

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2676 - 016 / 22

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

<b>Objednavatel posudku</b>	MĚSTO HUMPOLEC Odbor místního hospodářství Horní náměstí 300 HUMPOLEC 396 22
<b>Účel posudku</b>	Písemný znalecký posudek ceny nemovitostí – pozemků v k.ú. Humpolec <b>pro účely prodeje nemovitých věcí</b> se stavem ke dni <b>01. dubna 2022</b>
<b>Posudek vypracoval</b>	
<b>Cena posudku</b>	Cena <b>890,- Kč</b> je <b>cenou zjištěnou</b> dle vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších změn a doplňků, platné v den ocenění.
<b>Rozsah posudku</b>	Znalecký posudek spolu s určením tržní hodnoty obsahuje 8 stran písemného textu.
<b>Počet vyhotovení</b>	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. Humpolec - LV 10001

Okres	Pelhřimov
Obec	Humpolec
Katastrální území	Humpolec kód 649 325
Oceňované nemovitosti na LV	10001

Vlastník, Nájemce	<b>Město Humpolec</b> podíl 1 / 1
Identifikátor	
Bydliště, sídlo	Horní náměstí 300 396 01 HUMPOLEC

#### Pozemky dle "Geometrického plánu (GP)"

Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 4389	2	zastavěná plocha	garáž - bez čp/če	
CELKEM	2			

### 1.2. Účel posudku

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

### 1.3. Speciální požadavky zadavatele

- Stanovit cenu dle platného oceňovacího předpisu na pozemek p.č. st. 4389 (GP) v k.ú. Humpolec podle jeho skutečného stavu**
- Stanovit cenu v místě a čase obvyklou na pozemek p.č. st. 4389 (GP) v k.ú. Humpolec podle jeho skutečného stavu**

### 1.4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka na vypracování znaleckého posudku č. OMH/16/2022/Km od Města Humpolec ze dne 02. 03. 2022
- Geometrický plán pro změnu obvodu budovy, č. plánu 4370-151/2021 pro k.ú. Humpolec ze dne 17. 11. 2021 zhotovený firmou 5PGEO s.r.o., Na Závodí 1537, 396 01 Humpolec - souhlas KÚ PGP-1527/2021-304 ze dne 29. 11. 2021 - jinde jen "Geometrický plán", GP nebo (GP)"
- Mapy katastru nemovitostí (dále jen KN) pro k.ú. Humpolec,
- 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. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (dále jen „zákon“),
- b) Vyhláška MF č. 441/2363 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 1236/2364 Sb., vyhlášky č. 345/2365 Sb., vyhlášky č. 53/2366 Sb., vyhlášky č. 443/2366 Sb., vyhlášky č. 457/2367 Sb., vyhlášky č. 188/2369 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. Humpolec, okres Pelhřimov.

Oceňovaný pozemek v k.ú. Humpolec se nachází v severovýchodní okrajové části města Humpolec, na křižovatce ulic Jiřická a U Kaštanu.

Pozemek p.č. st. 4389 (GP) je zastavěn částí garáže u RD na ulici Jiřická č.p. 1381.

Pozemek je dle platného územního plánu obce Humpolec zařazen do stabilizovaných ploch bydlení - v rodinných domech (index BI). Oceněn jest dle skutečného stavu - tedy jako pozemek zastavěný.

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

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: **Humpolec**

Kraj: Vysočina  
Okres: Pelhřimov  
Obec: Humpolec  
Počet obyvatel: 10.975  
Katastrální území: Humpolec – kód 649 325

#### 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 <sub>i</sub>
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 Kč za 1 m<sup>2</sup>**

**ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m<sup>2</sup>**

**ZC = 389,00 Kč za 1 m<sup>2</sup>**

Ocenění pozemků dle §4, odst. 1) vyhlášky

$ZCU = ZC * I$

**ZCU základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za 1 m<sup>2</sup>**

ZC základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za 1 m<sup>2</sup> 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

### 3.1.1.1. Stanovení základní ceny stavebního pozemku -- zastavěná plocha - plochy bydlení

#### 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. Svažítost 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	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na IS	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava	IV	0,03
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

$$I_P = 1,100$$

$$I = I_T * I_O * I_P$$

$$I = 1,050 * 1,000 * 1,100$$

$$I = 1,155$$

#### ZCU základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za 1 m<sup>2</sup>

$$ZCU = ZC * I$$

$$ZCU = 389,00 * 1,155$$

$$ZCU = 449,30 \text{ Kč za 1 m}^2$$



### **3.2. Cena zjištěná**

#### **3.2.1. - LV 10001 - Město Humpolec**

##### *3.2.1.1. P.č. st. 4389 (GP) - zast. plocha*

Katastrální území	Humpolec
Parcelní číslo	st. 4389 (GP)
Výměra	2 m <sup>2</sup>
Základní cena upravená (§9, odst.4 vyhlášky)	449,30
<b>Cena celkem</b>	<b>898,60 Kč</b>

Zjištěná cena pozemků na LV 10001 k.ú. Humpolec ..... 899,00 Kč

#### **4. REKAPITULACE - ocenění nemovitostí dle zvláštního oceňovacího předpisu**

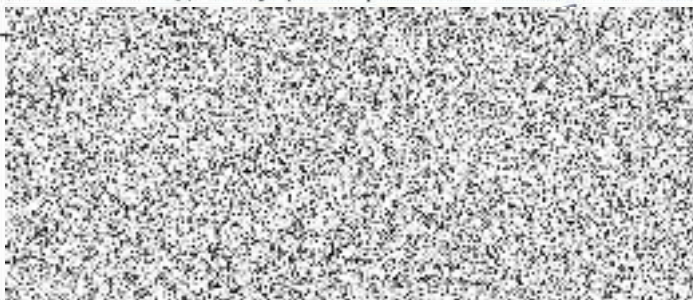
<b>POZEMKY CELKEM</b>	<b>889,- Kč</b>
Zaokrouhleno	<b>890,- Kč</b>
Slovy: Osmsetdevadesát korun českých.	

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně za dne 23. 7. 1993 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. 2676 – 016 / 22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladů č. 016 / 22.



Znalecký posudek č. 2676 – 016 / 22





## 5. Určení tržní hodnoty

### Určení tržní hodnoty metodou porovnávací

Pro výpočet tržní hodnoty 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. LV 10001 - Město Humpolec

##### 5.1.1. Pozemky p.č. st. 4389 (GP) - zastavěná plocha - garáž

Jako výchozí hodnotu - základ pro stanovení tržní hodnoty pro ocenění pozemku v centrální části města Humpolec - jsem zvolil cenu pozemků stavebních ve městech srovnatelné velikosti (cca 10.000 obyvatel), v okrajových částech města, plně napojené na IS. Cena pozemků stavebních byla zjištěna ve výši 800 - 1.500 Kč za 1 m<sup>2</sup>.

Cenu pro pozemek - bez ohledu na druh pozemku vedený v katastru nemovitostí - v současnosti zastavěný stavbou garáže u RD **jsem stanovil ve výši 1.000,- Kč za 1 m<sup>2</sup>**. Jedná se o pozemek v platném ÚP zařazen do stabilizovaných ploch bydlení - v rodinných domech.

Celková výměra pozemku p.č. st. 4389 (GP)	2 m <sup>2</sup>
Předpokládaná tržní cena	1.000,- Kč/m <sup>2</sup>
<b>Celková tržní cena pozemku p.č. st. 4389 (GP)</b>	<b>2.000,- Kč</b>



Na základě výše uvedeného tedy odhaduji tržní hodnotu nemovitosti – pozemku p.č. st. 4389 (GP) vedeného doposud na LV 10001 pro k.ú. Humpolec, obec Humpolec - s ohledem na jeho stávající i budoucí užívání, umístění a obchodovatelnost celkovou částku

**2.000,- Kč**

zakrouhleno: 2.000,- Kč

**slovy: Dvatisíce korun českých.**

Dle názoru odhadce mají ceny z realizovaných prodejů v roce 2021 a 2022 mnohem větší vypovídací hodnotu o tržní hodnotě 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 tržní hodnota není hodnotou závaznou, ale pouze názorovým vyjádřením ceny.

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 dne 13. 01. 2021 pod č. j. MÚ/OŽ/87/2021/kh/4.