

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ

pozemků trvalého travního porostu p.č. [REDACTED]
a pozemků orné půdy p.č. [REDACTED] 1254

v obci Puclice, k.ú. Malý Malahov, okres Domažlice

Z P č. 202 / 2015

Státní pozemkový úřad
Doručeno: 04.06.2015
SPU 295956/2015
listy: 1 přílohy:



Počet stran textu:	7
Počet stran příloh:	11
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:	1. června 2015
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:

2 pozemky trvalého travního porostu a 3 pozemky orné půdy v k.ú. Malý Malahov, 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:	554154	Puclice
Katastrální území:	736686	Malý Malahov
Druh pozemku:	2	orná půda
	7	trvalý travní porost

Obec Puclice leží severovýchodně od Horšovského Týna, 3 km východně od města Staňkov. Území obce je rozděleno na 3 katastrální území, na ploše 1386 ha, s celkem 346 obyvateli, v nadmořské výšce cca 420-460 m. Územní část a obec Malý Malahov leží 2 km SZ od Puclice. Průměrná cena zemědělského pozemku je pro k.ú. Malý Malahov stanovena ve výši 5,44 Kč/m² (+20% polohové přírážky – při ocenění podle vyhl. č. 199/2014 Sb.).

2.2 Podklady pro vypracování posudku:

- Objednávka SPÚ 259081 / 2015 / 104 / Říd, ze dne 18.05.2015 (2 listy)
- Výpis z katastru nemovitostí k.ú. Malý Malahov, ze dne 18.05.2015 (KatastrNVF, 4 listy)
- Snímek z katastrální mapy (4 listy)
- Stanovisko obce Puclice k ÚPD ze dne 09.04.2015 (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 28. května 2015.
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 1. června 2015

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:**

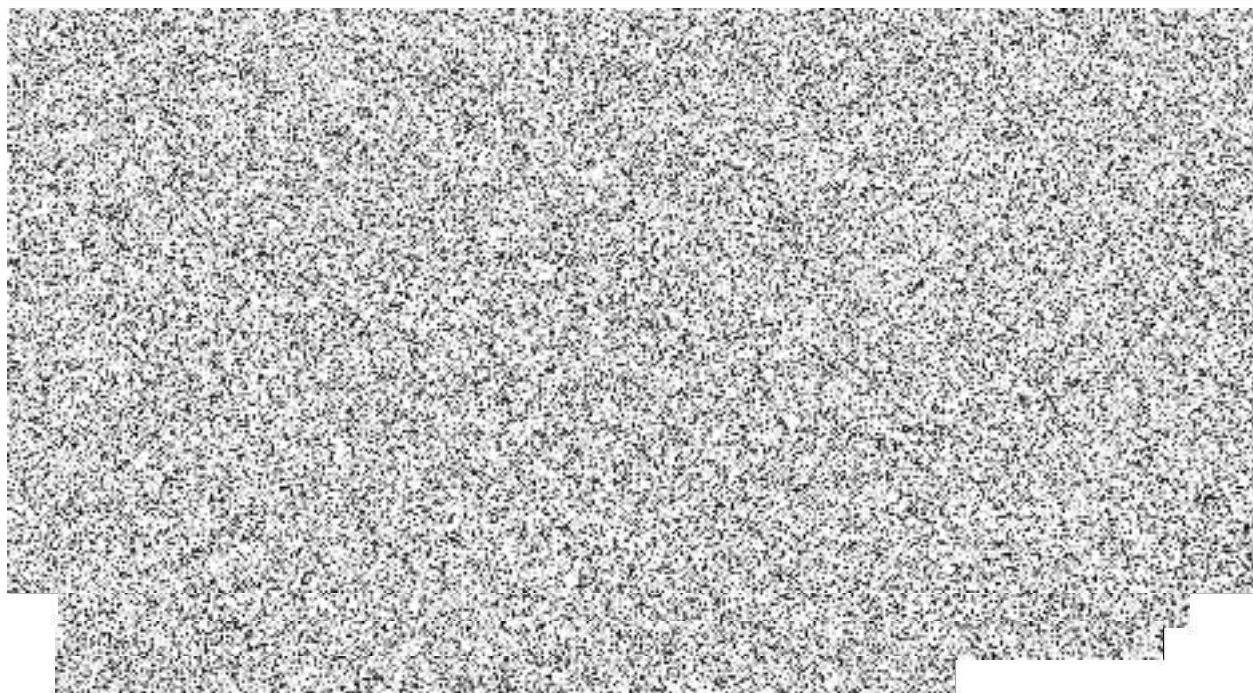
Zemědělský půdní fond.

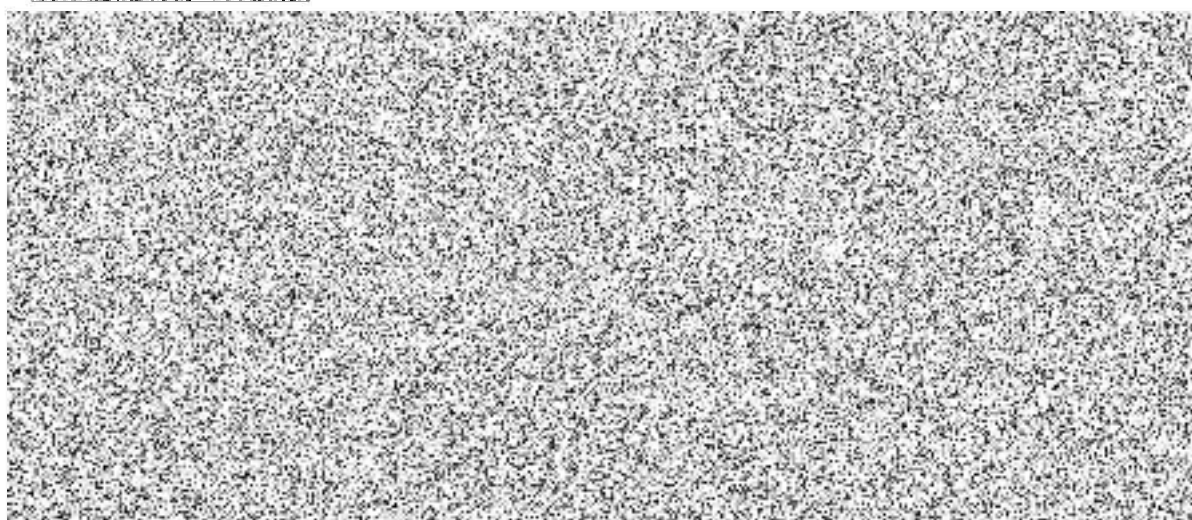
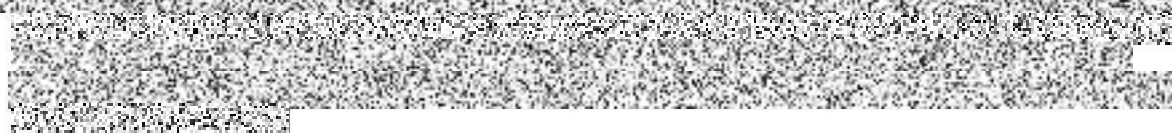
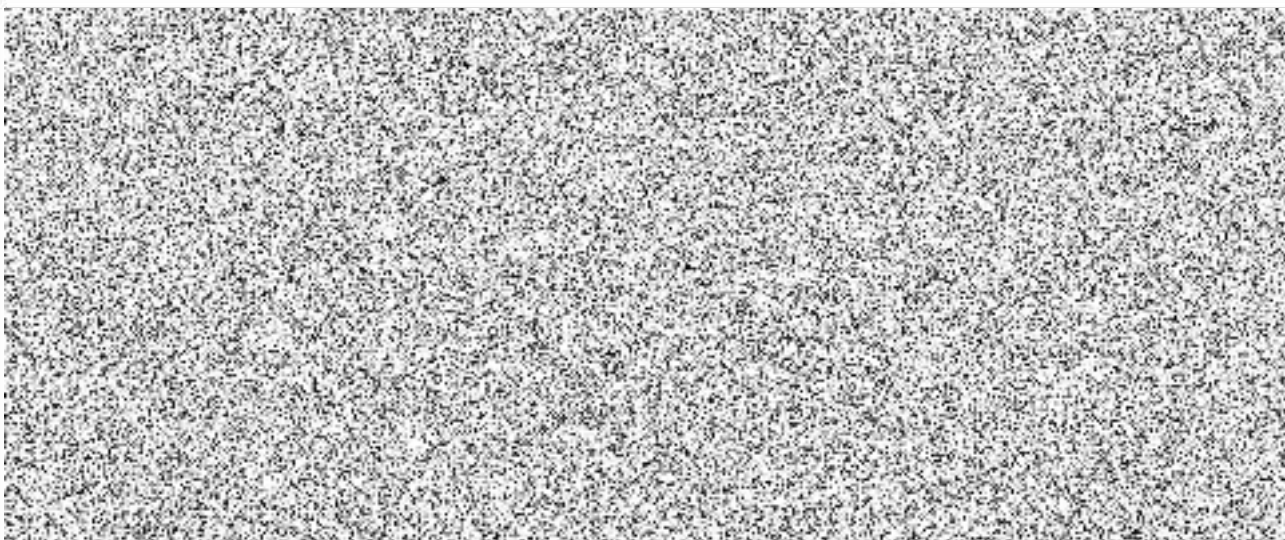
■ **Zástavní práva a jiná práva:**

Bez zápisu v KN.

3. **Ocenění nemovitosti:**

3.1. Popis nemovitosti:





Parcela č. 1254 – orná půda: Parcela leží v bloku OP, cca 200-250 m východně od parcely 1249. Tvoří trojúhelník – SZ okraj má délku cca 170-175 m, JZ cca 100 m, východní okraj je dlouhý cca 200 m.



F 4: Parcely č. 1254



3.2. Výpočty:

3.2.1 Ocenění pozemků (Vyhl. č. 316/1990 Sb., § 14 odst. 3-4, příloha č. 9)

Podle sdělení obce Puclice nemá obec pro k.ú. Malý Malahov zpracovanou ÚPD. Oceňované pozemkové parcely se nenacházejí v zastavitelném území obce a nejsou určeny k zastavění,

P.č.	Parcela číslo	Druh pozemku	Plocha celkem	BPEJ	Plocha BPEJ	Kč m ²	Koef 0,75	Kč BPEJ	Kč
1									
2									
3									
4	1254	orná půda	18 662						116 805
5									
Celkem k.ú. Malý Malahov:			181 442		181 442			865 073,48	865 074

3.3 Výsledná administrativní cena:

Na základě studia, ověření podkladů, místního šetření a výpočtu ceny nemovitostí, oceňuji zemědělské pozemky v k.ú. Malý Malahov, o celkové výměře 181 442 m²:

P.č.	Parcela číslo	Druh pozemku	Plocha celkem	Kč
1				
2				
3				
4	1254	orná půda	18 662	116 805
5				
Celkem k.ú. Malý Malahov:			181 442	865 074

Celkem zjištěná cena 865 074,00 Kč
(Slovy: Osmsetšedesátpěttisícšedesátčtyři korun českých)

V Plzni dne 1. června 2015



Ing. Václav Nápravník



4. Znalecká doložka:

Znalecký posudek č. 202 / 2015 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

Znalecký úkon je zapsán pod č. 2201 / 2015 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 1. června 2015



Ing. Václav Nápravník



5. Přílohy:

1. Objednávka SPÚ 259081 / 2015 / 104 / Říd, ze dne 18.05.2015 (2 listy)
2. Výpis z katastru nemovitostí k.ú. Malý Malahov, ze dne 18.05.2015 (KatastrNVF, 4 listy)
3. Stanovisko OÚ Puclice k ÚPD (1 list)
4. Snímek za katastrální mapy (4 listy)