



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2896-22/2017

nemovitých věcí pozemků u obchodního domu Norma
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 Nádraží čp. 170
341 01 Horažďovice

Ocenění ke dni: 8.3.2017

**Posudek obsahuje 27 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 5 x info výpis KN LV 1
1 x info výpis KN LV 1557
1 x snímek KN
1 x GP 1092-34/2017
1 x foto

Pačejov 09.03.2017



A/ Situace

Na základě objednávky č. 27/26/17/3-ČubB ze dne 08.03.2017 jsem provedla dne 08.03.2017 prohlídku nemovité věci pozemku :

A/

- parc.č. 611/20 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 207 m²
- parc.č. 611/21 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 41 m²
- parc.č. 611/22 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 196 m²
- parc.č. 611/11 - trvalý travní porost o výměře 562 m²
- parc.č. 611/12 - trvalý travní porost o výměře 1304 m²

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsané na LV č. 1.

B/

- parc.č. 611/10 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 3217 m²
- v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsaného na LV 1557

C/

- komunikace na části pozemku parc.č. 611/10

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih,

a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění těchto nemovitých věcí.

E/ Porovnávací hodnota

1. Komunikace LV 1557

2. Pozemek LV 1

3. Pozemek LV 1557

a) Komunikace LV 1557

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány srovnatelné nemovité věci v n a čase z databáze prodaných nemovitých věcí v k.ú. Nepomuk, k.ú. Dvorec, k.ú. Blovice.

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 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.

Pozemky, které uvádím, jsou vedeny v kultuře ostatní plocha s využitím ostatní komunikace, manipulační plocha, ale i trvalý travní porost, který slouží jako zpevněná komunikace.

Kupní smlouvy získané dálkovým přístupem do katastru nemovitostí jsou uloženy v archivu znalce:

1) Kupní smlouva V 3430/2016, vklad do KN proveden 1.7.2016

k.ú. Dvorec parc.č. 541/2 – 135 m² ost. Plocha ostatní komunikace, zastavěné území obce rezidenční č. 1, pozemek nezpevněn.

Kupní cena 50 Kč/m².

2) Kupní smlouva V 8377/2015, vklad do KN proveden 25.1.2016

k.ú. Dvorec parc.č. 541/5 – 162 m² ost. Plocha ostatní komunikace, zastavěné území obce rezidenční č. 1, pozemek zpevněn.

Kupní cena 180 Kč/m².

3) Kupní smlouva V 6640/2016, vklad do KN proveden 29.11.2016

k.ú. Nepomuk parc.č. 325/3 – 1475 m² ttp, parc.č. 314/5 – 1227 m² ttp, zastavěné území zahrádkářské kolonie, pozemek zpevněn.

Kupní cena 130 Kč/m².

4) Kupní smlouva V 8062/2015, vklad do KN proveden 12.01.2016

k.ú. Nepomuk parc.č. 310/10 OP MP -359 m², ppč. 310/18 – OP MP 3 m², ppč. 310/17 – 182 m² OP MP celkem 544 m². Zastavěné území obce, krajnice u silnice Nepomuk -Dvorec.

Kupní cena 69,85 Kč/m².

5) Kupní smlouva V 2764/2016, vklad do KN proveden 07.06.2016

k.ú. Blovice parc.č. 306/21 420 m² OP OK, zastavěné území obce.

Kupní cena 30 Kč/m².

6) Kupní smlouva V 1643/2016, vklad do KN proveden 14.04.2016

k.ú. Blovice parc.č. 306/17- OP OK 89 m², ppč. 306/20 – 105 m² OP OK, mezi RD ul. Bečvářova, zpevněno.

Kupní cena 70 Kč/m².

7) Kupní smlouva V 7837/2016, vklad do KN proveden 16.01.2017

k.ú. Blovice pozemky o celkové výměře 3694 m², v kultuře OP OK, ttp, orná, OP NP, vodní plocha. Pozemky 718/7, 719/19 – ostatní plocha ostatní komunikace se nachází u zástavby rodinnými domy, parc.č. 772/9 je nezpevněná komunikace u zahrádkářské kolonie.

Kupní cena 34,38 Kč/m².

8) Kupní smlouva V 5230/2016, vklad do KN proveden 26.09.2016

k.ú. Blovice parc.č. 447/12- 88 m² OP OK, zastavěné území obce, silnice mezi RD.

Kupní cena 40 Kč/m².

Celkové porovnání:

Cenové rozpětí se pohybuje od 30 – 180 Kč/m² s ohledem na polohu, vybavenost pozemku. Pozemky, které uvádím, jsou zpevněné.

Oceňovaný pozemek se nachází u obchodního domu je zpevněný asfaltovým kobercem.

Pro danou nemovitou věc uvažuji s cenou : **130 Kč/m²**

Cena dále nebude již upravována.

Cena pozemku: 130 m² * 1024 Kč/m² = 133 120 Kč

Parc.č.	kultura	Výměra /m ² /	Cena Kč/m ²	Cena celkem /Kč/	Cena zaokrouhleno /Kč/
611/24	Ost.pl. Ost.komunikace	1024	130	133 120	133 120
	Celkem	1024			133 120

Porovnávací hodnota /PH/	133 120 Kč
---------------------------------	-------------------

2. Pozemky LV 1

Pozemky jsou součástí území kolem obchodního domu Norma, jsou využity v jednotném funkčním celku s pozemkem st. 1206, jsou zatravněné, bez možnosti samostatného komerčního využití.

Cenové rozpětí dle výše uvedeného textu se pohybuje od 30 - 180 Kč/m², pro pozemky zpevněné a pro pozemky nezpevněné je uvedena cena ve výši 34,38 Kč/m².

Pro oceňované pozemky uvažuji s cenou : **70 Kč/m²**

Úprava korekčními koeficienty:

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 – výhodná poloha
 Kvyb.- koef. Vybavenosti - kompletní
 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.	70	1	1	1	1	1	1,1	1	1	1	77

Pozemek:

Parc.č.	kultura	Výměra /m2/	Cena Kč/m2	Cena celkem /Kč/	Cena zaokrouhleno /Kč/
611/20	Ost.pl. Jiná plocha	207	77	15 939	15 940
611/21	Ost.pl. Jiná plocha	41	77	3 157	3 160
611/22	Ost.pl. Jiná plocha	196	77	15 092	15 090
611/26	Trvalý travní porost	327	77	25 179	25 180
611/27	Trvalý travní porost	302	77	23 254	23 250
	Celkem	1073			82 620

Porovnávací hodnota /PH/	82 620 Kč
---------------------------------	------------------

3. Pozemky LV 1557

Pozemek parc.č. 611/28 je součástí území kolem obchodního domu Norma, je využit v jednotném funkčním celku s pozemkem st. 1206. Pozemek je zpevněný zámkovou dlažbou a slouží jako chodník k obchodnímu domu. Pozemek samostatně komerčně využit.

Pro oceňovaný pozemek uvažuji s cenou : **130 Kč/m2**

Parc.č.	kultura	Výměra /m2/	Cena Kč/m2	Cena celkem /Kč/	Cena zaokrouhleno /Kč/
611/28	Ost.pl. Ost.komunikace	27	130	3 510	3 510
	Celkem	27			3 510

Porovnávací hodnota /PH/	3 510 Kč
---------------------------------	-----------------

Rekapitulace porovnávací hodnoty:

<i>Popis</i>	<i>Porovnávací hodnota /Kč/</i>
1. Komunikace LV 1557	133 120
2. Pozemky LV 1	82 620
3. Pozemky LV 1557	3 510

F/ Závěrečná analýza

Popis	Zjištěná cena Kč	Porovnávací hodnota Kč
Pozemky LV 1	230 535,20	82 620
Pozemky LV 1557 (chodník)	17 301,90	3 510
Komunikace LV 1557	1 338 776,60	133 120
Celkem zaokr.	1 586 610	

Silné stránky nemovitých věcí:

- tvoří jednotný funkční celek s obchodním domem Norma
- jsou v blízkosti centra města
- možnost napojení na inženýrské sítě
- komunikace zpevněná
- porosty v dobré pěstební kondici bez poškození

Slabé stránky nemovitých věcí:

- travnaté plochy nelze využívat ke komerčním účelům

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 nemovitých věcí, které jsou zde uvedeny.

Venkovní úpravy, inženýrské sítě, porosty uvažuji ve výši ceny zjištěné, neboť se s nimi na volném trhu neobchoduje. Pro daný případ tyto ceny považuji za ceny obvyklé.

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

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitostmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou uvedeného majetku ke dni 8.3.2017 :

Pozemky LV 1

<i>Popis</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Pozemky LV 1	82 620	OsmdesátdvatisícšestsetdvacetKč
Porosty LV 1	45 550	čtyřicetpětisícpětsetpadesátKč
Celkem	128 170	stodvacetosmtisícstosedmdesátKč

Pozemky LV 1557

<i>Popis</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Pozemky LV 1557	3 510	třitisícepětsetdesetKč
Zpevněné plochy	12 650	dvanácttisícšestsetpadesátKč
Celkem	16 160	šestnácttisícstošedesátKč

Komunikace LV 1557

<i>Popis</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Komunikace LV 1557	679 910	šestsetšedmdesátdevět tisíc devět set deset Kč
Vodovodní přípojka v komunikaci	142 220	sto čtyřicet dvacet tisíc dvě stě dvacet Kč
Kanalizační potrubí v komunikaci	265 990	dvěstě šedesát pět tisíc devět set devadesát Kč
Komunikace LV 1557 – pozemek	133 120	stotřicet třítisíc sto dvacet Kč
Celkem	1 221 240	jeden milion dvě stě dvacet jedent tisíc dvě stě čtyřicet Kč

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, 09.03.2017

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



humm