

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2021-32/13

NEMOVITOSTI: Pozemky parc.č. 1236/7, parc.č. 2347/6, oba k.ú. Horšovský Týn, obec Horšovský Týn, okres Domažlice, kraj Plzeňský

Vlastník pozemků: Česká republika, právo hospodaření s majetkem státu - Silnice, státní podnik Plzeň - v likvidaci, Klatovská 410/73, 320 64 Plzeň, vlastnictví: výhradní (LV 2549)

OBJEDNATEL : Top Credit, a.s.

Adresa objednatele: Poděbradova 751, 440 01 Louny

ZHOTOVITEL : Anna Schejbalová

Adresa zhotovitele: Máchova 606, 332 02 Starý Plzenec

telefon: 604949850 e-mail: schejbalova.anna@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Dobrovolná dražba (cena v místě a čase obvyklá)



OBVYKLÁ CENA

1) Pozemek parc.č. 1236/7.....104 520,-Kč

2) Pozemek parc.č. 2347/6.....6 450,-Kč

Datum místního šetření: 12.4.2013

Stav ke dni :

12.4.2013

Počet stran: 6 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 16.4.2013

Anna Schejbalová

NÁLEZ

Znalecký úkol:

Vypracovat znalecký posudek o ceně v místě a čase obvyklé nemovitostí - pozemků:

1) **parc.č. 1236/7** ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 1 399 m²,

2) **parc.č. 2347/6** ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 74 m²,

vše v **k.ú. 644871 Horšovský Týn**, obec Horšovský Týn, okr. Domažlice, kraj Plzeňský (LV 2549).
Aktualizace ZP č. 1744-118/10.

Přehled podkladů:

Znalecký posudek č. 1744-118/10 ze dne 8.10.2010

Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice ze dne 5.10.2010, aktuální informace z nahlížení do KN

Snímky z mapy, KM, letecký snímek

Fotodokumentace

Územní plán

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě

Zjišťování cen obdobných pozemků v předmětné lokalitě z nabídek realitních kanceláří, na internetu, z uzavřených kupních smluv z vlastní databáze.

Místopis

Horšovský Týn leží cca 40 km jihozápadně od Plzně a cca 10 km na sever od Domažlic (25 km od hranic s Německem). Město má celkem 4 976 obyvatel. Po správní stránce je obcí s rozšířenou působností. V obci je velmi dobrá občanská vybavenost a veškerá infrastruktura. Městem prochází hlavní komunikace I/26. Oceňované pozemky leží v průmyslové oblasti, v těsném sousedství sídla společnosti Silnice Horšovský Týn a.s., Nad Rybníčkem 40. Pozemky v souladu s územním plánem jsou součástí místní veřejně provozované komunikace.

SOUČASNÝ STAV

Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis:

Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji zastavěného území města Horšovský Týn. Pozemky tvoří část místní komunikace.

Jedná se o pozemky k.ú. (Horšovský Týn)

Pozemek **parc.č. 1236/7**, je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 1399 m². Parcela je nepravidelného tvaru. Větší část tvoří komunikaci se zpevněným povrchem, při západním okraji komunikace je travnatá plocha s náletovým porostem - křovím (Náletový porost nezvyšuje hodnotu pozemku a není proto oceněn). Komunikace je veřejně provozovaná a vede mezi oplocenými areály k oplocenému pozemku parc.č. 1236/1 ve vlastnictví města Horšovský Týn. Předmětem ocenění je pouze pozemek (zpevněná plocha je jiného vlastníka).

Pozemek **parc.č. 2347/6**, je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 74 m². Parcela je nepravidelného tvaru a navazuje na asfaltovou komunikaci na parc.č.

2347/1 ve vlastnictví města Horšovský Týn. Pozemek je situován před objektem a vjezdem do areálu ve vlastnictví Agrostav Horšovský Týn a.s., naproti oplocenému areálu a budově ve vlastnictví Silnice Horšovský Týn a.s. Předmětem ocenění je pouze pozemek (zpevněná plocha je jiného vlastníka).

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka	
Komentář: Dle informace vlastníka je zpevněný povrch na pozemcích jiného vlastníka.	
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah tržního ocenění majetku:

1. parc.č. 1236/7

1.1. Ocenění pozemku

Pozemek parc.č. 1236/7

2. parc.č. 2347/6

2.1. Ocenění pozemku

Pozemek parc.č. 2347/6

OCENĚNÍ

Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb. v současném znění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pokud je k dispozici dostatečné množství srovnatelných nemovitostí je ocenění prováděno porovnávací metodou. V případě, že není možné na trhu obvyklou cenu zjistit porovnávací metodou (není dostatečné množství srovnatelných nemovitostí) používá se pro ocenění výnosová a nákladová metoda.

Průzkum trhu (Analýza trhu)

Průzkum trhu byl zaměřen na prodeje pozemků komunikací v předmětné lokalitě a blízkém okolí. Zdrojem informací byly údaje z realitního serveru. Bylo zjištěno, že obdobné části veřejných komunikací nejsou na trhu obchodovány, ani pronajímány (bylo potvrzeno dotazem v realitních kancelářích). Vzhledem k výše uvedenému je pro výpočet ceny použita nákladová metoda. Pomocné údaje jsou podle platného cenového předpisu.

Ocenění prováděné podle cenového předpisu:

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1236/7

Ostatní stavební pozemek:

Úprava ceny - příloha č. 21:

3.4. pozemek oceňovaný podle § 28 odst. 6 se zpevněným, avšak prašným povrchem	-40 %
Úprava cen:	-40 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8560
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,2560

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná zpevněná neprášná						
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	64,48	1,00	2,2560	0,8560	-40	74,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	ostatní plocha - ostatní komunikace	1236/7	1 399,00	74,71	104 519,29
Ostatní stavební pozemek - celkem					104 519,29

Pozemek parc.č. 1236/7 - zjištěná cena = 104 519,29 Kč

Cena po zaokrouhlení.....104 520,-Kč

2. Ocenění pozemku

2.1.Pozemek parc.č. 2347/6

Ostatní stavební pozemek:

Úprava ceny - příloha č. 21:

3.4. pozemek oceňovaný podle § 28 odst. 6 se zpevněným, avšak prašným povrchem	-30 %
Úprava cen:	-30 %
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8560
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,2560

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná zpevněná neprášná						
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	64,48	1,00	2,2560	0,8560	-30	87,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	ostatní plocha - ostatní komunikace	2347/6	74,00	87,16	6 449,84
Ostatní stavební pozemek - celkem					6 449,84

Pozemek parc.č. 2347/6 - zjištěná cena = 6 449,84 Kč

Cena po zaokrouhlení.....6 450,-Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace tržního ocenění majetku:

1. parc.č. 1236/7	
1.1. Ocenění pozemků	
Pozemek parc.č. 1236/7	104 520,00 Kč
2. parc.č. 2347/6	
2.1. Ocenění pozemků	
Pozemek parc.č. 2347/6	6 450,00 Kč

Cena v místě a čase obvyklá nemovitostí – pozemků byla odhadnuta u pozemku:

1) **parc.č. 1236/7** ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 1 399 m² na.....**104 520,-Kč**
slovy:stočtyřítisícpěsetdvacetKč

2) **parc.č. 2347/6** ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 74 m² na.....**6 450,-Kč**
slovy:šesttisícčtyřistapadesátKč

vše v **k.ú. 644871 Horšovský Týn**, obec Horšovský Týn, okr. Domažlice, kraj Plzeňský (LV 2549).

Cena obvyklá celkem.....110 970,-Kč

V Plzni 16.4.2013

Anna Schejbalová
Máchova 606
332 02 Starý Plzenec
telefon: 604949850
e-mail: schejbalova.anna@seznam.cz

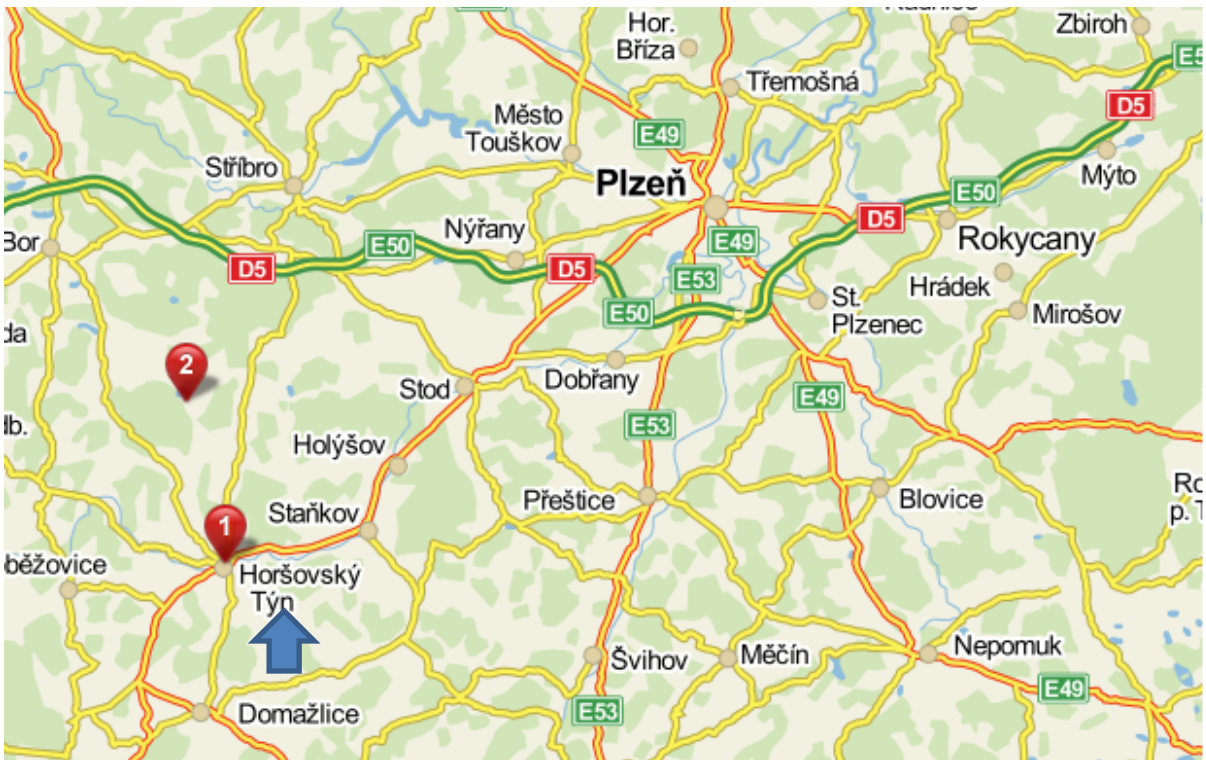
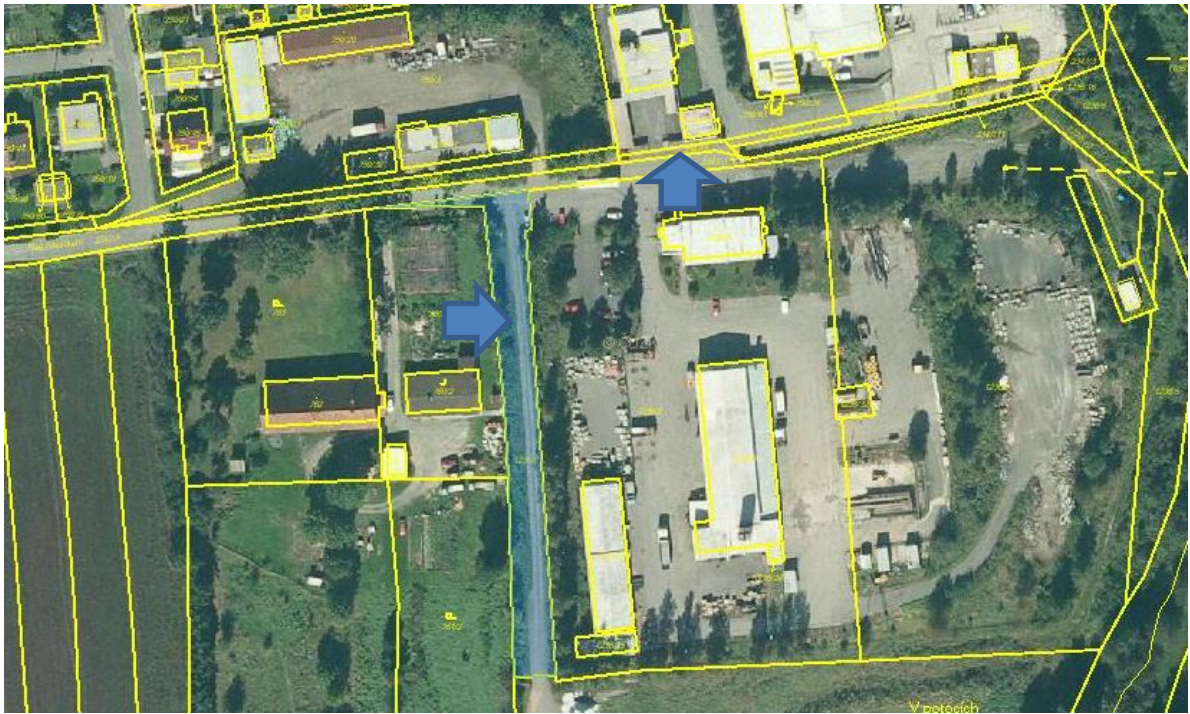
Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, ze dne 9.11.1999 č.j. Spr. 1570/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí a oceňování stavebně-montážních prací.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2021-32/13 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

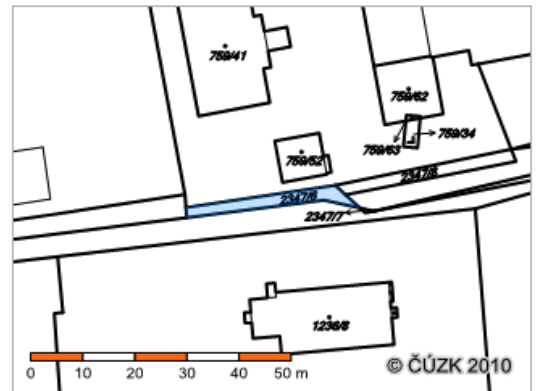
Podklady a přílohy

Letecký snímek, snímek z mapy
Informace o parcelách
Foto



Informace o parcele

Parcelní číslo:	2347/6
Obec:	Horšovský Týn [5536711]
Katastrální území:	Horšovský Týn [644871]
Číslo LV:	2549
Výměra [m ²]:	74
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Informace z RÚIAN](#)

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Česká republika		
Právo hospodaření s majetkem státu	Adresa	Podíl
Silnice, státní podnik Plzeň - v likvidaci	Klatovská 410/73, Litice, 32064 Plzeň	

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1236/7
Obec:	Horšovský Týn [5536711]
Katastrální území:	Horšovský Týn [644871]
Číslo LV:	2549
Výměra [m ²]:	1399
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Informace z RÚIAN](#)

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Česká republika		
Právo hospodaření s majetkem státu	Adresa	Podíl
Silnice, státní podnik Plzeň - v likvidaci	Klatovská 410/73, Litice, 32064 Plzeň	

Pozemek parc.č. 1236/7, k.ú. Horšovský Týn



Pozemek parc.č. 2347/6, k.ú. Horšovský Týn

