

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ

pozemku orné půdy p.č. 1584
a pozemků trvalého travního porostu p.č. [REDACTED]

v obci Drahotín, k.ú. Drahotín, okres Domažlice.

Z P č. 162 / 2016

Státní pozemkový úřad

Doruceno: 31.05.2016

SPU 284549/2016

listy: 1 přílohy:



spuess625d5610

Počet stran textu: 6

Počet stran příloh: 6

Vlastník nemovitosti: Česká republika - Správce
Státní pozemkový úřad,
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
IČO: 131 27 74

Objednatel znaleckého posudku: Státní pozemkový úřad,
Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3
IČO: 131 12 774
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj,
Nám. Gen. Píky 8, 326 00 Plzeň
zastoupený ředitelem Krajského pozemkového
úřadu Ing. Jiřím Papežem.

Zhotovitel znaleckého posudku: Ing. Václav Nápravník, Manětínská 61, 323 00 Plzeň
IČ: 43325149, DIČ: CZ431209101
Tel: [REDACTED] E-mail: [REDACTED]

Účel znaleckého posudku: Ocenění pozemků v cenách dle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve
znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., v souladu se zákonem
č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Datum ocenění: 31. května 2016

Počet vyhotovení: 2 (tisk), 1 (PDF)

1. Znalecký úkol:

Ocenění převáděných náhradních pozemků, v cenách dle vyhlášky č.182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., v souladu se zákonem č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Požadavky na zpracování posudku:

- Identifikace pozemku, katastrální území, druh pozemku, parcelní číslo, výměra.
- Oceněny budou všechny součásti pozemku.
- Oceněno bude příslušenství pozemků, pokud je ve vlastnictví státu, se kterými je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad.
- Každý oceňovaný pozemek je vždy nutné prověřit z hlediska schválené územně plánovací dokumentace (ÚPD či územní rozhodnutí).

2. Východiska pro vypracování posudku:

2.1 Předmět ocenění:

■ Předmět ocenění:

1 pozemek orné půdy a 2 pozemky trvalého travního porostu v k.ú. Drahotín, okres Domažlice. Pozemky jsou evidované u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Domažlice, v Katastru nemovitostí (KN), na LV č. 10002.

■ Poloha nemovitosti:

Okres:	CZ0321	Domažlice
Obec:	553573	Drahotín
Katastrální území:	615781	Drahotín
Druh pozemku:	2	orná půda
	7	trvalý travní porost

Obec Drahotín leží cca 2,5-3,0 km severozápadně od města Poběžovice. Nadmořská výška cca 470-500 m. Území obce má 1 katastrální území na celkové výměře 891 ha, na kterých žije 188 obyvatel. Průměrná cena zemědělského pozemku je v k.ú. Drahotín stanovena na 3,03 Kč/m².

2.2 Podklady pro vypracování posudku:

- Objednávka č.23935/30 (SPÚ 254892/2016/Bul), ze dne 18.05.2016 (2 listy)
- Výpis z katastru nemovitostí k.ú. Drahotín, ze dne 20.04.2016 (KatastrNVF 2 listy)
- Snímek z katastrální mapy – ortofotomapa (1 list)
- Stanovisko obce Drahotín k ÚPD, ze dne 05.04.2016 (1 list).
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- Vyhláška MFCM ČR č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě, ve znění pozdějších předpisů.
- Výsledek místního šetření dne 29. května 2016.
Účastník: Ing. Václav Nápravník, znalec

2.3 Předpoklady pro vypracování posudku:

- Prohlášení:
Prohlašuji, že při provádění ocenění jsem osobou nezávislou.
- Ocenění je zpracované ke dni 31. května 2016

2.4 Definice pojmů:

■ Cena:

Cena je směnná hodnota statku, služby, tj. protihodnota pro získání zboží nebo služby ve směně. Obvykle se vyjadřuje peněžitou částkou, kterou je třeba při získání zboží nebo služeb zaplatit za jednotku množství.

■ Hodnota:

Hodnota je údaj vzniklý objektivním nebo subjektivním posouzením hmotné nebo nehmotné podstaty a je vyjádřený v určitých měřitelných nebo neměřitelných jednotkách. Hodnota věcná, výnosová, směnná.

■ Cena administrativní:

Cena zjištěná dle cenového předpisu (zákon o oceňování majetku, oceňovací vyhlášky).

2.5 Právní vztah:

■ Vlastnictví:

Oceňovaná nemovitost je ve vlastnictví České republiky, správu nemovitostí vykonává SPÚ.

■ Ochrana nemovitosti:

Zemědělské pozemky – ochrana ZPF.

■ Zástavní práva a jiná práva:

Bez zápisu v KN.

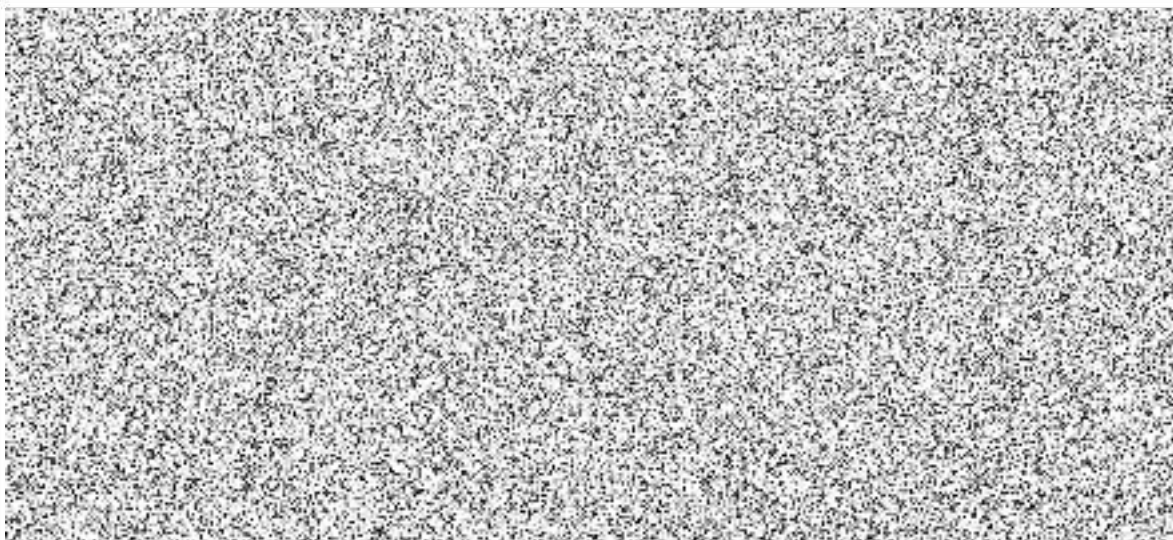
3. Ocenění nemovitosti:

3.1. Popis nemovitosti:

Parcela č. 1584 – orná půda: Parcela leží cca 2,5 km SZ od Poběžovice, mezi silnicí Poběžovice – Horušany a železniční tratí, při jižním okraji lesa. Parcela je orientovaná východ-západ, délka cca 340 m, proměnlivá šířka 30-62 m. Vzdálenost západního okraje od žel. tratě je cca 17-20 m, vzdálenost východního okraje od rybníka „Kunčák“ je cca 150 m. Přístup po zemědělských pozemcích nebo ze SV od lesa a rybníka. Rovina.

F 1: Parcela č. 1584





3.2. Výpočty:

3.2.1 Ocenění pozemku (Vyhl. č. 316/1990 Sb., § 14 odst. 3,4,5):

Parcely v ÚPD obce Drahotín nejsou zařazené do zastavitelného území a nejsou určeny k zastavění.

Parcela číslo	Druh pozemku	Plocha celkem	BPEJ	Plocha BPEJ	Kč m ²	koef. 0,75	Kč pozemky det.	Kč poz. dle parc.
1584	orná půda	13 352	76901	13 352	0,75		10 014,00	10 014,00
Celkem k.ú. Drahotín:		21 190						40 543,76

3.3 Výsledná administrativní cena:

Na základě studia, ověření podkladů, místního šetření a výpočtu ceny nemovitostí, oceňuji pozemky trvalého travního porostu a orné půdy v k.ú. Drahotín, o celkové výměře 21 190 m²:

Parcela číslo	Druh pozemku	Plocha celkem	Kč poz. dle parc.
1584	orná půda	13 352	10 014,00
Celkem k.ú. Drahotín:		21 190	40 543,76

Celkem určená cena 40 543,76 Kč

(Slovy: Čtyřicetisícpětsetčtyřicetřikorun českých, 76 haléřů)

V Plzni dne 31. května 2016



Ing. Václav Nápravník



4. Znalecká doložka:

Znalecký posudek č. 162 / 2016 jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 15. prosince 2000, č.j. ZT 762/93 a Spr. 2104/00, pro obor:

1. EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, se zvl. specializací na lesní pozemky a lesní porosty, škody na lesních porostech.
2. EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, se zvl. specializací na pozemky a trvalé porosty.

IČ: 43325149

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

Znalecký úkon je zapsán pod č. 2431 / 2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Tento posudek je zpracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 (2x listinná podoba, 1 x PDF) obdrží zadavatel a 1 zůstává uloženo u znalce.

V Plzni dne 31. května 2016



Ing. Václav Nápravník



5. Přílohy:

1. Objednávka č.23935/30 (SPÚ 254892/2016/Bul), ze dne 18.05.2016 (2 listy)
2. Výpis z katastru nemovitostí k.ú. Drahotín, ze dne 20.04.2016 (KatastrNVF, 2 listy)
3. Snímek z katastrální mapy – ortofotomapa (1 list)
4. Stanovisko obce Drahotín k ÚPD, ze dne 05.04.2016 (1 list).