



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2788-83/2016

nemovité věci pozemku parc.č. 88/8 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: 23.5.2016

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

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

Pačejov 24.5.2016

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 23.5.2016 provedla prohlídku nemovité věci pozemku parc.č. 88/8 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 105 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 č. 1, kde je vlastníkem Brada Miloš, Božkovská 636/22, 326 00 Plzeň východní Předměstí,
- info snímek KN pro k.ú. Dvorec

Ocenění je provedeno ke dni 23.5.2016.

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 nemovitou věc pozemek parc.č. 88/8 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 105 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.

Dvorec je situován východně od Nepomuku, je zde drobná obchodní síť, vlaková zastávka.

Pozemek parc.č. 88/8 - ostatní plocha ostatní komunikace se nachází v ulici U Školky, ve střední části lokality podél místní zpevněné komunikace situované u zástavby rodinnými domy. Pozemek je rovinný, zatravněný, slouží jako nezpevněná krajnice u místní komunikace.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Nepomuk
 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**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 88/8

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.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 88/8

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc pozemek parc.č. 88/8 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 105 m² v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Pozemek parc.č. 88/8 - ostatní plocha ostatní komunikace se nachází ve střední části lokality podél místní zpevněné komunikace situované u zástavby rodinnými domy. Pozemek je rovinný, zatravněný, slouží jako nezpevněná krajnice u místní komunikace.

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	
III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,270}$$

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,-	0,270	1,000	100,98	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	88/8	105,00	100,98	10 602,90
Ostatní stavební pozemek - celkem			105,00	10 602,90	
Pozemek parc.č. 88/8 - zjištěná cena				=	10 602,90 Kč

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

1.1. Pozemek parc.č. 88/8

10 602,90 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**10 602,90 Kč****Celkem****10 602,90 Kč****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****10 602,90 Kč****Rekapitulace výsledných cen****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek parc.č. 88/8

10 602,90 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**10 602,90 Kč****Celkem****10 602,90 Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****10 602,90 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****10 600,- Kč**

slovy: Desettisícšestset 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 pozemků, polohy, dostupnosti, způsobu využití , jsem názoru, že pozemek je obchodovatelný specifickému okruhu zájemců.

Ceny pozemků pro komunikace nejsou běžně na volném trhu dostupné.

Pozemky, které uvádím pro porovnání, jsou nezastavěné, volné, napojitelné na inženýrské sítě dle jednotlivých lokalit a jsou určeny pro komerční výstavbu.

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. Sít', 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.

Uvedená cena je dále korigována korekčními koeficienty:

Prodejní cena srovnávané nemovitosti : 150 Kč/m², úprava koef.0,9 na provizi Realitní kanceláře,náklady s prodejem .

150 Kč/m² *0,9 =135 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/m2	Kinf	Kpar	Kfop	Kmop	Kzav	Kpol	Kvyb	Kvyu	Kpr	Upravená cena Kč/m2
Koef.	135	1	1	1	1	1	1	1	0,9	0,9	109

Pozemek:

<i>Parc.č.</i>	<i>kultura</i>	<i>Výměra /m2/</i>	<i>Cena Kč/m2</i>	<i>Cena celkem /Kč/</i>	<i>Cena zaokrouhleno /Kč/</i>
88/8	Ost.pl. - ost,. Kom.	105	109	11 445	11 450

Porovnávací hodnota	11 450 Kč
----------------------------	------------------

F/ Závěrečná analýza

Popis	Zjištěná cena Kč	Porovnávací hodnota Kč.
Pozemek parc.č. 88/8	10 600	11 450
Celkem	10 600	11 450

Silné stránky nemovitých věcí:

- intravilán obce

Slabé stránky nemovitých věcí:

- pozemek nelze využít jiným způsobem
- omezený okruh zájemců

Při odhadu obvyklé ceny u hodnocené nemovité věci 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 nemovité věci, které jsou zde uvedeny.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v daném místě a čase obchodovatelná v delším časovém horizontu.

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

Cenu obvyklou ke dni 23.5.2016:

Popis	Cena Kč	Slovy:
Pozemek parc.č. 88/8	11 450	jedenáctisícčtyřistapadesátKč
Celkem	11 450	jedenáctisícčtyřistapadesátKč

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, 24.5.2016

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. 2788-83/2016 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 24.5.2016

Ing. Jana Cihlářová