



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3335-1/2022

O ceně pozemku parc.č. 896/5 v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih

Objednatel znaleckého posudku:

Město Nepomuk
nám. A. Němejce 63
335 01 Nepomuk

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro převod

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 02.01.2022 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov Nádraží č.170
341 01 Horažďovice
telefon: +420 603831344
e-mail: cihlarova170@gmail.com
IČ: 116 15427

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Počet stran: 23 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Pačejově 05.01.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalec zpracuje ocenění pozemku:

- parc.č. 896/5 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 3082 m², který byl oddělen z pozemku parc.č. 896/4 - orná půda o celkové výměře 72552 m², v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsaný na LV 807, s cílem odhadnout tržní hodnotu tohoto pozemku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je zpracováno pro účel převodu nemovité věci.

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. Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.1.2022.

1.4. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 2.1.2022 v dopoledních hodinách. Pozemek byl prohlédnut a byla pořízena fotodokumentace.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data nutná k vypracování posudku byla čerpána z těchto zdrojů:

- katastrální úřad
- stránky obce
- veřejné registry – statistiky ČSÚ
- doplňující informace od zadavatele
- vlastní databáze zpracovatele týkající se souvisejících cenových informací

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Ke zpracování posudku byly použity následující zdroje dat:

- info výpis z katastru nemovitostí, LV 807 ze dne 5.1.2022
- geometrický plán č. 1040-340/2015, zpracovaný ing. Danielem Šedivým
- snímek KN pro k.ú. Nepomuk
- letecký snímek pozemku
- územní plán,
- fotodokumentace,
- informace z kupních smluv
- informace z realitních stránek

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 896/5
Adresa předmětu ocenění:	Nepomuk 335 01 Nepomuk
LV:	807
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Nepomuk
Katastrální území:	Nepomuk
Počet obyvatel:	3 730

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek parc.č. 896/5 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 3082 m², který byl oddělen z pozemku parc.č. 896/4 - orná půda o celkové výměře 72552 m², v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsaný na LV 807.

Vlastník pozemku Římskokatolická farnost - arciděkanství Nepomuk, Přesaničské náměstí 1, 335 01 Nepomuk.

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 896/5 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 3082 m², který byl oddělen z pozemku parc.č. 896/4 - orná půda o celkové výměře 72552 m², v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsaný na LV 807.

Pozemek je přístupný přes pozemek, z něhož byl oddělen a pak přes pozemek parc.č. 1500 - ostatní plocha silnice, kde je vlastníkem ŘSD Praha.

Nepomuk je situován na komunikaci Plzeň - Písek. Je zde sídlo městského úřadu, základní škola, mateřská škola, kompletní občanská vybavenost. Jsou zde vybudovány inženýrské sítě, plynofikace, el. síť. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou a vlakovou dopravou.

Pozemek parc.č. 896/5

Pozemek se nachází vlevo od výjezdu z Nepomuka směrem na Plzeň. Pozemek je rovinný, slouží jako zemědělská půda a je součástí zemědělského honu. V okolí pozemku není žádná bytová ani občanská zástavba. Dané území je situované mimo intravilán obce.

Celkový popis nemovité věci

Ocenění je provedeno pro pozemek parc.č. 896/5 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 3082 m², který byl oddělen z pozemku parc.č. 896/4 - orná půda o celkové výměře 72552 m², v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsaný na LV 807.

Pozemek je přístupný přes pozemek, z něhož byl oddělen a pak přes pozemek parc.č. 1500 - ostatní plocha silnice, kde je vlastníkem ŘSD Praha.

Pozemek se nachází vlevo od výjezdu z Nepomuka směrem na Plzeň. Pozemek je rovinný, slouží jako zemědělská půda a je součástí zemědělského honu. V okolí pozemku není žádná bytová ani občanská zástavba.

V územním plánu je pozemek parc.č. 896/4 vymezen v ploše zemědělské. Tedy i oddělený pozemek parc.č. 896/5 uvažuji při ocenění jako zemědělskou půdu.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Ocenění

Pro pozemek parc.č 896/5 o výměře 3082 m², je BPEJ 73201. tento údaj byl zjištěn z veřejného seznamu na LPISu.

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	896/5	73201	3 082	6,34	40,00	8,88	27 368,16
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			3 082 m ²				27 368,16

Pozemek - zjištěná cena celkem = **27 368,16 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

4.3.1. Zjištěná cena

1. Pozemek parc.č. 896/5

27 368,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

27 368,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

27 370,- Kč

slovy: Dvacetsedmtisíctřístasedmdesát Kč

4.3.2. Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota - parc.č. 896/5	pozemek
--	----------------

101 700 Kč

Slovy: stojedentisícsedmsetKč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V tomto znaleckém posudku byla oceněna tržní hodnota pozemku parc.č. 896/5, odděleného z pozemku parc.č. 896/4 v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsaného na LV 807.

Porovnávací hodnota vždy násobně převyšuje cenu zjištěnou, neboť vychází ze skutečných obchodů v místě a čase. Tržní hodnota je odhadnuta na základě srovnání obdobných nemovitostí obchodovaných na volném trhu.

5.2. Kontrola postupu

K ocenění byla použita postup/metoda tzv. tržního srovnání obdobných nemovitostí.

Dle platné legislativy byla stanovena i administrativní cena (zjištěná cena).

Uvedená metoda tržního srovnání byla zpracovatelem vyhodnocena jako vhodná a dostatečně přesná pro ocenění daného majetku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalec zpracuje ocenění pozemku:

- parc.č. 896/5 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 3082 m², který byl oddělen z pozemku parc.č. 896/4 - orná půda o celkové výměře 72552 m², v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, zapsaný na LV 807, s cílem odhadnout tržní hodnotu tohoto pozemku.

6.2. Odpověď

Na základě objednávky zpracoval znalec znalecký posudek o ocenění pozemku parc.č. 896/5, oddělený z pozemku parc.č. 896/4 zapsaný na LV 807 v k.ú. Nepomuk, obec Nepomuk, okr. Plzeň jih, s cílem odhadnout tržní hodnotu této nemovitosti .

Tržní hodnota byla odhadnuta na základě porovnání obdobných nemovitostí.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, činím tento závěr:

Tržní hodnota pozemku parc.č. 896/5 je odhadnuta k datu 02 01.2022:

101 700,- Kč

Slovy: stojedentisícsetmset korun českých

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

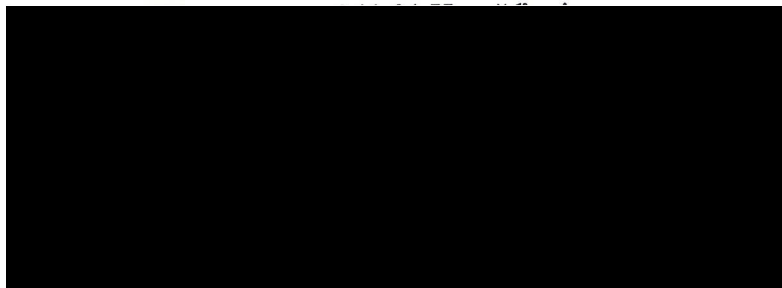
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1994 pod č.j. Spr. 1378/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3335-1/2022 evidence posudků. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na připojené likvidaci.

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 5.1.2022

Ing. Jana Cihlářová
Pačejov Nádraží č.170



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.