



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2678 - 018 / 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 **17.160,- 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 spolu s určením tržní hodnoty
obsahuje 7 stran písemného textu.

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 "Geometrického plánu" - GP

Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
707/58	66	ostatní plocha	jiná plocha	
707/61	107	ostatní plocha	neplodná půda	
CELKEM	173			

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

- Ocenit pozemky p.č. 707/58 (GP) a 707/61 (GP) v k.ú. Krasoňov podle jeho skutečného stavu
- Stanovit cenu v místě a čase obvyklou na pozemek p.č. 707/58 (GP) a 707/61 (GP) v k.ú. Krasoňov podle jeho skutečného stavu.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka na vypracování znaleckého posudku č. OMH/19/2022/Km od Města Humpolec ze dne 03. 03. 2022
- Objednávka na vypracování znaleckého posudku č. OMH/20/2022/Km od Města Humpolec ze dne 03. 03. 2022
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku a průběh vlastníky upřesněné hranice pozemků pro obec Humpolec a k.ú. Krasoňov č. plánu 515-90/2021 ze dne 19. 02. 2022 - souhlas KÚ č. PGP-216/2022-304 ze dne 24. 02. 2022 jinde jen "Geometrický plán", GP nebo (GP)"
- Mapy katastru nemovitostí (dále jen KN) pro k.ú. Krasoňov,
- Územní plán obce Humpolec
- Informační server Regionálního informačního servisu <http://www.risy.cz/>
- Výsledky místního šetření
- Vlastní databáze znalce.



1.5. Cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí

- a) Zákon č. 151/12017 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.

Oceňované pozemky dle GP p.č. 707/58 (GP) a 707/61 (GP) v k.ú. Krasoňov se nachází jihozápadně od místní části Krasoňov obce Humpolec, východně od rybníka "Sýkora" uprostřed chatové oblasti na břehu tohoto rybníka. Jedná se o pozemky ostatních ploch - jiných ploch popřípadě neplodných půd, v které slouží jako přístupové komunikace, popřípadě jako veřejná zeleň.

Pozemky jsou dle platného územního plánu obce Humpolec zařazeny do stabilizovaných ploch s využitím RI - plochy rekreace - individuální.

Hranice oceňovaných pozemků byly v terénu identifikovány znalcem s dostatečnou přesností pro účely tohoto posudku.

Oceňované pozemky mají charakter veřejných prostranství - ve smyslu ust. §4, odst. 3) vyhlášky.

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,- Kč/m²

Základní cena pozemku: **ZC = ZC_v * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆**

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

ZC = 389,43 Kč za 1 m²

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m²

ZC = 389,00 Kč za 1 m²

Ocenění pozemků dle § 4, odst. 3) "vyhlášky"

Pozemky ostatních ploch - silnice, komunikace, veřejná prostranství se určí podle § 3) a vynásobí indexem cenového porovnání. Minimální cena činí 30,- Kč za 1 m².

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 (tab. č. 5 příl. č. 3 vyhlášky)

Výpočet indexu cenového porovnání

Úpravy základních cen pro pozemky komunikací a veřejných prostranství

1. Kategorie a charakter	IV	- 0,10
2. Charakter a zastavěnost území	II	- 0,05
3. Povrchy	III	0,00
4. Vlivy ostatní neuvedené	II	0,00
5. Komerční využití	I	0,30

I = 0,255

ZCU základní cena upravená v Kč za 1 m2 (veřejná prostranství)

$ZCU = ZC * I$

$ZCU = 389,00 * 0,255$

ZCU = 99,20 Kč za 1 m2

Celková cena zjištěná - p.č. 707/58 (GP)

Katastrální území	Krasoňov
Parcelní číslo	707/58 (GP)
Výměra	66 m2
Základní cena upravená	99,20
Základní cena st. pozemku	6.547,20 Kč/m2
Cena pozemků celkem	6.547,- Kč

Celková cena zjištěná - p.č. 707/61 (GP)

Katastrální území	Krasoňov
Parcelní číslo	707/61 (GP)
Výměra	107 m2
Základní cena upravená	99,20
Základní cena st. pozemku	10.614,40 Kč/m2
Cena pozemků celkem	10.614,- Kč

Zjištěná cena pozemků p.č. 707/58 (GP) a 707/61 (GP) na k.ú. Krasoňov 17.161,00 Kč

4. REKAPITULACE - ocenění nemovitostí dle zvláštního oceňovacího předpisu

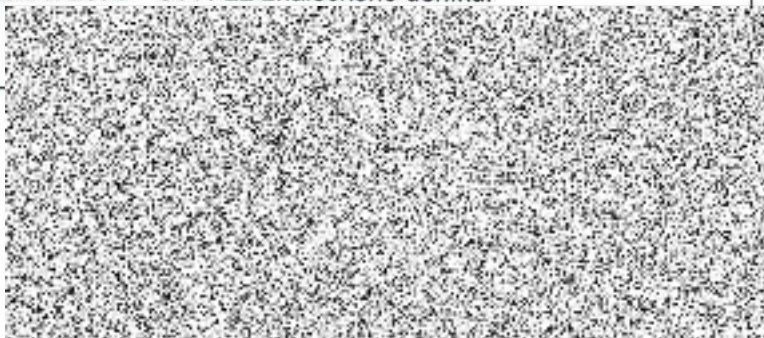
POZEMKY CELKEM	17.161,- Kč
Z toho p.č. 707/58 (GP) k.ú. Krasoňov	6.547,- Kč
p.č. 707/61 (GP) - k.ú. Krasoňov	10.614,- Kč
Zaokrouhlo	17.160,- Kč
Slovy: Sedmnácttisícjednostošedesát korun českých.	

ZNALCKÁ 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 specializací půda a trvalé porosty.

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

Znalečné a náhradu nákladů 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 pro rekreační účely

Jako výchozí hodnotu - základ pro stanovení tržní hodnoty pro ocenění pozemků, u kterých se předpokládá budoucí využití pro rekreační účely - p.č. 707/58 (GP) - zajištění přístupu k chatě, popř. p.č. 707/61 (GP) - rozšíření pozemku u chaty jsem zvolil obvyklou cenu pozemků sloužících k rekreačním účelům v obdobných lokalitách. Pro porovnání byla použita data z prodejů pozemků v k.ú. Světnov - okres Žďár nad Sázavou (chatová oblast u vodárenské nádrže Strž) a k.ú. Březí nad Oslavou a Pokojov - okres Žďár nad Sázavou (chatová oblast u rybníka Rendlíček). V obou případech se jednalo o prodej částí lesních pozemků, popřípadě pozemků ostatních ploch ve výměrách do 100 m².

Obvyklá cena takto definovaných pozemků - pozemků souvisejících se stavbou chaty, které vzhledem k velikosti či umístění nelze samostatně využít pro případnou novostavbu chaty, ale pouze jako plochy pro rozšíření stávajících pozemků byla v roce 2021 ve výši 400,- Kč (lokalita Rendlíček) a 450,- Kč (lokalita Strž).

Tržní hodnotu pozemku - bez ohledu na druh pozemku vedený v katastru nemovitostí - užívaný jako přístupová komunikace, manipulační plocha, popřípadě veřejné prostranství jsem stanovil ve výši **450,- Kč za 1 m²**.

Celková výměra pozemku p.č. 707/58 (GP)	66,- m ²
Předpokládaná cena obvyklá	450,- Kč/m ²
Celková tržní hodnota pozemků	29.700,- Kč

Celková výměra pozemku p.č. 707/61 (GP)	107,- m ²
Předpokládaná cena obvyklá	450,- Kč/m ²
Celková tržní hodnota pozemků	48.150,- Kč

Na základě výše uvedeného tedy odhaduji tržní hodnotu nemovitosti – pozemku p.č. 707/58 (GP) vedeného doposud na LV 10001 pro k.ú. Krasoňov, obec Humpolec - s ohledem na jeho stávající i budoucí užívání, umístění a obchodovatelnost celkovou částku

29.700,- Kč

zakrouhleno: 29.700,- Kč


slovy: Dvacetdevět tisíc sedm set korun českých.

Na základě výše uvedeného tedy odhaduji tržní hodnotu nemovitosti – pozemku p.č. 707/61 (GP) vedeného doposud na LV 10001 pro k.ú. Krasoňov, obec Humpolec - s ohledem na jeho stávající i budoucí užívání, umístění a obchodovatelnost celkovou částku

48.150,- Kč

zakrouhleno: 48.150,- Kč

slovy: Čtyřicet osm tisíc jednatopadesát 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

POZEMKY CELKEM	77.850,- Kč
Z toho p.č. 707/58 (GP) k.ú. Krasoňov	29.700,- Kč
p.č. 707/61 (GP) - k.ú. Krasoňov	48.150,- Kč
Zaokrouhleno	77.850,- Kč
Slovy: Sedmdesátsedmtisícosemsetpadesát korun českých.	

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

