



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2690-153/2015

nemovitých věcí pozemku parc.č. 426/2, ppč. 427/2,
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: 6.11.2015

**Posudek obsahuje 15 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 2 x info výpis LV
1 x snímek KM
1 x foto

Pačejov 14.11.2015

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

A/ Situace

Na základě objednávky Města Nepomuk ze dne 5.11.2015 jsem provedla 6.11.2015 prohlídku nemovité věci pozemku ppč. 426/2- orná půda o výměře 3550 m², ppč. 427/2 ostatní plocha jiná plocha o výměře 187 m² v k.ú. Nepomuk obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění těchto nemovitých věcí.

Dalším podkladem byl info výpis KN pro LV č. 719, kde je vlastníkem Marie Oktábcová, Stará huť 262, 262 02 Stará Huť, info snímek KN pro k.ú. Nepomuk.

Dále jsem použila informaci odboru výstavby Městského úřadu v Nepomuk, kde dané území je v územním plánu vedeno v zastavitelném území v ploše návrhu občanské vybavenosti.

Ocenění je provedeno ke dni 6.11.2015.

Ocenění je požadováno pro převod a je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B/ Nález

Ocenění je provedeno pro nemovité věci pozemek ppč. 426/2- orná půda o výměře 3550 m², ppč. 427/2 ostatní plocha jiná plocha o výměře 187 m² v k.ú. Nepomuk obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Město Nepomuk se nachází na komunikaci Plzeň - Písek. Ve městě se nachází sídlo městského úřadu, základní škola, mateřská škola, zdravotnické zařízení, stanice České Policie, dům s pečovatelskou službou, kulturní dům, sportoviště, obchodní síť.

Ve městě jsou vybudovány inženýrské sítě, plynofikace, dopravní obslužnost je zajištěna ČD a autobusovou dopravou.

Pozemek ppč. 426/2 a ppč. 427/2 se nachází východně od zastavěné části města, směrem na Písek. Pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace, ale pouze přes přilehlé zemědělské pozemky. Pozemky nejsou napojeny na žádné sítě.

Pozemek ppč. 426/2 - orná půda je rovinný s mírnou severní expozicí.

Pozemek ppč. 427/2 - ostatní plocha jiná plocha tvoří mez u ppč. 426/2, má severní expozici, nachází se zde náletové křoviny a dřeviny.

Pozemky jsou dle územního plánu vedené v zastavitelném území v ploše návrhu občanské vybavenosti.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
 Adresa předmětu ocenění: Nepomuk
 335 01 Nepomuk
 Kraj: Plzeňský
 Okres: Plzeň-jih
 Obec: Nepomuk
 Katastrální území: Nepomuk
 Počet obyvatel: 3 818
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 025,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{397,29 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah znaleckého posudku**Pozemek pp.č.426/2****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč.426/2

Pozemek pp.č.427/2**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 427/2

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty na ppč. 427/2

C/ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace, přípojky inž. sítí nejsou v dané lokalitě vybudovány.	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,640}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,03
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,715}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,458}$$

Pozemek pp.č.426/2

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč.426/2

Ocenění je provedeno pro pozemek ppč. 426/2- orná půda o výměře 3550 m², v k.ú. Nepomuk obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Pozemek ppč. 426/2 se nachází východně od zastavěné části města, směrem na Písek, není přístupný z veřejné komunikace, ale pouze přes přilehlé zemědělské pozemky, není napojen na žádné sítě.

Pozemek ppč. 426/2 - orná půda je rovinný s mírnou severní expozicí.

Pozemek je dle územního plánu vedený v zastavitelném území v ploše návrhu občanské vybavenosti.

Ocenění je provedeno dle §9 odst.4).

Ocenění

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 - Lokalita bez vybudovaných inženýrských sítí a bez přístupu z veřejné komunikace.	I	-0,30

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,640}$$

Index polohy pozemku $I_P = 0,715$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,640 * 0,700 * 0,715 = 0,320$

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 (§ 4 odst. 1)	397,29	0,320	0,300	38,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	orná půda	426/2	3 550,00	38,14	135 397,-
Stavební pozemek - celkem			3 550,00	m ²	135 397,-

Pozemek ppč.426/2 - zjištěná cena = 135 397,- Kč

Pozemek pp.č.427/2

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek ppč. 427/2

Ocenění je provedeno pro ppč. 427/2 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 187 m² v k.ú. Nepomuk obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Pozemek ppč. 427/2 se nachází východně od zastavěné části města, směrem na Písek, není přístupný z veřejné komunikace, ale pouze přes přilehlé zemědělské pozemky, není napojen na žádné sítě.

Pozemek ppč. 427/12 - ostatní plocha jiná plocha tvoří mez u ppč. 426/2, má severní expozici, nachází se zde náletové křoviny a dřeviny.

Pozemek je dle územního plánu vedený v zastavitelném území v ploše návrhu občanské vybavenosti.

Ocenění je proveden dle §9 odst.4).

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku nad 15 %;	I	-0,04

orientace SV, S a SZ

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 - Nevhodný tvar pozemku s samostatnému využití.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,630}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,640$

Index polohy pozemku $I_P = 0,715$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,640 * 0,630 * 0,715 = \mathbf{0,288}$

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 (§ 4 odst. 1)	397,29	0,288	0,300	34,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	ostatní plocha	427/2	187,00	34,33	6 419,71
Stavební pozemek - celkem			187,00	m ²	6 419,71

Pozemek ppč. 427/2 - zjištěná cena = 6 419,71 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty na ppč. 427/2

Ocenění je provedeno pro trvalé porosty na ppč. 427/2 ostatní plocha jiná plocha o výměře 187 m², v k.ú. Nepomuk obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Na pozemku se nachází se zde náletové křoviny a dřeviny. Porosty jsou neudržované, nemocné, rostoucí jako vícekmenné.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen (třešeň)	60	7 Ks	140,-	- 80 % min.	140,-	980,-
Součet:					=	980,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	980,- Kč
Porosty na ppč. 427/2 - zjištěná cena					=	980,- Kč

D/ REKAPITULACE**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení****Pozemek pp.č.426/2****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč.426/2

135 397,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem**135 397,- Kč****Pozemek pp.č.426/2 celkem****135 397,- Kč****Pozemek pp.č.427/2****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 427/2

6 419,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**6 419,70 Kč****2. Ocenění trvalých porostů**

2.1. Porosty na ppč. 427/2

980,- Kč

2. Ocenění trvalých porostů celkem**980,- Kč****Pozemek pp.č.427/2 celkem****7 399,70 Kč****Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem****142 796,70 Kč****Rekapitulace výsledných cen****Pozemek pp.č.426/2****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč.426/2

135 397,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem**135 397,- Kč****Pozemek pp.č.426/2 celkem****135 397,- Kč****Pozemek pp.č.427/2****1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek ppč. 427/2

6 419,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem**6 419,70 Kč**

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty na ppč. 427/2

980,- Kč

2. Ocenění trvalých porostů celkem**980,- Kč****Pozemek pp.č.427/2 celkem****7 399,70 Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****142 796,70 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****142 800,- Kč**

slovy: Jednostačtyřicetdvatisícsmset Kč

E/ Porovnávací hodnota

V platném územním plánu města je lokalita zařazena do území zastavitelného občanskou výstavbou.

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z nabízených realitních inzercí srovnatelných nemovitých věcí v místě a čase. Ceny z běžného trhu nejsou známy, jejich databáze není k dispozici.

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů 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, technického stavu a stáří v dané lokalitě jsou obchodovány sporadicky.

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, poloze, dostupnosti, využití jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné v delším časovém horizontu.

Jako podklady byly použity údaje z databáze uvedené na internetu realitních kanceláří plzeňského kraje.

Uvedené ceny jsou nabízené na volném trhu. Nabízené ceny jsou upraveny koef. 0,9 – náklady na prodej, provize RK.

Cenové nabídky:

1. Nemovitá věc:

Tlučná, okr. Plzeň sever – pozemek o výměře 3625 m² vedený v PK, u intravilánu obce, dle územního plánu určen pro komerční zástavbu. Inženýrské sítě v obci.

Nabízená cena 70 Kč/m²

2. Nemovitá věc:

Sušice, ul. Pražská, okr. Klatovy – pozemek o výměře 10775 m², u intravilánu obce, dle územního plánu určen pro komerční zástavbu. Inženýrské sítě v dosahu.

Nabízená cena 75 Kč/m²

3. Nemovitá věc:

Klatovy, okr. Klatovy – pozemek o výměře 7652 m², u intravilánu obce, dle územního plánu určen pro komerční zástavbu. el. Přípojka na pozemku.

Nabízená cena 116 Kč/m²

4. Nemovitá věc:

Bělčice, okr. Strakonice – pozemek o výměře 27782m² ,u intravilánu obce, dle územního plánu určen pro komerční zástavbu. Inženýrské sítě na okraji pozemku.

Nabízená cena 100 Kč/m²

Celkové porovnání:

Cenové rozpětí u uvedených pozemků pro komerční zástavbu je 70 Kč/m² – 116 Kč/m². Jde o pozemky obdobného charakteru, bez sítí nebo se sítěmi dostupnými ze vzdálených míst.

Pro ocenění uvedeného majetku uvažuji s cenou 70 Kč/m². Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, není napojitelný na inženýrské sítě .

Nabízená cena : 70 Kč/m²

Korekční koef. 0,9 :63 Kč/m²

Další korekční koeficienty nejsou použity.

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

<i>Pozemek ppč.</i>	<i>Výměra m²</i>	<i>Cena Kč/m²</i>	<i>Výsledná cena Kč</i>	<i>Zaokr. Kč</i>
426/2	3550	63	223 650	223 650
427/2	187	63	11 781	11 780
celkem				235 430

Porovnávací hodnota

235 430 Kč

F/ Závěrečná analýza

<i>Popis</i>	<i>Administrativní cena Kč</i>	<i>Porovnávací hodnota Kč</i>
Pozemek ppč. 426/2	135 400	223 650
Pozemek ppč. 427/2	7 400	11 780
Celkem		235 430

Silné stránky nemovitých věcí:

- pozemky v blízkosti intravilánu obce
- rovinatost pozemku

Slabé stránky nemovitých věcí:

- pozemky bez přístupu
- nákladné napojení na inženýrské sítě

Při odhadu obvyklé ceny u hodnoceného majetku 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 nemovitých věcí, které jsou zde uvedeny. Současná stagnace trhu má negativní vliv na vývoj tržních cen. Cenu porostů neuvažuji, neboť jejich hodnota je nulová.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou v daném místě a čase obchodovatelné v delším časovém horizontu pro specifický okruh zájemců.

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji hodnotu majetku:

Cenu obvyklou ke dni 06.11.2015

<i>Popis</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Pozemek ppč. 426/2	223 650	dvěstědvacetřicetšestsetpadesátKč
Pozemek ppč. 427/2	11 780	jedenáctisícšestsetosmdesátKč
Celkem	235 430	dvěstětřicetpěttisícčtyřistatřicetKč

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, 14.11.2015

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov nádraží čp. 170
341 01 Horažďovice

G/ Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1994 pod č.j. Spr. 1378/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a na základě koncesní listiny ev.č. 340400-27208-00 ze dne 28.2.2001 vydané Okresním úřadem Klatovy, referátem živnost. úřadu.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2690-153/2015 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 14.11.2015

Ing. Jana Cihlářová