



ZNALECKÝ POSUDEK **číslo položky 101437/2025**

o ceně pozemku st.686 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 52 m², jehož součástí je stavba bez
čp/če - technická vybavenost v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih dle LV 1

Znalec:

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov Nádraží č.170
341 01 Horažďovice
IČ 11615427

Obor/odvětví/specializace:

Ekonomika ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel znaleckého posudku:

Město Nepomuk
nám. A. Němejce 63
335 01 Nepomuk
IČ 00256986

Předmět:

Odhad tržní hodnoty nemovitosti pro převod

Ocenění je provedeno ke dni 11.12.2025

Datum: 29.12.2025

Počet stran: 22 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, 1 vyhotovení archiv znalce.

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1 Odborná otázka zadavatele
- 1.2 Účel znaleckého posudku
- 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, jež mohou mít vliv na přesnost závěru posudku
- 1.4 Prohlídka a zaměření

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat
- 2.2 výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3 Věrohodnost zdrojů dat
- 2.4 Základní pojmy a metody ocenění

3. NÁLEZ

- 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2 Popis postupu při zpracování dat
- 3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
- 3.4 Vlastnické a evidenční údaje
- 3.5 Dokumentace a skutečnost, celkový popis nemovité věci

4. POSUDEK

- 4.1 Popis postupu při analýze dat pro odhad tržní hodnoty nemovitosti
- 4.2 Popis postupu při analýze dat pro stanovení ceny zjištěné
- 4.3 Výsledky analýzy dat

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1 Interpretace výsledků analýzy
- 5.2 Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěru

7. Přílohy

8. Znalecká doložka

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zadavatel požaduje ocenění nemovité věci pozemku :

- st. 686 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 52 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – technická vybavenost ,

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih dle LV 1.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je odhad tržní hodnoty nemovitosti pro převod.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel uvedl dle požadavků znalce skutečnosti, jež jsou dále uvedené v posudku, žádná z nich není vyhodnocena jako taková, jež by mohla mít jiný než běžný vliv na přesnost závěru posudku. Další informace poskytl vlastník nemovitých věcí při místním šetření.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.12.2025 za účasti p. Ing. Hany Týmlové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Ke zpracování posudku byly použity následující zdroje dat:

- výpis KN LV 1 z 27.11.2025, kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk

- snímek KN
- ortofoto mapa
- malý Lexikon obcí ČR 2025
- mapa území, ortofotomapa
- webové stránky cuzk.cz, archivní mapy;

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Ke zpracování posudku byly použity následující zdroje dat:

- výpis KN LV 1 z 27.11.2025
- snímek KN
- ortofoto mapa
- malý Lexikon obcí ČR 2025
- mapa území, ortofotomapa
- archivní mapy cuzk

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data čerpaná z veřejných registrů, rovněž tak i data z archivu zpracovatele jsou považována za věrohodná. Ostatní data, zejména data poskytnutá zadavatelem, jsou považována rovněž za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

CENA ZJIŠTĚNÁ

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota odhadnuta na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

OBVYKLÁ CENA - cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

Výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

Srovnávací analýzu z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

Určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění.

Úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna

Výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Nemožnost určení obvyklé ceny je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Tržní hodnota

Odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku. Současně musí platit předpoklad, že jde o nejlepší možné využití předpokládající nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.

Ocenění majetku na tržních principech předpokládá činnost trhu, na kterém k obchodování dochází.

3. NÁLEZ**3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Znalec dne 11.12.2025 uskutečnil místní šetření za účasti ing. Hany Týmlové. Byla provedena prohlídka stavby, zaměření, fotodokumentace .

Byla zjištěna poloha nemovité věci, na základě místního šetření, byla provedena prohlídka a pořizena fotodokumentace oceňované nemovitosti. Byly zjištěny identifikační údaje, byl vypracován popis polohy a stavu nemovité věci.

3.1.1. Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech

Charakteristika obce.

Město Nepomuk se nachází na hlavní komunikaci Plzeň - Písek . Ve městě je sídlo městského úřadu, je zde základní škola, mateřská škola, pošta, obchody, sportoviště, kulturní dům, DPS, restaurace, muzeum, sídlo policie. Je zde vybudován obecní vodovodní a kanalizační řad, plynový řad, el. síť. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou a vlakovou dopravou.

Poloha nemovitosti

Nemovitost se nachází v lokalitě zvané Na Vinici , ve východní části intravilánu obce v rezidenční zástavbě. Jsou zde vybudované inženýrské sítě, plyn, el. Síť, dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou. Přístup a příjezd je po veřejné místní zpevněné komunikaci.

Popis nemovitých věcí

Pozemek parc.č. 686 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – technická vybavenost, je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, je napojen na inženýrské sítě , el. Síť. Parkování je zajištěno na veřejném pozemku obce.

Stavba byla vybudovaná asi v roce 1977 s výstavbou bytových domů a sloužila asi jako hydroforová stanice.

Stavba je přízemní, zděná, zastřešená plochou střechou s plechovou krytinou. Nachází se zde jedna místnost, hygienické zázemí s klozetovou mísou. Ostatní zařizovací předměty jsou demontovány. Přístup do vodní šachty je po kovovém žebříku.

Nosná konstrukce je provedena zděná na betonových základech s izolací proti vodě a zemní vlhkosti. Stropy jsou betonové s rovným podhledem. Podlaha betonová s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Omítky vnitřní vápenné, hladké, vnější vápenné s kabřincovým obkladem soklu.

Okna jsou osazena luxferová, vstupní dveře dvoukřídlové plechové.

Je zde provedena el., Instalace, rozvod vody, kanalizace (WC) . Vytápění není zajištěno.

Atikové zdivo je zděné a oplechované. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu, hromosvod je instalován. Vstup na střechu je po venkovním ocelovém žebříku.

Na základě archivních map je stavba na mapách viditelná v roce 1977. Údržba stavby je zanedbaná. Dešťové svody jsou svedeny do volného terénu a vody proniká do podzákladí, čím porušuje stavbu. Elektroinstalace je nefunkční, neboť stavba není využívána.

Soulad skutečného způsobu využití s právním stavem nemovitých věcí.

Stavba se v současné době nevyužívá. Jako hydroforová stanice ztratila v průběhu let svůj význam , neboť v obci jsou již vybudované kompletní inženýrské sítě.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření.

3.3. Výčet zpracovávaných dat nebo vytvořených dat

Oceňovaná nemovitost:

- st. 686 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 52 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – technická vybavenost ,

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih dle LV 1.

3.4. Vlastnické a evidenční údaje

Na základě výpisu KN LV 1 z 27.11.2025, kde je vlastníkem Město Nepomuk, nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk.

3.5. Dokumentace a skutečnost, celkový popis nemovité věci

Poloha nemovitých věcí

Nemovitost se se nachází v lokalitě zvané Na Vinici , ve východní části intravilánu obce v rezidenční zástavbě. Jsou zde vybudované inženýrské sítě, plyn, el. Sít', dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou. Přístup a příjezd je po veřejné místní zpevněné komunikaci.

Popis nemovitých věcí

Pozemek parc.č. 686 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – technická vybavenost, je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, je napojen na inženýrské sítě , el. Sít'. Parkování je zajištěno na veřejném pozemku obce.

Stavba byla vybudovaná asi v roce 1977 s výstavbou bytových domů a sloužila jako hydroforová stanice. Rok výstavby je odvozen z historických map katastru nemovitostí.

Stavba je přízemní, zděná, zastřešená plochou střechou s plechovou krytinou. Nachází se zde jedna místnost, hygienické zázemí s klozetovou mísou. Ostatní zařizovací předměty jsou demontovány. Přístup do vodní šachty je po kovovém žebříku.

Nosná konstrukce je provedena zděná na betonových základech s izolací proti vodě a zemní vlhkosti. Stropy jsou betonové s rovným podhledem. Podlaha betonová s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Omítky vnitřní vápenné, hladké, vnější vápenné s kabřincovým obkladem soklu. Okna jsou osazena luxferová, vstupní dveře dvoukřídlové plechové.

Je zde provedena el., Instalace, rozvod vody, kanalizace (WC) . Vytápění není zajištěno.

Atikové zdivo je zděné a oplechované. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu, hromosvod je instalován. Vstup na střechu je po venkovním ocelovém žebříku.

Na základě archivních map je stavba na mapách viditelná v roce 1977. Údržba stavby je zanedbaná. Dešťové svody jsou svedeny do volného terénu a vody proniká do podzákladí, čím porušuje stavbu. Elektroinstalace je nefunkční, neboť stavba není využívána.

Soulad skutečného způsobu využití s právním stavem nemovitých věcí.

Stavba se v současné době nevyužívá. Jako hydroforová stanice ztratila v průběhu let svůj význam , neboť v obci jsou již vybudované kompletní inženýrské sítě.

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat pro odhad tržní hodnoty

Při průzkumu trhu v dané a v přilehlých lokalitách nebyly zjištěny žádné obchodní transakce s obdobným majetkem. Vzhledem k jeho specifickému využití a stavebně technickému stavu ho nelze smysluplně využívat pro žádnou činnost ani obchodní, ani skladovou apod. Bylo by nezbytné stavbu stavebně pro požadovaný účel, upravit.

Cenu obvyklou ani tržní hodnotu nelze odhadnout, neboť s obdobnými majetky se na volném trhu neobchoduje.

Závěrečná analýza:

Z důvodu nedostatku obdobných realizovaných prodejů k datu ocenění je stanovena cena zjištěná.

4.2. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek st. 686
 Adresa předmětu ocenění: Nepomuk
 335 01 Nepomuk
 LV: 1
 Kraj: Plzeňský
 Okres: Plzeň-jih
 Obec: Nepomuk
 Katastrální území: Nepomuk
 Počet obyvatel: 3 526

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 735,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{998,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. Stavba bez čp/če
2. Pozemek st. 686

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spolívl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00

7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.

II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,630$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,624$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,624$$

1. Stavba bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: N. vodní hospodářství
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	52,00 m ²	4,65 m	241,80
Součet	52,00 m²		241,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 241,80 / 52,00 = 4,65 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 52,00 / 1 = 52,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1 NP	(52)*(4,65)	=	241,80 m ³
střecha	52*0,15	=	7,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 NP	NP	241,80 m ³
střecha	Z	7,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		249,60 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_s

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30

2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	13,10	100	1,00	13,10
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,70	100	1,00	2,70
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9170

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0469
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7516
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9170
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 854,99
Plná cena: 249,60 m ³ * 6 854,99 Kč/m ³	=	1 711 005,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 80 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	684 402,20 Kč
Koeficient pp	*	0,624
Cena stavby CS	=	427 066,97 Kč

Stavba bez čp/če - cena zjištěná

= 427 066,97 Kč

2. Pozemek st. 686

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,630$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,630 = 0,624$

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]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	998,-	0,624		622,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	686	52	622,75	32 383,-
Stavební pozemek - celkem				52	32 383,-

Pozemek st. 686 - cena zjištěná celkem

= 32 383,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Stavba bez čp/če
2. Pozemek st. 686

427 067,- Kč
32 383,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

459 450,- Kč

slovy: Čtyři sta padesát devět tisíc čtyři sta padesát Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Při průzkumu trhu v dané a v přilehlých lokalitách nebyly zjištěny žádné obchodní transakce s obdobným majetkem. Vzhledem k jeho specifickému využití a stavebně technickému stavu ho nelze v současné době smysluplně využívat pro žádnou činnost ani obchodní, ani skladovou apod. Bylo by nezbytné, stavbu stavebně pro požadovaný účel, upravit.

Cenu obvyklou ani tržní hodnotu nelze odhadnout, neboť s obdobnými majetky se na volném trhu neobchoduje.

Z důvodu nedostatku obdobných realizovaných prodejů k datu ocenění je stanovena cena zjištěná.

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení ceny zjištěné bylo použito platné oceňovací vyhlášky k datu zpracování ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu svého postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Pro stanovení ceny zjištěné :

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy
- vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům
- zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů
- postup při oceňování dle zákona
- na základě výpočtu byla stanovena cena zjištěná

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadavatel požaduje ocenění nemovité věci pozemku :

- st. 686 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 52 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – technická vybavenost ,

v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih dle LV 1.

6.2. Odpověď

S obdobným majetkem se na volné trhu běžně neobchoduje, nebyly zjištěny žádné obchodní transakce obdobného majetku a tedy nelze odhadnout cenu obvyklou ani tržní hodnotu.

Při ocenění majetku byla použita cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky ke dni ocenění.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy se činí znalecký závěr:

Cena zjištěná k 11.12.2025 je stanovena ve výši:

Popis LV 1	Cena zjištěná /Kč/	Slovy:
Nemovitost dle LV 1	459 450	čtyřistapadesátdevěttisícčtyřistapadesátKč

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podklady pro zpracování znaleckého posudku i samotné místní šetření znalci umožňují vyslovit závěr uvedený v kap. 4.3. a v odpovědi na otázku zadavatele v kapitole 6.