[redacted]

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2673 - 013 / 22

o ceně nemovitostí - pozemků v k.ú. Plačkov, 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. Plačkov **pro účely nabytí nemovitých věcí** se stavem ke dni **01. dubna 2022**
Posudek vypracoval	[redacted]
Cena posudku	Cena **4.020,- Kč je cenou zjištěnou** dle vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějším 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 dvakráte: 2 Objednavatel

Ve Žďáře nad Sázavou:
01. dubna 2022

1. ÚVOD

1.1. Údaje o oceňovaných pozemcích

1.1.1. K.ú. Plačkov - LV 155

Okres	Pelhřimov
Obec	Humpolec
Katastrální území	Plačkov kód 721 221
Oceňované nemovitosti na LV	155

Vlastník, Nájemce	podíl 1 / 2
Identifikátor	
Bydliště, sídlo	
Vlastník, Nájemce	podíl 1 / 2
Identifikátor	
Bydliště, sídlo	

Pozemky dle Katastru nemovitostí ("KN")

Parcela č.	*Výměra (m2)*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
241/60	75	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
241/92	602	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
300/40	716	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
CELKEM	1393			

1.2. Účel posudku

Písemný znalecký posudek ceny pozemků v obci Humpolec a k.ú. Plačkov (LV 155), okres Pelhřimov pro účely **nabytí nemovitých věcí** se stavem k datu **01. dubna 2022.**

1.3. Specielní požadavky zadavatele

a) **Stanovit cenu dle platného oceňovacího předpisu na pozemky katastru nemovitostí p.č. 241/60, p.č. 241/92 a p.č. 300/40 v k.ú. Plačkov podle jejich skutečného stavu**

b) **Stanovit cenu v místě a čase obvyklou na pozemky p.č. katastru nemovitostí p.č. 241/60, p.č. 241/92 a p.č. 300/40 v k.ú. Plačkov dle jejich skutečného stavu**

1.4. Podklady pro vypracování posudku

a) Objednávka na vypracování znaleckého posudku č. OMH/22/2022/Km od Města Humpolec ze dne 11. 03. 2022

b) Mapy katastru nemovitostí (dále jen KN) pro k.ú. Plačkov,

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. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (dále jen „zákon"),

b) Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 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	
[redacted]	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. Plačkov, okres Pelhřimov.

Oceňované pozemky v k.ú. Plačkov se nacházejí severně od místní části Plačkov města Humpolec, jižně pod silnicí Rozkoš - Dubí, jako součást zemědělsky obhospodařovaných pozemků.

Oceňované pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu pozemku trvalý travní porost a takový je i jejich stav ve skutečnosti.

. Všechny tři oceňované pozemky jsou dle platného územního plánu obce Humpolec zařazeny do stabilizovaných ploch - plochy smíšené nezastavitelného území (index NS).

Hranice oceňovaných pozemků byly v terénu identifikovány znalcem pouze orientačním zaměřením dle soutisku leteckých map připojených k mapám KN. Všechny hranice oceňovaných pozemků byly určeny s dostatečnou přesností pro účely tohoto posudku.

Na základě těchto zjištění jsem nemovitosti ocenil následovně.

3. OCENĚNÍ

3.1. Cena zjištěná

Ocenění zemědělských pozemků je provedeno dle ust. § 6) vyhlášky.

3.1.1. - k.ú. Plačkov - LV 155 - p.č. 241/60

Katastrální území	Plačkov
Parcelní číslo	241/60
BPEJ - Výměra	8 67 01 - 75 m2
Základní cena BPEJ	8 67 01 - 1,31 Kč/m2
Koeficient úpravy základní ceny dle příl č. 5 - pol. 1.6.1.	+ 120%
Základní cena zemědělského pozemku	98,25 Kč
Základní cena upravená	216,15
Cena celkem	**216,- Kč**

Zjištěná cena pozemku p.č. 241/60 na k.ú. Plačkov ..... 216,00 Kč

3.1.2. - k.ú. Plačkov - LV 155 - p.č. 241/92

Katastrální území	Plačkov
Parcelní číslo	241/92
BPEJ - Výměra	8 67 01 - 602 m2
Základní cena BPEJ	8 67 01 - 1,31 Kč/m2
Koeficient úpravy základní ceny dle příl č. 5 - pol. 1.6.1.	+ 120%
Základní cena zemědělského pozemku	788,62 Kč
Základní cena upravená	1.734,96
Cena celkem	**1.735,- Kč**

Zjištěná cena pozemku p.č. 241/92 na k.ú. Plačkov ..... 1.735,00 Kč

3.1.1. - k.ú. Plačkov - LV 155 - p.č. 300/40

Katastrální území	Plačkov
Parcelní číslo	300/40
BPEJ - Výměra	8 67 01 - 716 m2
Základní cena BPEJ	8 67 01 - 1,31 Kč/m2
Koeficient úpravy základní ceny dle příl č. 5 - pol. 1.6.1.	+ 120%
Základní cena zemědělského pozemku	937,96 Kč
Základní cena upravená	2.063,51
Cena celkem	**2.064,- Kč**

Zjištěná cena pozemku p.č. 300/40 na k.ú. Plačkov ..... 2.064,00 Kč

[redacted]

4. REKAPITULACE

POZEMKY CELKEM	**4.015,- Kč**
TRVALÉ POROSTY CELKEM	**0,- Kč**
SOUČET CENY CELKEM	**4.015,- Kč**
Zaokrouhleno	**4.020,- Kč**
Slovy: Čtyřitisícenuladvacet 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 specializaci půda a trvalé porosty.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 2673 – 013 / 22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladů č. 013 / 22.

[redacted]

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. K.ú. Plačkov - LV 155 - [redacted]

5.1. Ocenění pozemků zemědělských

Jako výchozí hodnotu - základ pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé pro ocenění zemědělských pozemků obdobného charakteru - jsem zvolil cenu nabízenou jako tržní cenu půdy zemědělských pozemků na stránkách www.cenova-mapa-pudy.cz.

Tržní cena půdy v katastrálním území Plačkov se dle výše uvedeného serveru pohybuje nejpravděpodobněji v rozmezí **22 - 30 Kč / m2.**

Cena zemědělské půdy obdobného charakteru - tedy pozemků u kterých platný územní plán stanoví stávající využití jako zemědělská půda - nezastavitelná se v katastrálních územích srovnatelného charakteru obchodovala v roce 2022:

- na okrese Jihlava - k.ú. Řehořov - pozemek ve výměře cca 2.500 m2 za cenu 33 Kč/m2

- na okrese Žďár nad Sázavou - k.ú. Kyjov u Černé - pozemek ve výměře 1.700 m2 za cenu 25 Kč/m2.

Jednalo se v obou případech o pozemky, které byly vzdáleny od zastavěných či zastavitelných míst v příslušné obci více než 300 m, pozemky byly zemědělsky obhospodařovány jako trvalý trvaní porost (k.ú. Kyjov u Černé) a nebo jako orná půda (k.ú. Řehořov). Oba pozemky byly v zemědělském pachtu.

Vzhledem k lokalitě oceňovaných pozemků, ucelenosti (návaznosti) prodávaných pozemků, přístupu k nim a především obecné situaci na trhu s nemovitostmi (přetlak poptávky po nemovitostech charakteru zemědělské půdy) jsem tedy pro tento konkrétní případ **stanovil tržní hodnotu ve výši 35,- Kč za 1 m2**.

Celková výměra zemědělských pozemků	**1.393 m2**
Předpokládaná jednotková cena	**35,- Kč/m2**
Celková tržní hodnota zemědělských pozemků	**48.755 Kč**

[redacted]

Na základě výše uvedeného tedy odhaduji tržní hodnotu nemovitostí – pozemků p.č. 241/60 (KN), p.č. 241/92 (KN) a p.č. 300/40 (KN) vedených doposud na LV 155 pro k.ú. Plačkov, obec Humpolec - s ohledem na jejich stávající i budoucí užívání, umístění a obchodovatelnost celkovou částku

48.755,- Kč

zakrouhleno: 49.000,- Kč

slovy: Čtyřicetdevěttisíc 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 movitě a věci nemovité vydané Městským úřadem ve Žďáře nad Sázavou, Obecním živnostenským MÚ/OŽ/87/2021/kh/4.

[redacted]