



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 2865-160/2016

nemovité věci pozemku st. 168 jehož součástí je stavba
čp. 185 , pozemku parc.č. 26 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: 24.10.2016

**Posudek obsahuje 33 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 1 x info výpis KN LV 1354, LV 709
2 x snímek KN
1 x snímek orto foto mapy
4 x foto

Pačejov 20.11.2016



F/ Závěrečná analýza

<i>Název</i>	<i>Zjištěná cena Kč</i>	<i>Porovnávací hodnota Kč</i>
Pozemek parc.č. 26 včetně součástí a příslušenství	266 696,90	263 240
Pozemek st. 168 vč. Součástí a příslušenství	884 333,60	Není stanovena
Celkem zaokr.	1 151 030	

Silné stránky nemovité věci parc.č. 26:

- intravilán obce
- blízkost centra města

Slabé stránky nemovité věci:

- přístup přes st.163 , jsou ve funkčním celku
- porosty bez údržby, nemocné, přestálé, v zápojo
- omezený okruh zájemců

Silné stránky nemovité věci st. 168:

- intravilán obce
- blízkost centra města

Slabé stránky nemovité věci:

- pozemek v ochranném pásmu silnice I. třídy, negativní vliv na pozemek a negativní vliv na trvalý pobyt v domě
- stavba čp. 185 bez základní údržby, celková zchátralost stavby (interier i exteriér) - trhlíny, obnažené zdivo, zatékání do konstrukce
- vysoké náklady na stavební úpravu stavby
- provedené úpravy stropu a krovu bez projektové dokumentace, v konstrukci použitím nevhodných prvků vznikají tepelné mosty (ocelové prvky)
- zanedbaná údržba pozemku – nálety, křoví
- omezený okruh zájemců
- nevhodné využití stavby pro bydlení (rodinný dům)

Při odhadu obvyklé ceny u hodnocené nemovité věci **pozemku parc.č. 26** 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. Cenu porostů, studny a venkovních úprava uvažuji ve výši ceny zjištěné.

Při odhadu obvyklé ceny u hodnocené nemovité věci **pozemku st. 168** ,jehož součástí je stavba čp. 185 jsem vycházela z ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu, neboť na současném realitním trhu v dané lokalitě a čase není dostatek porovnatelného majetku. Cena zjištěná je tvořena sběrem dat státními orgány a v dané oblasti je možno pak tyto ceny považovat rovněž za ceny obvyklé (zvláště pak u pozemků, se kterými se skutečně neobchoduje nebo se s nimi obchoduje minimálně).

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

Platnost ocenění je v délce 1 roku.

Nejlepší a nejvyšší využití pozemku parc.č. 26 je jako zahrada. Nejlepší a nejvyšší využití pozemku st. 168 se stavbou by bylo jako občanská stavba (restaurace, galerie, info centrum apod.).

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou oceňovaného majetku ke dni 24.10.2016:

Pozemek parc.č. 26

popis	Cena obvyklá Kč	Slovy:
Pozemek parc.č. 26	263 240	dvěstěšedesátřítisícdvěstěčtyřicetKč
Studna	710	sedmsetdestKč
Oplocení	1 610	jedentisícšestsetdesetKč
Porosty	18 900	osmnácttisícdevětsetKč
Celkem	284 460	dvěstěosmdesátčtyřitisícčtyřistašedesátKč

Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitými věcmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou v intencích ceny zjištěné oceňovaného majetku ke dni 24.10.2016:

Pozemek st. 168:

popis	Cena obvyklá Kč	Slovy:
Pozemek st. 168 včetně součástí a příslušenství	884 330	osmsetosmdesátčtyřitisícčtyřistatřicetKč
Celkem	884 330	osmsetosmdesátčtyřitisícčtyřistatřicetKč

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, 20.11.2016



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. 2865-160/2016 znaleckého deníku. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

Pačejov 20.11.2016



Ing. Jana Cihlářová

Fotodokumentace stavby na st. 168 v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih



Pohled západní



Pohled SZ



Pohled severní



Pohled východní



Pohled dvorní – studna



Pohled dvorní - kolna



Pohled SZ - kolna



Pohled dvorní –ohradní zeď

Fotodokumentace stavby na st. 168 v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk

Interier 1.NP



Vstupní chodba



Vstup do 1 PP v chodbě



Místnost u západního štítu



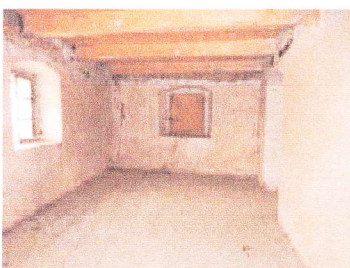
Místnost u východního štítu



Schodiště do 2 NP



2 NP – chodba



Místnost s úpravou stropu

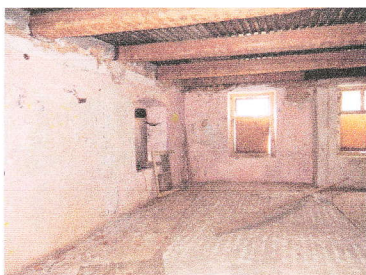
Fotodokumentace stavby čp. 185 v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk



2 NP – nedokončený strop



výmalba stěn- květinový motiv



2 NP – interier



Půdní prostor – uložení krokví, difuzní folie



Poškozená dif. folie



Úprava stropu



Podzemní část domu

Fotodokumentace pozemku parc.č 26 v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk



Pohled západní



Porosty - zahrada ppč. 26



Porosty - zahrada ppč. 26



Porosty - zahrada ppč. 26



Studna na parc.č. 26



Oplocení na jižní hranici ppč.26