřská škola, pošta, obchodní síť, penziony, hotel sportoviště, poliklinika. Ve městě jsou vybudovány inženýrské sítě, plynofikace, dopravní obslužnost je zajištěna ČD a autobusovou dopravou.

Oceňované pozemky se nachází ve východní části intravilánu města v lokalitě se zástavbou rodinnými domy. Je zde vybudována el. síť. Inženýrské sítě zde nejsou vybudovány. Přístup je zajištěn po místní obslužné nezpevněné komunikaci. Pozemky jsou rovinné s mírnou severní expozicí.

Pozemek ppč. 346/2 - ttp o výměře 952 m², je určen jako páteřní komunikace v území. Přes jeho jižní část je vzdušné vedení NN. Je zde trvalý rychle rostoucí porost.

Pozemek ppč. 346/20- ttp o výměře 1036 m², je určen pro zástavbu. Na pozemek v jeho JV hranici zasahuje vzdušné vedení NN. Je zde trvalý rychle rostoucí porost.

Pozemek ppč. 346/21- ttp o výměře 1043 m², je určen pro zástavbu. Je zde trvalý rychle rostoucí porost.

Pozemek ppč. 346/22- ttp o výměře 1132 m², je určen pro zástavbu. Je zde trvalý rychle rostoucí porost.

Pozemek ppč. 346/23- ttp o výměře 729 m², je určen pro zástavbu.

Pozemek ppč. 346/24- ttp o výměře 866 m², je určen pro zástavbu.

Pozemek ppč. 346/27- ttp o výměře 1040 m², je určen pro zástavbu. Uhlopříčně přes celý pozemek vede vzdušné vedení NN. Ochranné pásmo vedení a vedení samo pozemek znehodnocuje. Je zde trvalý rychle rostoucí porost.

Pozemek ppč. 346/30- ttp o výměře 381 m², je určen pro zástavbu. Pozemek se nachází v severní části lokality, má trojúhelníkový tvar, je zarostlý náletovými křovinami.

Pozemek ppč. 325/72 - ttp o výměře 1838 m², je situován v severní části lokality, je zarostlý náletovými křovinami a dřevinami silně poškozenými. Pozemek má nerovný povrch.

Pozemek ppč. 346/32- ttp o výměře 2992 m², je určen pro zástavbu.

Územní plán stanovuje podmínky pro zástavbu území.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky k.ú. 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

LV Č. 775

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky LV č. 775

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty

LV č. 468

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky LV č. 468

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., 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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přístup po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,855}$$

LV Č. 775

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky LV č. 775

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemky:

- ppč. 346/2 - ttp o výměře 952 m²,
 - ppč. 346/20- ttp o výměře 1036 m²,
 - ppč. 346/21- ttp o výměře 1043 m²,
 - ppč. 346/22- ttp o výměře 1132 m²,
 - ppč. 346/23- ttp o výměře 729 m²,
 - ppč. 346/24- ttp o výměře 866 m²,
 - ppč. 346/27- ttp o výměře 1040 m²,
 - ppč. 346/30- ttp o výměře 381 m²,
- v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih , zapsané na LV č. 775,

Oceňované pozemky se nachází ve východní části intravilánu města v lokalitě se zástavbou rodinnými domy. Je zde vybudována el. síť. Inženýrské sítě zde nejsou vybudovány. Přístup je zajištěn po místní obslužné nepevněné komunikaci. Pozemky jsou rovinné s mírnou severní expozicí.

Pozemek ppč. 346/2 - ttp o výměře 952 m², je určen jako páteřní komunikace v území. Přes jeho jižní část je vzdušné vedení NN.

Pozemek ppč. 346/20- ttp o výměře 1036 m², je určen pro zástavbu. Na pozemek v jeho JV hranici zasahuje vzdušné vedení NN.

Pozemek ppč. 346/21- ttp o výměře 1043 m², je určen pro zástavbu.

Pozemek ppč. 346/22- ttp o výměře 1132 m², je určen pro zástavbu.

Pozemek ppč. 346/23- ttp o výměře 729 m², je určen pro zástavbu.

Pozemek ppč. 346/24- ttp o výměře 866 m², je určen pro zástavbu.

Pozemek ppč. 346/27- ttp o výměře 1040 m², je určen pro zástavbu. Uhlopříčně přes celý pozemek vede vzdušné vedení NN. Ochranné pásmo vedení a vedení samo pozemek znehodnocuje

Pozemek ppč. 346/30- ttp o výměře 381 m², je určen pro zástavbu. Pozemek se nachází v severní části lokality, má trojúhelníkový tvar, je zarostlý náletovými křovinami.

Ocenění je provedeno dle §9 odst.4).

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 - Vlivy snižující cenu - Pozemky bez inženýrských sítí.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,910

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,700 * 0,910 = 0,599

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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,-	0,599	0,300	67,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	346/2	952,00	67,21	63 983,92
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	346/20	1 036,00	67,21	69 629,56
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	346/21	1 043,00	67,21	70 100,03
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	346/22	1 132,00	67,21	76 081,72
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	346/23	727,00	67,21	48 861,67
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	346/24	866,00	67,21	58 203,86
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	346/27	1 040,00	67,21	69 898,40
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	346/30	381,00	67,21	25 607,01
Stavební pozemky - celkem			7 177,00		482 366,17

Pozemky LV č. 775 - zjištěná cena = 482 366,17 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty

Ocenění je provedeno pro trvalé porosty na pozemku :

- ppč. 346/20- ttp o výměře 1036 m²,
 - ppč. 346/21- ttp o výměře 1043 m²,
 - ppč. 346/22- ttp o výměře 1132 m²,
 - ppč. 346/27- ttp o výměře 1040 m²,
 - ppč. 346/2 - ttp o výměře 952 m²,
- v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih .

Nachází se zde rychle rostoucí listnatý porost. Stáří cca 5 let.

Nelesní porosty: § 44.

ostatní měkké listnáče (ostatní měkké listnáče)

stáří S = 5 roků

relativní výšková bonita: 9

srovnávací bonita: 9

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5 203 m ² * 15,94 Kč/m ²	=	82 935,82
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K _z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp}	*	0,60
ostatní měkké listnáče celkem	=	8 583,86 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	8 583,86 Kč
-----------------------------------	---	-------------

Porosty - zjištěná cena	=	8 583,86 Kč
--------------------------------	---	--------------------

LV č. 468

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky LV č. 468

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemky:

- ppč. 325/72 - ttp o výměře 1838 m²,
 - ppč. 346/32- ttp o výměře 2992 m²,
- v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih , zapsané na LV č. 468.

Oceňované pozemky se nachází ve východní části intravilánu města v lokalitě se zástavbou rodinnými domy. Je zde vybudována el. síť. Inženýrské sítě zde nejsou vybudovány. Přístup je zajištěn přes okolní pozemky.

Pozemek ppč. 325/72 - ttp o výměře 1838 m², je situován v severní části lokality, je zarostlý náletovými křovinami a dřevinami silně poškozenými. Pozemek má nerovný povrch.

Pozemek ppč. 346/32- ttp o výměře 2992 m², je určen pro zástavbu.

Ocenění je provedeno dle §9 odst.4).

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. 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 - Vlivy snižující cenu - Pozemky bez inženýrských sítí.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,910

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,700 * 0,910 = 0,599

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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,-	0,599	0,300	67,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	325/72	1 838,00	67,21	123 531,98
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	346/32	2 992,00	67,21	201 092,32
Stavební pozemky - celkem			4 830,00		324 624,30

Pozemky LV č. 468 - zjištěná cena = 324 624,30 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty

Ocenění je provedeno pro trvalé porosty na pozemku :

- ppč. 325/72 - ttp o výměře 1838 m²,
- ppč. 346/32- ttp o výměře 2992 m²,
- v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih , zapsané na LV č. 468.

Na pozemcích se nachází náletové přestárlé neudržované porosty, polámané, shnilé a náletové křoviny.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Stáří		Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
olše šedá		60 roků	8,00 ks	
Listnaté stromy I	32 410,-	- 80 % +0 %	6 482,-	51 856,-
Součet:				51 856,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	7 778,40 Kč
Porosty - zjištěná cena			=	7 778,40 Kč

D/ REKAPITULACE**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení****LV Č. 775****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemky LV č. 775

482 366,20 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**482 366,20 Kč****2. Ocenění trvalých porostů**

2.1. Porosty

8 583,90 Kč

2. Ocenění trvalých porostů celkem**8 583,90 Kč****LV Č. 775 celkem**

490 950,10 Kč**LV č. 468****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemky LV č. 468

324 624,30 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**324 624,30 Kč****2. Ocenění trvalých porostů**

2.1. Porosty

7 778,40 Kč

2. Ocenění trvalých porostů celkem**7 778,40 Kč****LV č. 468 celkem**

332 402,70 Kč**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****823 352,80 Kč****Rekapitulace výsledných cen****LV Č. 775****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemky LV č. 775

482 366,20 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**482 366,20 Kč****2. Ocenění trvalých porostů**

2.1. Porosty

8 583,90 Kč

2. Ocenění trvalých porostů celkem	8 583,90 Kč
LV Č. 775 celkem	490 950,10 Kč
LV č. 468	
1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky LV č. 468	324 624,30 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	324 624,30 Kč
2. Ocenění trvalých porostů	
2.1. Porosty	7 778,40 Kč
2. Ocenění trvalých porostů celkem	7 778,40 Kč
LV č. 468 celkem	332 402,70 Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	823 352,80 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>823 350,- Kč</u>
slovy: Osmsetdvacetřítisíctřistapadesát 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 pozemky jsou obchodovatelné.

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 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 m²

Nabízená 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 a 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.

Pozemky, které jsou kompletně zasítované 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 200 Kč/m² na základě možného nejbližšího porovnání co se týká velikosti pozemků, dostupnosti, napojitelnosti na inženýrské sítě, přístupu.

Prodejní cena srovnávané nemovitosti : 200 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

$$PH = 200 * K_{inf} * K_{par} * K_{fop} * K_{mop} * K_{zav} * K_{pol} * K_{vyb} * K_{vyu} * K_{rpr} =$$

$$= 200 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1,15 * 1 * 1 * 1,05 = 241,50 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno 240 Kč/m²

U pozemku, kde je vzdušné vedení uvažuji se snížením ceny o 20%, tedy cena 192 Kč/m², neboť zde budou náklady na přeložku sítě anebo pozemek nebude prodejný. Předpokládané náklady přeložky cca 50tis. Kč.

Porovnávací hodnota:

Ppč.	kultura	Výměra /m ² /	Cena /Kč/m ²	Výsledná cena /Kč/
346/2	ttp	952	240	228 480
346/20	ttp	1036	240	248 640
346/21	ttp	1043	240	250 320
346/22	ttp	1132	240	271 680
346/23	ttp	727	240	174 480
346/24	ttp	866	240	207 840
346/27	ttp	1040	192	199 680
346/30	ttp	381	240	91 440
325/72	ttp	1838	240	441 120
346/32	ttp	2992	240	717 840
Celkem		12006		2 831 520

Rekapitulace porovnávací hodnoty:

Ppč.	kultura	Výsledná cena /Kč/
346/2	ttp	228 480
346/20	ttp	248 640
346/21	ttp	250 320
346/22	ttp	271 680
346/23	ttp	174 480
346/24	ttp	207 840
346/27	ttp	199 680
346/30	ttp	91 440
325/72	ttp	441 120
346/32	ttp	717 840
Celkem		2 831 520

F/ Závěrečná analýza

Popis		Zjištěná cena Kč	Porovnávací hodnota Kč.
LV 775	Pozemek ppč. 346/2	63 983,92	228 480
LV 775	Pozemek ppč. 346/20	69 629,56	248 640
LV 775	Pozemek ppč. 346/21	70 100,03	250 320
LV 775	Pozemek ppč. 346/22	76 081,72	271 680
LV 775	Pozemek ppč. 346/23	48 861,67	174 480
LV 775	Pozemek ppč. 346/24	58 203,86	207 840
LV 775	Pozemek ppč. 346/27	69 898,40	199 680
LV 775	Pozemek ppč. 346/30	25 607,01	91 440
LV 468	Pozemek ppč. 325/72	123 531,98	441 120
LV 468	Pozemek ppč. 346/32	201 092,32	717 840
LV 775	Porosty	8 583,86	Není stanovena
LV 468	porosty	7 778,40	Není stanovena
Celkem zaokr.		823 350	2 831 520

Silné stránky nemovitých věcí:

- intravilán města
- lokalita navazuje na lokalitu s rezidenční výstavbou
- el vedení
- přístup z veřejné komunikace

Slabé stránky nemovitých věcí:

- nejsou zde vybudovány inženýrské sítě
- pozemek ppč. 346/27 zasažen vedením NN
- 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 14.3.2016

<i>Popis</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Pozemek ppč. 346/2	228 480	dvěstědvacetosmtisícčtyřistaosmdesátKč
Pozemek ppč. 346/20	248 640	dvěstěčtyřicetosmtisícšestsetčtyřicetKč
Pozemek ppč. 346/21	250 320	dvěstěpadesáttisícčtyřistadvacetKč
Pozemek ppč. 346/22	271 680	dvěstěsedmdesátjedentisícšestsetosmdesátKč
Pozemek ppč. 346/23	174 480	stosedmdesátčtyřitisícčtyřistaosmdesátKč
Pozemek ppč. 346/24	207 840	dvěstěsedmtisícosmsetčtyřicetKč
Pozemek ppč. 346/27	199 680	stodevadesátdevěttisícšestsetosmdesátKč
Pozemek ppč. 346/30	91 440	devadesátjedentisícčtyřistačtyřicetKč
Pozemek ppč. 325/72	441 120	čtyřistačtyřicetjedentisícstodvacetKč
Pozemek ppč. 346/32	717 840	sedmsetsedmnáctiisomsetčtyřicetKč
Celkem	2 831 520	dvamilionyosmsettřicetjedentisícpětsetdvacetKč

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, 25.3.2016

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. 2753-48/2016 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 25.3.2016

Ing. Jana Cihlářová