



Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 3090-99/2018

nemovitě věci pozemku parc.č. 150/5, parc.č. 150/18
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 Nádraží čp. 170
341 01 Horažďovice

Ocenění ke dni: 30.11.2018

**Posudek obsahuje 16 listů včetně obálky
a předává se ve dvou vyhotoveních.**

Přílohy: 2 x info výpis KN
1 x návrh geometrického plánu
1 x orto foto mapa
1 x foto

Pačejov 30.11.2018

A/ Situace

Na základě objednávky č. 27/26/18/15-ČubB ze dne 27.11.2017 od Města Nepomuk jsem provedla dne 30.11.2018 prohlídku nemovité věci pozemku:

- parc.č. 150/5 - ostatní plocha ostatní komunikace o celkové výměře 707 m²
 - parc.č. 150/18 - zahrada o celkové výměře 787 m²
- v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, a to za účelem zjištění podkladů pro ocenění těchto nemovitých věcí.

Dalším podkladem byl :

- info výpis KN pro LV 1 , kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk
- info výpis KN pro LV 787 , kde je vlastníkem Ing. Josef Jiránek, Za Výtopnou 518, 335 01 Dvorec,
- informativní geometrický plán
- info snímek KN pro k.ú. Dvorec
- informace z platného územního plánu z 23.10.2018.

Ocenění je provedeno ke dni 30.11.2018.

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., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B/ Nález

Ocenění je provedeno pro nemovitou věc pozemek :

- parc.č. 150/5 - ostatní plocha ostatní komunikace o celkové výměře 707 m²
 - parc.č. 150/18 - zahrada o celkové výměře 787 m²
- v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih.

Na základě informativního geometrického plánu (GP) k.ú. Dvorec ZPMZ č. 727 byl z pozemku:

- parc.č. 150/5 - ostatní plocha ostatní komunikace o celkové výměře 707 m² oddělen pozemek označený parc.č. 150/22 o výměře 59 m²
- parc.č. 150/18 - zahrada o celkové výměře 787 m² oddělen pozemek označený parc.č. 150/23 o výměře 64 m², v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk.

V geometrickém plánu jsou červeně vyznačeny skutečné hranice oplocení na pozemcích vybudovaného (informace od zpracovatele GP, ing. Daniela Šedivého). .

Oddělené pozemky parc.č. 150/22 a parc.č. 150/23 jsou předmětem ocenění.

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.

Dvorec je situovaný východně od Nepomuka, je zde základní občanská vybavenost, jsou zde vybudovány inženýrské sítě a plynofikace.

Oceňované nemovité věci se nachází ve východní části Dvorce v lokalitě zvané „Za Výtopnou“. V lokalitě jsou vybudovány inženýrské sítě, plynofikace, veřejné osvětlení. Přístupová komunikace na pozemku parc.č. 150/5 je nezpevněná, uježděná.

Přístup k pozemku parc.č. 150/23 je přes pozemek parc.č. 143/1 - ostatní plocha sportoviště a rekreační plocha, který není zpevněn. Na pozemku je v jeho SZ vyježděná nezpevněná cesta k nemovitostem v této lokalitě.

Na základě informace z platného územního plánu je lokalita zařazena do území označeného II MP - městské a předměstské využití stav /zastavitelné, přestavbové/s pořadím změn.

Pozemek parc.č. 150/22 je připločen k pozemku parc.č. 150/18 a užívá se ve funkčním celku se st. 499. Pozemek je rovinný a je přístupný z pozemku parc.č. 150/18.

Pozemek parc.č. 150/23 se nachází podél východní hranice pozemku parc.č. 150/18 a je situován vně tohoto pozemku. Pozemek tvoří zatravněnou mez a není využíván jako zahrada ve funkčním celku se st. 499. Okolí pozemku parc.č. 150/23 je nezpevněné, je zde vyjetá cesta na parc.č. 143/1 k nemovitým věcem v této části.

Ocenění je provedeno dle skutečného využití pozemků v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění.

Na LV 1 je v části C zapsáno věcné břemeno podle listiny.

Na LV 787 je v části C zapsáno věcné břemeno podle listiny.

Věcná břemena nejsou předmětem ocenění.

F/ Závěrečná analýza

Popis	Zjištěná cena zaokr. Kč	Porovnávací hodnota Kč
Pozemek parc.č. 150/22	19 160	14 750
Pozemek parc.č. 150/23	5 500	8 320

Silné stránky nemovitých věcí:

- pozemky v zastavěné části intravilánu
- inženýrské sítě v místě vč. plynofikace

Slabé stránky nemovitých věcí:

- okrajová oblast obce
- specifický okruh zájemců

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 pro specifický okruh zájemců.

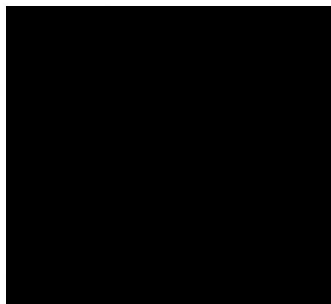
Vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitostmi v této lokalitě odhaduji cenu obvyklou uvedeného majetku ke dni 30.11.2018:

k.ú. Nepomuk

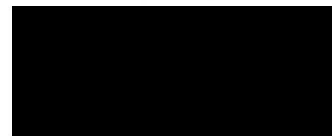
<i>Popis</i>	<i>Cena Kč</i>	<i>Slovy:</i>
Pozemek parc.č. 150/22	14 750	čtrnáctisícšedmsetpadesátKč
Pozemek parc.č. 150/23	8 320	osmtisíctřistadvacetKč

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění.

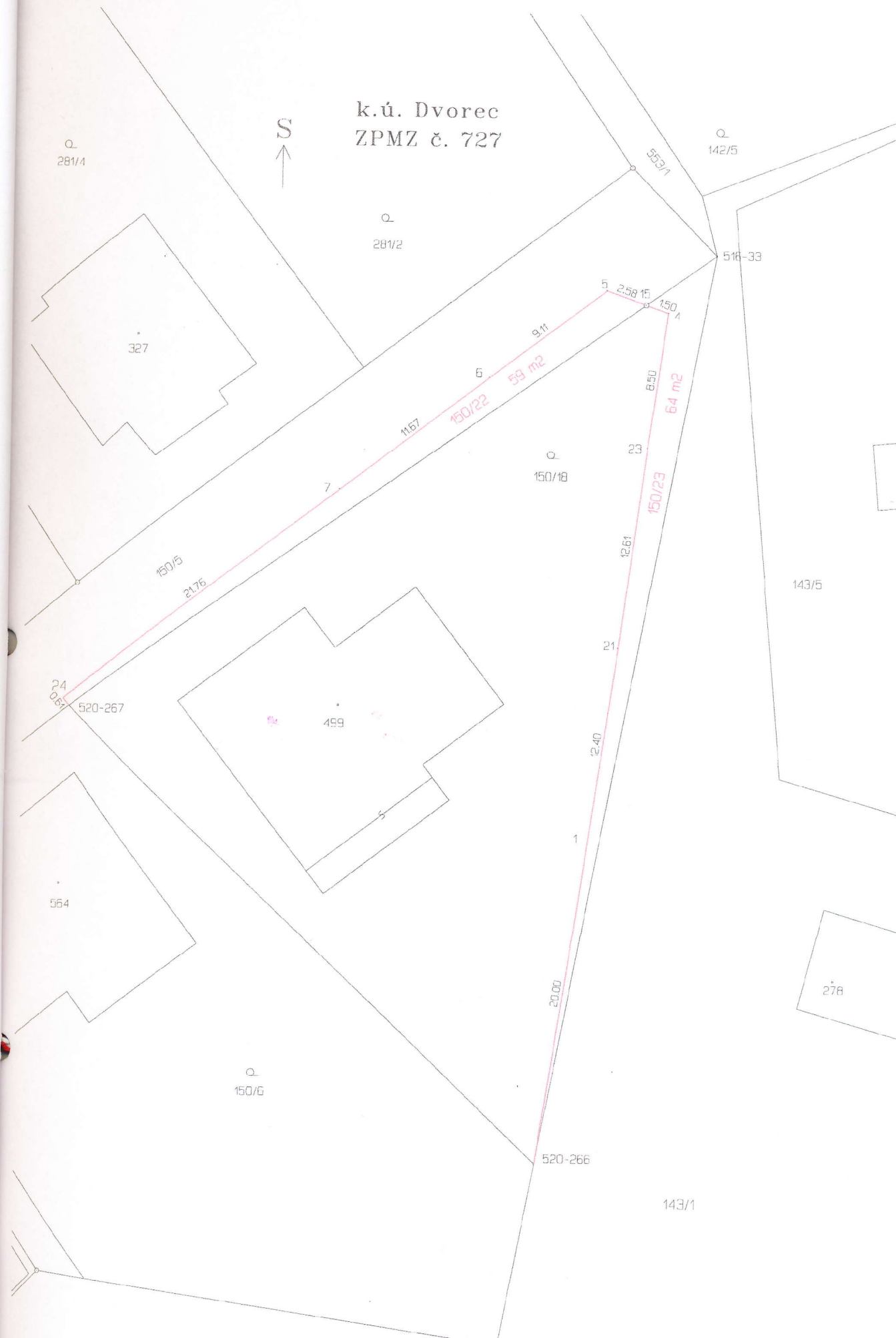
V Pačejově, 30.11.2018



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



k.ú. Dvorec
ZPMZ č. 727



Fotodokumentace nemovitých věcí v k.ú. Dvorec, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih



Ppč. 150/23 – pohled jižní



ppč. 150/23 -pohled severní



Ppč. 150/23 – pohled východní



ppč. 150/23 ppč. 150/22-pohled SV



Ppč. 150/23 – pohled SV



ppč. 150/23 – pohled JZ