

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 75898/2024

Obor Ekonomika, odvětví: Ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

1) Ocenění parcely č. 825/86 díl „a“ v obci a k.ú. Humpolec a to ve výměře 891 m², to jest o velikosti parcel St. 489 a p.č. 276, které mají být za tuto část parcely č. 825/86 v k.ú. Humpolec směněny. Ocenění dle platného cenového předpisu.

2) Ocenění parcel St. 489 a p.č. 276 v obci a k.ú. Humpolec o celkové výměře 891 m² dle platného cenového předpisu.

3) Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - parcel St. 489, p.č. 276 a dále obvyklé ceny části parcely č. 825/86 v k.ú. Humpolec, které mají být na základě usnesení Zastupitelstva města vzájemně směněny.

Znalec:  Holub



Zadavatel: Město Humpolec, IČ: 248266
Horní náměstí 300
396 01 Humpolec

Číslo jednací: OISM/236/2024/Km

Počet stran: 26 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.09.2024

Vyhotoveno: V Ústrašíně 6.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1) Ocenění parcely č. 825/86 díl „a“ v obci a k.ú. Humpolec a to ve výměře 891 m², to jest o velikosti parcel St. 489 a p.č.276, které mají být za tuto část parcely č. 825/86 v k.ú. Humpolec směněny. Ocenění dle platného cenového předpisu.

2) Ocenění parcel St. 489 a p.č. 276 v obci a k.ú. Humpolec o celkové výměře 891 m² dle platného cenového předpisu.

3) Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - parcel St. 489, p.č. 276 a dále obvyklé ceny části parcely č. 825/86 v k.ú. Humpolec, které mají být na základě usnesení Zastupitelstva města vzájemně směněny.


1.2. Účel znaleckého posudku

- podklad pro uzavření směnné smlouvy mezi Městem Humpolec a  Křikavou, na oceňované pozemky.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Místní šetření v ulici Komenského bylo provedeno dne 30.9. 2024 v dopoledních hodinách. Na místě konstatuji, že dům čp. 131 byl již na základě souhlasu s odstraněním stavby odstraněn, a na jeho místě stojí pouze část čelní zdi, která zamezuje nezvaným návštěvníkům vstup na parcely St. 489 a p.č. 76. Původní dům čp. 131 byl napojen na veřejný rozvod NN, dále na městský vodovod a kanalizaci. Nebyl napojen na zemní plyn, který ale také není v ulici Komenského zřízen.

Platný územní plán zde řeší smíšenou obytnou zástavbu městského typu. K datu místního šetření musí být provedena revize funkčnosti stávajících přípojek vodovodu a kanalizace, nebudou-li odpovídat dimenze, či bude-li konstatován špatný stav, pak musí být provedeny nové přípojky ke stavebním parcelám St. 489 a p.č. 276.

Ve stejném termínu byla provedena i prohlídka části parcely 825/86, - tedy té části, která přiléhá k rodinnému domu č.p.  Křikavy v ulici Emericha Dítě. Konstatuji, že parcela 825/86 se mírně svažuje směrem k východu. Jižní strana pozemku je ohraničena ulicí Blanická, a komunikací p.č. 2483/1 v majetku Kraje Vysočina a ve správě KSUS Vysočiny. Na západní straně pozemek končí s ulicí Emericha Dítě, která je v majetku Města Humpolec.

V ulici Emericha Dítě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, tedy městský vodovod a kanalizace, dále plynovod. Rozvod NN, který je v majetku EGd se nachází na hranici parcel 825/77 a 825/79, tj. asi 25 m od hranice parcely 825/86.

Konstatuji, že obě lokality patří v rámci města z hlediska trhu k vyhledávaným plochám pro účely bydlení i občanského vybavení. Lze předpokládat, že tržní obvyklá cena zde přesáhne 3000,-Kč/m².

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.9.2024 za přítomnosti paní Kocmanové, odbor OISM MěÚ Pelhřimov.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec pro zpracování ZP využil tyto zdroje dat:

- objednávka s podrobným popisem úkolu.
- informace sdělené p. Kocmanovou - OISM Měú Humpolec
- poznatky ujištěné při místním šetření provedeném dne 30.9.2024
- údaje z platného územního plánu města Humpolec
- souhlas s demolicí stavby- domu čp. 131, který byl vydán 11.8.2023

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o parcele St. 489 a p.č. 276, které jsou zapsány na LV č. 2225, vedený pro obec a k.ú. Humpolec.
- informace o parcele č. 825/86, která je zapsána na LV č. 10001, vedeném pro obec a k.ú. Humpolec
- snímek z katastrální mapy,
- mapový portál města Humpolec a inženýrské sítě v sousedství parcely
- údaje o sjednaných cenách stavebních pozemků, které byly obchodovány, respektive, které byly nabízeny v letech 2023 a 2024 na území města Humpolec.
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění a Vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (Vyhl. 434/2023 Sb.)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data byla získána při osobním místním šetření, a proto je považují za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění dle platného cenového předpisu:

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu, - vyhlášky MF ČR č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Toto ocenění se provádí z 90-ti procent pro daňové účely.

Obvyklá cena (definice § 2, odst. 2 zákona 151/1997 Sb.):

Obvyklou cenou se 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota:

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona

rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty:

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta práce je velmi proměnlivá v čase, a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené doby používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativní ho rizika investice. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i pozemku.

Pozn:

Pro účely stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku byla využita porovnávací metoda.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Humpolec je sídlo na severozápadním okraji okresu Pelhřimov. Město, ve kterém žije trvale asi 11300 obyvatel je vyhledávaným místem pro trvalé bydlení i podnikání. Celkový vliv na jeho rozvoj má dálnice D1, která je vedena okolo města.

V lokalitě je řada příležitostí pracovat především u malých a středně velkých firem.

Oceňované pozemky se nachází v lokalitách, které jsou vyhledávané jak pro trvalé bydlení, tak i pro komerční využití.

Pro vyhodnocení obvyklé ceny pozemku jsem proto shromáždil data o prodeji obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách. V těchto případech se jedná o prodeje stavebních parcel pro bydlení, které byly realizovány v roce 2023 a 2024 v ulicích, Máchova, Dukelská, Jakuba Hrušky, dále prodej parcely pro bydlení v místní části Rozkoš, a také prodej parcely v blízkých Jiřicích. Kromě těchto vzorků jsem využil i inzerci, která nabízela prodej pozemku v roce 2023 v ulici Na Kasárnách. Protože prodej toho pozemku nebyl realizován z důvodu vysoké ceny, pak tento údaj redukuji koeficientem nabídka/prodej.

Získané údaje dále redukuji pomocí koeficientů, ve kterých dále zohledňuji:

- optimální výměry pozemků pro daný účel,
- koeficient polohy,
- a koeficient technické vybavenosti.

Výsledkem úprav pomocí těchto koeficientů jsou upravené ceny za m² stavebního pozemku, a z těchto získaných upravených cen pak obvyklou cenu hodnotím jako jejich průměr. Tuto cenu pak považuji za cenu obvyklou.

3.2. Vlastnické a evidenční údaje

Parc. 825/86 díl „a“ - Město Humpolec, IČ: 248266, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec

Parc. St. 489, p.č. 276 - Křikava,

Celkový popis nemovité věci:

Pozemek, - parcela č. 825/86

je v územním plánu vedena jako plochy pro občanské vybavení, a umožňují toto využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury.
- stavby a zařízení dalšího občanského vybavení a služeb. Stavby a zařízení pro obchod, sport a tělovýchovu, stavby stravovacích zařízení, stavby ubytovacích zařízení jako motely, penziony, a ubytovny.
- dále integrované bydlení v objektech občanského vybavení atd.

Ačkoli každá z těchto ploch je v územním plánu vedena rozdílně - tedy jako plochy pro občanské vybavení, a plochy pro smíšenou obytnou městskou zástavbu, je charakter možného využití poměrně široký, a svým způsobem i podobný. U parcely 825/86 není dovolena výstavba samostatných rodinných domů.

Pozemky v ulici Komenského

se nachází v širším území městského centra. Jedná se o lokalitu, která je v územním plánu vedena jako lokalita pro smíšenou obytnou městskou zástavbu. Přípustné využití dle územního plánu:

- stavby pro bydlení
- integrované bydlení v objektech občanského vybavení městského typu.
- stavby občanského vybavení, služeb, lehké nerušící výroby a skladování, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí. (např. hluk, prach, zvýšené nároky na nákladní dopravu).
- stavby pro sport a tělovýchovu.
- stavby ubytovacích zařízení - hotely, penzióny ubytovny. Atd.

Rozsah možného využití je tedy poměrně široký. A dává možnost koupě pozemků různým investorům.

Obě tyto parcely se nachází na území města, ve kterém lze sledovat obdobnou úroveň cen stavebních pozemků. Nejedná se ale o pozemky vysloveně komerční, na kterých by mohla vzniknout zástavba obchodních center, jako např. Kaufland, Klokán, či Tesco.

Cenu stavební parcely 825/86 - tedy hodnotím s ohledem na stejnou výměru stavebního pozemku, jako pozemku v ulici Komenského - St. 489 a p.č. 276 ve stejné cenové úrovni. Každý z těchto pozemků má své výhody, ať už je využit pro zdravotnické zařízení s parkováním, či jako obytnou zástavbu městského typu s možností využití nebytových prostor.

3.3. Obsah

Humpolec- LV č. 10001 - (pozemek pro OV)

1. Parcela č. 825/86

Humpolec LV 2225 – pozemky pro smíšenou obytnou městskou zástavbu

1. Stavební pozemky St. 489 a 276 - ul. Komenského

TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU

1. Parcela č.825/86 - díl "a"
2. Stavební pozemky St. 489 a p.č. 276

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat za účelem zjištění obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda. Vzhledem ke skutečnosti, že hledáme cenu stavebního pozemku vycházím právě z porovnání obdobných cen stavebních pozemků. Výsledkem je stanovená obvyklá cena stavebního pozemku v Kč/m².

4.2. 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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Směna stavebních pozemků v ulici Komenského za stavební pozemek č. 825/86 díl "a"
Adresa předmětu ocenění: Komenského 131
396 01 Humpolec
LV: 2225, 10001
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Humpolec
Katastrální území: Humpolec
Počet obyvatel: 11 333
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 852,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Humpolec má více než 5000 obyvatel. Zařazení znaku O1.I	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Humpolec má více než 5000 obyvatel a nejedná se o lázeňské město typu "A" ani typu "B", - zařazení znaku O2.III	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Jedna z místních částí Humpolce (Kletečná) je vzdálená méně než 10 km od jiné místní části města Pelhřimov. Zařazení znaku O3.IV.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Technická infrastruktura v obci - je úplná. Zařazení znaku O4.I.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - V Humpolci je železniční i autobusová zastávka. Zařazení znaku hodním O5.II	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - V Humpolci najdeme komplexní občanskou vybavenost. Zařazení znaku hodnotím: O6.I	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 284,00\ Kč/m^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Vlivy zvyšující cenu - Humpolec je vysoce zájmová oblast pro bydlení i podnikání. Jedná se o vliv zvyšující cenu: Index trhu hodnotím +0,30.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - V místě stavby neexistuje riziko povodně, či záplavy.	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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblastí v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,457}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vlastní poloha v Humpolci má vliv na cenu nemovitosti.	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,878}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,279}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,194}$$

1) Humpolec- LV č. 10001 - (pozemek pro OV)

1. Parcela č. 825/86

Parcela č. 825/86 se nachází ve vysoce zájmovém území, které je z 90-ti % využíváno pro rodinnou zástavbu městského typu. Tato skutečnost má vliv i na cenu oceňovaného pozemku, který je územním plánem určen pro občanskou vybavenost.

Na využití parcely pro jiný účel, než pro bydlení zatím nebylo vydáno územní rozhodnutí. Parcela je ale připravená pro realizaci stavby, napojení na inženýrské sítě je možné v komunikaci, která s parcelou bezprostředně sousedí. V místní komunikaci, která je v majetku Města Humpolec, je uložen vodovod, kanalizace, plynovod a rovněž i veřejný rozvod NN. Napojení na tyto sítě je možné při splnění podmínek povolení zvláštního užívání vydaného odborem dopravy MěÚ Humpolec.

S ohledem na skutečnost, že na nový záměr využití oddělené části parcely nebylo vydáno územní rozhodnutí, hodnotím parcelu v souladu s § 9, odst 4a), jako jiný pozemek určený územním plánem k zastavění.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,360}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,878}$$

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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 0,878 = 1,194$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 284,-	1,194	0,300	459,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	825/86 díl "a"	891	459,93	409 797,63
Stavební pozemek - celkem			891		409 797,63

Parcela č. 825/86 - cena zjištěná celkem = 409 797,63 Kč

2) Humpolec LV č. 2225 – pozemky pro smíšenou obytnou městskou zástavbu

1. Stavební pozemky St. 489 a 276 - ul. Komenského

Předmětem ocenění jsou stavební pozemky St. 489, a p.č. 276 v k.ú. Humpolec. Součástí parcely St. 489 má být i objekt občanské vybavenosti čp. 131. Dotazem na stavebním úřadě bylo zjištěno že na tento objekt byl dne 11.8.2023 vydán souhlas s odstraněním stavby (demoliční výměr) pod č.j.: MUHU/24461/2023/JM.

Při místním šetření byl zjištěno, že vlastní objekt čp. 131 již defakto neexistuje, a byl odstraněn. Pro zamezení přístupu nepovolaných osob na parcelu byla ponechána čelní stěna původního domu do výšky cca 2,2 m.

V tomto případě budu tedy oceňovat pouze stavební pozemky, na kterých může vzniknout jiná zástavba. Pozemky oceňuji dle § 4, odst. 1 Vyhlášky 464/2023 Sb.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **$I_T = 1,360$**

Index polohy pozemku **$I_P = 0,878$**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - jiné skutečnosti, které mají vliv na tržní hodnotu nebyly zjištěny	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 1,000 * 0,878 = 1,194$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 284,-	1,194		1 533,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 489	511	1 533,10	783 414,10
§ 4 odst. 1	zahrada	276	380	1 533,10	582 578,-
Stavební pozemky - celkem			891		1 365 992,10

Stavební pozemky St. 489 a 276 - ul. Komenského - cena zjištěná celkem = 1 365 992,10 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat – zjištěná cena

1) Humpolec- LV č. 10001 - (pozemek pro OV)

1. Parcela č. 825/86 409 797,60 Kč

Humpolec- LV č. 10001 - (pozemek pro OV) - celkem: **409 797,60 Kč**

2) Humpolec LV 2225 – smíšená obytná městská zástavba

1. Stavební pozemky St. 489 a 276 - ul. Komenského 1 365 992,10 Kč

Humpolec LV 2225 – smíšená obytná zástavba - celkem: **1 365 992,10 Kč**

Zjištěná cena - celkem: 1 775 789,70 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 775 790,- Kč

slovy: Jeden milion sedm set sedmdesátpět tisíc sedmsetdevadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění dle platného cenového předpisu - nám pro odůvodnění prakticky žádné možnosti nedává. Ocenění parcel vychází z vyhlášky, kdy v případě parcel v Komenského ulici tvoří tyto jeden funkční celek s objekty pro bytovou zástavbu městského typu. Tyto pozemky jsou oceněny dle § 4, odst. 1.

Ocenění parcely 825/86 nelze ocenit jako stavební pozemek, - nebylo zde vydáno územní rozhodnutí. Proto je pozemek oceněn dle § 9, odst. 4a).

Zjištěná cena v tomto případě nereflektuje současnou úroveň tržních cen v Humpolci. Výsledek tímto způsobem získaný je vhodný prakticky pouze pro daňové účely.

5. TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU

5.1. Parcela č.825/86 - díl "a"

V této části města chce **██████████ Křikava** vybudovat objekt občanského vybavení se záměrem zřízení zubní ordinace, či zubního střediska s navazujícími přidruženými plochami, které budou využívány především pro parkování a s navazující sadovou úpravu. Při tom bude pro tento účel oddělena parcela stejné výměry jako je velikost pozemků v ulici Komenského. V tomto případě bude oddělen pozemek o výměře 891 m².

V této části znaleckého posudku provádím ocenění cenou obvyklou. Ta byla vyhodnocena v tabulce na straně č. 10 ZP. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny byly zjištěné prodeje stavebních pozemků v Humpolci v ulici Máchova, Dukelská, v ulici Jakuba Hrušky a také dlouhodobá realitní inzerce na serveru: „Bezrealitky.cz, a to na parcelu v ul. Na Kasárnách. Prodej pozemku nebyl ani po dlouhodobé inzerci realizován. Obvyklou cenu hodnotím jako průměr upravených cen stavebních pozemků z výše uvedených lokalit, a rovněž i z dle prodejů uskutečněných v Rozkoši u Humpolce a dále v k.ú. Jiřice. Průměrnou tržní a tedy i obvyklou cenu jsem vyhodnotil ve výši: **3 250,- Kč/m²**.

Vybrané vzorky pro analýzu a vyhodnocení obvyklé ceny jsou přehledným způsobem seřazeny do tabulky. Získané údaje jsou pak upraveny pomocí korekčních koeficientů, a na základě takové úpravy pak získáváme upravenou cenu za m² stavebního pozemku. Získané údaje jsou přehledně seřazeny do tabulky porovnání.

Ocenění

Parcela 825/86 díl „a“ oceněná cenou obvyklou:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Obvyklá cena	orná půda	825/86 díl"a"	891	3 250,-	2 895 750,-
Parcela 825/86 díl „a“ – obvyklá cena po zaokrouhlení celkem			891		2 900 000,-

5.2. Stavební pozemky St. 489 a p.č. 276

V této části znaleckého posudku provádím ocenění cenou obvyklou. Ta byla vyhodnocena v tabulce na straně č.10 ZP. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny zde byly rovněž zjištěné prodeje stavebních pozemků v Humpolci v ulici Máchova, Dukelská, v ulici Jakuba Hrušky a také dlouhodobá realitní inzerce na serveru: „Bezrealitky.cz, a to na parcelu v ul. Na Kasárnách.

Obvyklou cenu hodnotím jako průměr upravených cen stavebních pozemků z výše uvedených lokalit, a rovněž i z dle prodejů uskutečněných v Rozkoši u Humpolce a dále v k.ú. Jiřice. Průměrnou tržní a tedy i obvyklou cenu jsem vyhodnotil ve výši: **3 250,- Kč/m²**.

Ocenění

Pozemky oceněné cenou obvyklou:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
Obvyklá cena:	zastavěná plocha a nádvoří	St. 489	511	3 250,-		1 660 750,-
Obvyklá cena:	zahrada	276	380	3 250,-		1 235 000,-
Jiné pozemky - celkem			891			2 895 750,-

Stavební pozemky St. 489 a p.č. 276 - cena obvyklá po zaokrouhlení celkem = 2 900 000,- Kč

Vyhodnocení obvyklé ceny na základě porovnání

číslo položky	katastr. území (lokality)	vklad	Výměra (m ²)	Kupní/nabídková cena	realizovaná/inzerovaná cena v Kč/m ²	koeficient optimální výměry pozemku	koeficient polohy	koeficient tech. vybavenosti	koeficient nabídky	Upravená cena v (Kč/m ²)
1.	Humpolec, Máchova ul.	V 2294/2024-304	921	3500000,-	3800,-	1,00	1,00	1,00	1,00	3800,-
2.	Humpolec, Dukelská ul.	V 2735/2023-304	830	2996300,-	3610,-	1,00	1,00	1,00	1,00	3610,-
3.	Humpolec, ul. Jakuba Hrušky	V 966/2024	807	2200000,-	2726,-	1,00	1,00	1,00	1,00	2726,-
4.	Humpolec, Na Kasárnách	nabídka-inzerát	1078	5200000,-	4828,-	1,00	1,00	1,00	0,80	3862,-
5.	Rozkoš u Humpolce	V 1056/2024-304	1135	2383500,-	2100,-	1,10	1,10	1,10	1,00	2795,-
6.	Jiřice u Humpolce	V 5309/2024-304	1552	3000000,-	1933,-	1,20	1,15	1,00	1,00	2668,-

Průměr

upravených cen:

$$(3800 + 3610, - + 2726, - + 3862, - + 2795, - + 2668, -) / 6 =$$

3 243,- Kč/m²

Medián:

$$(3800, - + 3610, - + 2795, - + 2726, -) / 4 =$$

3 233,- Kč/m²

Cenu obvyklou tedy s ohledem na velikost, polohu a technické vybavení obou parcel určuji ve výši:

3 250,- Kč/m²

5.3. Výsledky analýzy dat

TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU

1. Parcela č.825/86 - díl "a" (zaokrouhleno):	2 900 000,- Kč
2. Stavební pozemky St. 489 a p.č.276 (zaokrouhleno):	2 900 000,- Kč

TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU – obvyklá cena zaokr. celkem: 5 800 000,- Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení: 5 800 000,- Kč

slovy: pětmilionů osmset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vyhodnocení obvyklé ceny bylo provedeno důsledným porovnáním skutečných tržních cen stavebních pozemků realizovaných v katastrálních územích Humpolec, Rozkoš u Humpolce a Jirice u Humpolce. V rámci analýzy byly tyto ceny upraveny s ohledem na velikost parcely pro daný účel, polohu srovnatelných stavebních parcel a jejich technického vybavení. Byla zohledněna i skutečnost, že původní realitní nabídka stavebního pozemku v jiné lokalitě nebyla realizována. Srovnání bylo provedeno v přehledné tabulce a obvyklá cena byla vyhodnocena jako průměr upravených cen. **Stanovenou cenu obvyklou tedy nelze zpochybňovat.**

6. ODŮVODNĚNÍ:

6.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena byla vyhodnocena porovnáním v **oddíle 5** na straně 15. Z upravených tržních cen byl vyhodnocen průměr, a rovněž i medián, tedy střední hodnota. Obě hodnoty jsou v tomto případě hodně podobné. Po zaokrouhlení je proto hodnotím jako obvyklou cenu. Další zdůvodnění považuji za zbytečné.

6. 2. Kontrola postupu

Zdrojem dat byly placené údaje z Katastru nemovitostí - prodejní kupní ceny srovnatelných stavebních parcel v Humpolci. Tyto data jsou dostupná za úhradu na Katastru nemovitostí. Dále pak údaje od spolupracujících znalců a odhadců působících na okrese Pelhřimov a rovněž i spolupracujících realitních kanceláří působících na okrese Pelhřimov (např. Re/max, a pod.).

7. ZÁVĚR

7.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

1) **Ocenění parcely č. 825/86** v obci a k.ú. Humpolec a to ve výměře 891 m², to jest o velikosti parcel St. 489 a p.č. 276, které mají být za tuto část parcely č. 825/86 v k.ú. Humpolec směněny. Ocenění dle platného cenového předpisu (**zjištěná cena**).

Humpolec- LV č. 10001 - (pozemek pro OV) - celkem: **409 797,60 Kč**

2) **Ocenění parcel St. 489 a p.č. 276** v obci a k.ú. Humpolec o celkové výměře 891 m² dle platného cenového předpisu – (**zjištěná cena**).

Humpolec LV 2225 – smíšená obytná zástavba - celkem: **1 365 992,10 Kč**

TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU – obvyklá cena

3) **Stanovení obvyklé ceny nemovitosti** - parcel St. 489, p.č. 276 a dále obvyklé ceny části parcely č. 825/86 v k.ú. Humpolec, které mají být na základě usnesení Zastupitelstva města vzájemně směněny.

1. Parcela č.825/86 - díl "a" (zaokrouhleno): **2 900 000,- Kč**

2. Stavební pozemky St. 489 a p.č.276 (zaokrouhleno): **2 900 000,- Kč**

Obvyklá cena stavebního pozemku v obou lokalitách je vyhodnocena stejným způsobem a činí:

3 250,- Kč/m².

Obvyklá cena – za oba druhy pozemku celkem: 5 800 000,- Kč

slovy: Pět milionů osmsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	2
Informace o parcelách St. 489 a p. č. 276 (LV č. 2225, vedené pro k.ú. Humpolec)	2
Informace o parcele č. 825/86 (vedené na LV č. 10001 pro k.ú. Humpolec)	1
Územní plán	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

pro zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 24036.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 12.12.2005 č.j. Spr. 2181/05 pro obor Ekonomika, odvětví: Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 75898/2024.

V Ústrašíně 6.10. 2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 75898/2024

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	2
Informace o parcelách St. 489 a p. č. 276 (LV č. 2225, vedené pro k.ú. Humpolec)	2
Informace o parcele č. 825/86 (vedené na LV č. 10001 pro k.ú. Humpolec)	1
Územní plán	2

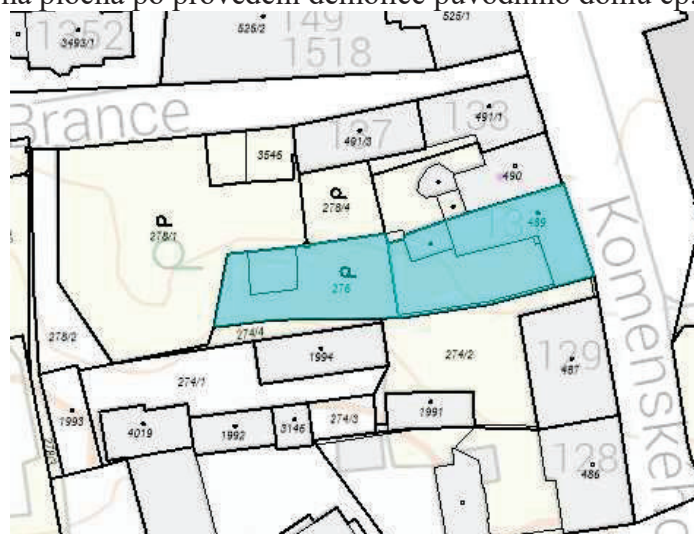
Parcely St. 489 a p.č. 276 v k.ú. Humpolec



ohradní zeď slouží k zamezení přístupu na parcelu



rovná plocha po provedení demolicе původního domu čp. 131



pozemky zapsané na LV č. 2225, (k.ú. Humpolec)

Parcela č. 825/86



mírně svažitý pozemek naproti stávající obytné zástavbě



parcela 826/86 díl "a" - návrh oddělení - majetek Města Humpolec

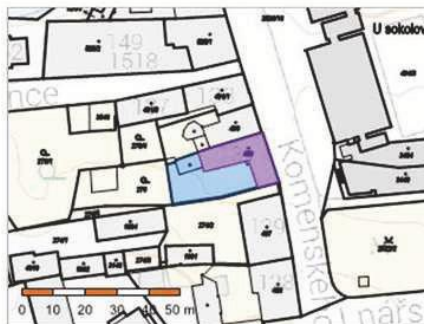
Informace o parcele St. 489

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 489
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	2225
Výměra [m ²]:	511
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Humpolec [404349] ; č. p. 131; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 489
Stavební objekt:	č. p. 131
Ulice:	Komenského
Adresní místa:	Komenského č. p. 131

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kříkava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.10.2024 15:00.

Informace o parcele č. 276 (LV č. 2225, vedený pro k.ú. Humpolec)

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	276
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	2225
Výměra [m ²]:	380
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Křikava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72911	380

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.10.2024 15:00.

Informace o parcele č. 825/86 (vedené na LV č. 10001 pro k.ú. Humpolec)

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	825/86
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	3546
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72911	3546

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

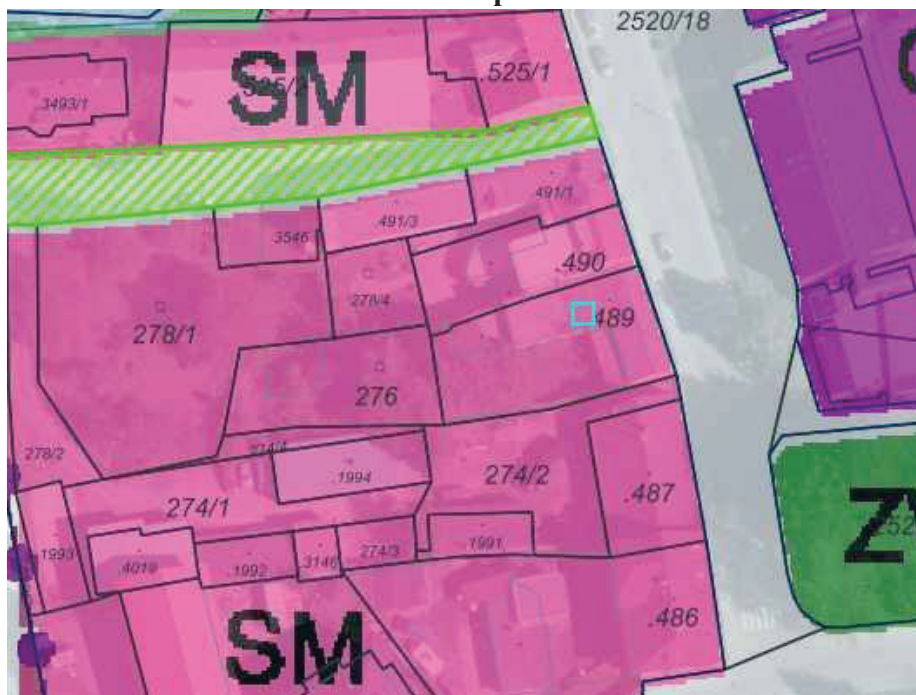
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

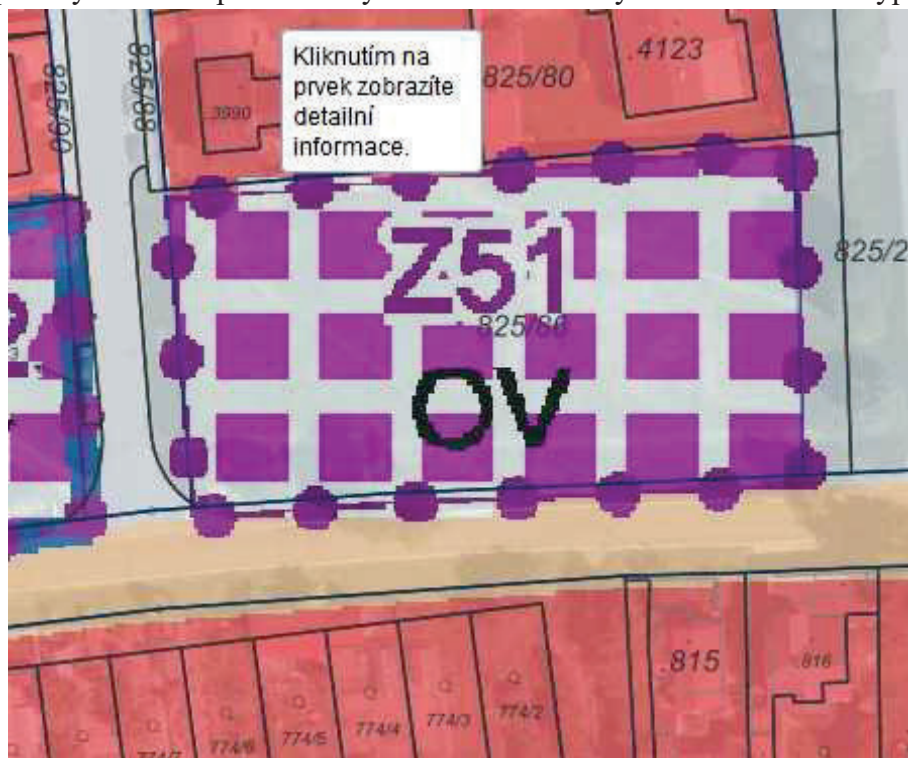
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu](#), [Katastrální pracoviště Pelhřimov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.10.2024 15:00.

Územní plán



parcely St. 489 a p.č. 276 - bydlení a občanské vybavení městského typu



parcely 825/86 - občanská vybavenost