



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2674 - 014 / 22

o ceně nemovitostí - pozemků v k.ú. Krasoňov, okres Pelhřimov

Objednavatel posudku

MĚSTO HUMPOLEC
Odbor místního hospodářství
Horní náměstí 300
HUMPOLEC
396 22

Účel posudku

Písemný znalecký posudek ceny nemovitostí –
pozemků v k.ú. Krasoňov **pro účely prodeje**
nemovitých věcí se stavem ke dni **01. dubna 2022**

Posudek vypracoval



Cena posudku

Cena **68.180,- Kč** je cenou zjištěnou dle vyhlášky MF
č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování
majetku, ve znění pozdějších změn a doplňků, platné
v den ocenění.

Rozsah posudku

Znalecký posudek obsahuje 8 stran písemného textu
a obálku.

Počet vyhotovení

Znalecký posudek je vyhotoven dvakrát:
2 Objednavatel

Ve Žďáře nad Sázavou:
01. dubna 2022



1. ÚVOD

1.1. Údaje o oceňovaných pozemcích

1.1.1. K.ú. Krasoňov - LV 10001

Okres	Pelhřimov
Obec	Humpolec
Katastrální území	Krasoňov kód 674 028
Oceňované nemovitosti na LV	10001

Vlastník, Nájemce	Město Humpolec podíl 1 / 1
Identifikátor	
Bydliště, sídlo	Horní náměstí 300 693 01 HUMPOLEC

Pozemky dle "Katastru nemovitostí "

Parcela č.	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
914/1	201	ostatní plocha	ostatní komunikace	
CELKEM	201			

1.2. Účel posudku

Písemný znalecký posudek ceny pozemků v obci Humpolec a k.ú. Krasoňov (LV 10001), okres Pelhřimov pro účely **prodeje nemovitých věcí** se stavem k datu **01. dubna 2022**.

1.3. Speciální požadavky zadavatele

- a) **Ocenit pozemek p.č. 914/1 (KN) v k.ú. Krasoňov podle jeho skutečného stavu**
- b) **Stanovit cenu v místě a čase obvyklou na pozemek p.č. 914/1 (KN) v k.ú. Krasoňov podle jeho skutečného stavu.**

1.4. Podklady pro vypracování posudku


- a) Objednávka na vypracování znaleckého posudku č. OMH/24/2022/Km od Města Humpolec ze dne 22. 03. 2022
- b) Mapy katastru nemovitostí (dále jen KN) pro k.ú. Krasoňov,
- c) Územní plán obce Humpolec
- d) Informační server Regionálního informačního servisu <http://www.risy.cz/>
- e) Výsledky místního šetření
- f) Vlastní databáze znalce.

1.5. Cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí

- a) Zákon č. 151/2017 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (dále jen „zákon“),
- b) Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 1201/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., platné v den ocenění (dále jen oceňovací vyhláška) .



1.6. Datum provedení místního šetření a jeho účastníci

28. 03. 2022	
	Soudní znalec

1.7. Datum, k němuž se ocenění provádí

01. duben 2022.

2. NÁLEZ

2.1. Zjištění vyplývající z místního šetření

Místním šetřením, konaným dne 28. 03. 2022 jsem samostatně zjistil stav oceňovaných nemovitostí uvedených v bodě 1.1.1. tohoto posudku v obci Humpolec a k.ú. Krasoňov, okres Pelhřimov.

Oceňovaný pozemek katastru nemovitostí p.č. 914/1 v k.ú. Krasoňov se nachází ve středu místní části Krasoňov obce Humpolec, východně od silnice Krasoňov - Humpolec, uvnitř zastavěného území Krasoňova. Pozemek je užíván jako přístupová cesta, popřípadě jako manipulační plocha ke stavbě zemědělské usedlosti (stavby pro rodinnou rekreaci) na p.č. st. 48/1 v k.ú. Krasoňov.

Pozemky jsou dle platného územního plánu obce Humpolec zařazeny do stabilizovaných ploch s využitím SV - plochy smíšené obytné - venkovské.

Oceňovaný pozemek lze připojit na v okolí dostupné inženýrské sítě - elektřina a místní vodovod.

Hranice oceňovaného pozemku byly v terénu identifikovány znalcem s dostatečnou přesností pro účely tohoto posudku.

Oceňovaný pozemek sousedí svým severozápadním rohem s pozemkem stavebním - ve smyslu ust. §9, odst. 2, lit. a3) tedy tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebními pozemky.

Na základě těchto zjištění jsem nemovitosti ocenil následovně.

3. OCENĚNÍ

3.1.1. Stanovení základní ceny stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Ocenění pozemku v katastrálním území: **Krasoňov**

Kraj: Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Humpolec
Počet obyvatel: 10.975
Katastrální území: Krasoňov – kód 674 028

Základní cena stav. pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3), lit b) "vyhlášky"

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle příl. č. 2, tab. 2.

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní významu	III Obce nad 5000 obyvatel	0,85
3 Poloha obce	V Nevyjmenovaná obec	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I Elektřina, voda, kanál, plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I MHD	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I Komplexní vybavenost	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 539,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$

$ZC = 539 * 0,85 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$

$ZC = 389,43 \text{ Kč za } 1 \text{ m}^2$

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m²

ZC = 389,00 Kč za 1 m²

Ocenění pozemků dle § 4, odst. 1) "vyhlášky"

$ZCU = ZC * I$

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za 1 m²

ZC základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za 1 m² určená podle § 3

I index cenového porovnání

$I = I_T * I_O * I_P$

I index cenového porovnání

I_T index trhu

I_O index omezujících vlivů pozemku

I_P index polohy

Výpočet indexu cenového porovnání

Index trhu s nemovitými věcmi

1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III	0,05
2. Vlastnické vztahy	V	0,00
3. Změny v okolí	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	II	0,00
5. Ostatní neuvedené	III	0,00
6. Povodňové riziko	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce	III	1,00
8. Poloha obce	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce	I	1,00

$$I_T = 1,050$$

Index omezujících vlivů pozemku

1. Geometrický tvar pozemku	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku	I	0,00
6. Ostatní neuvedené	II	0,00

$$I_O = 1,000$$

Index polohy (dle sloupce „f“ – rezidenční stavby - obce +2000 obyvatel)

1. Druh a účel užití stavby	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na IS	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí	I	-0,01
6. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II	0,00
9. Obyvatelstvo	II	0,00
10. Nezaměstnanost	II	0,00
11. Ostatní neuvedené	I	0,00

$$I_P = 0,830$$

$$I = I_T * I_O * I_P$$

$$I = 1,050 * 1,000 * 0,830$$

$$I = 0,872$$

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za 1 m² (§4, odst. 1) "vyhlášky"

$$ZCU = ZC * I$$

$$ZCU = 389,00 * 0,872$$

$$ZCU = 339,21 \text{ Kč za } 1 \text{ m}^2$$

Celková cena zjištěná

Katastrální území	Krasoňov
Parcelní číslo, výměra	914/1 (KN) - 201 m ²
Výměra celkem	201 m ²
Základní cena st. pozemku	339,21 Kč/m ²
Cena celkem	68.181,21 Kč

Zjištěná cena pozemků na k.ú. Krasoňov 68.181,00 Kč

4. REKAPITULACE - ocenění nemovitostí dle zvláštního oceňovacího předpisu

POZEMKY CELKEM	68.181,- Kč
TRVALÉ POROSTY CELKEM	0,- Kč
SOUČET CENY CELKEM	68.181,- Kč
Zaokrouhleno	68.180,- Kč
Slovy: Šedesátosmtisícjednoosmdesát korun českých.	

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně za dne 23. 7. 12013 č.j. Spr 1141/93 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací lesní půda, lesní porosty a škody na lesních porostech a specializaci půda a trvalé porosty.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 2674 – 014 / 22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladů č. 014 / 22.

5. Ocenění cenou obvyklou

Ocenění metodou porovnávací

Pro výpočet ceny obvyklé oceňovaných nemovitostí jsem zvolil metodu porovnávací.

Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

5.1. Ocenění pozemků tvořících jednotný funkční celek se stavbou

Jako výchozí hodnotu - základ pro stanovení tržní hodnoty pro ocenění pozemků souvisejících se stavbou (tvořících funkční celek se stavbou a stavebními pozemky - zde stavba pro rodinnou rekreaci) jsem zvolil obvyklou cenu pozemků stavebních ve městech srovnatelné velikosti (cca 10.000 obyvatel), v části města stavebně nesrostlé s centrální částí (místní část - katastrální území Krasoňov), napojení na místně dostupné IS, v centrální oblasti místní části. Obvyklá cena takto definovaných pozemků stavebních byla znalcem stanovena na 1.200 Kč za 1 m².

Cena pozemku souvisejících se stavbou se obvykle oceňuje jako 1/3 - 1/4 ceny pozemku stavebního.

Tržní hodnotu pozemku - bez ohledu na druh pozemku vedený v katastru nemovitostí - užívaný jako přístupová komunikace, popřípadě manipulační plocha **jsem stanovil ve výši 400,- Kč za 1 m²**. Tato cena při samotné horní hranici v rámci výše uvedeného rozmezí byla určena s ohledem na to, že se konkrétně jedná o pozemek v centru místní části Krasoňov, ale je zároveň i dlouhodobě užíván majiteli (minulými i stávajícími) stavby na p.č. st. 48/1. Pozemek jest v jednotném funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem.

Celková výměra pozemků	201,- m ²
Předpokládaná cena obvyklá	400,- Kč/m ²
Celková tržní hodnota pozemků	80.400,- Kč

Na základě výše uvedeného tedy odhaduji tržní hodnotu nemovitosti – pozemku p.č. 914/1 (KN) vedeného doposud na LV 10001 pro k.ú. Krasoňov, obec Humpolec - s ohledem na jeho stávající i budoucí užívání, umístění a obchodovatelnost celkovou částku

80.400,- Kč

zakrouhleno: 80.400,- Kč

slovy: Osmdesátisícčtyřista korun českých.



Dle názoru znalce mají prokazatelné ceny z realizovaných prodejů v roce 2021 - 2022 mnohem větší vypovídací hodnotu o obvyklé (tržní) ceně než ceny uváděné na internetových portálech u prodejů inzerovaných formou realitních kanceláří, popřípadě dohodou mezi prodávající a kupující stranou.

S použitím uvedených postupů je tržní hodnota odhadnuta, dle názoru znalce, objektivně podle současného trhu.

Cílem předložené expertízy bylo provést odhad tržní hodnoty předmětného majetku ke dni 01. 04. 2022.

Je samozřejmostí, že odhadnutá cena není cenou závaznou, ale pouze názorovým vyjádřením ceny

6. REKAPITULACE - stanovení tržní hodnoty nemovitosti

SOUČET CENY CELKEM	80.400,- Kč
Slovy: Osmdesáttisícčtyřista korun českých.	

Toto ocenění nemovitého majetku jsem podal na základě Živnostenského oprávnění na předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité a věci nemovité u úřadem ve Žďáře nad Sázavou, Obecním živnostenským úřadem, MÚ/OŽ/87/2021/kh/4.

