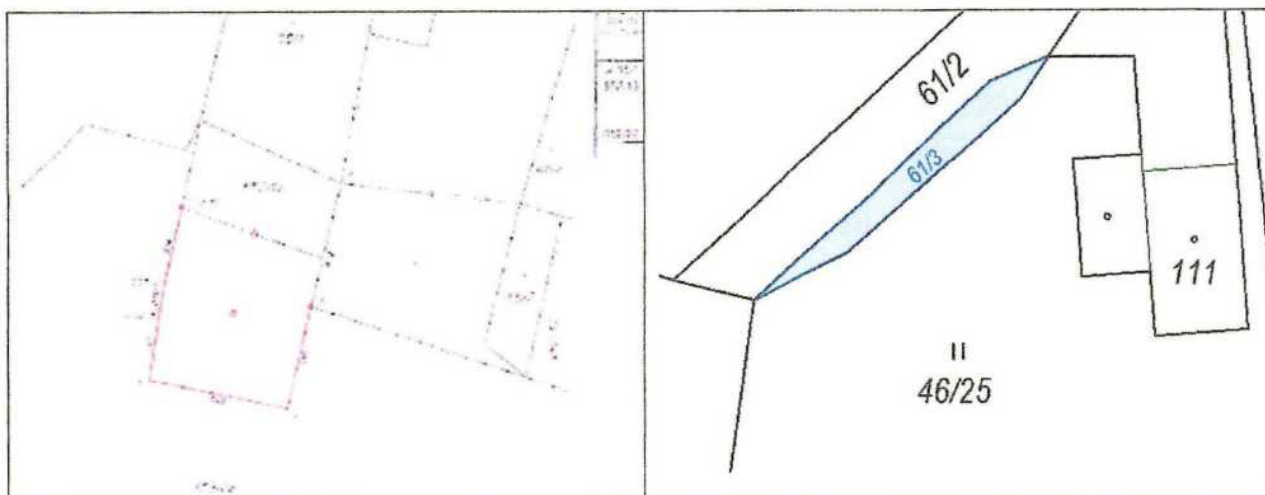


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 37388/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví: Ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

1) Ocenění parcely č. 852/22 díl „a” v k.ú. Světlice, která je geometrickým plánem oddělená z původní p.č. 852/22.

2) Ocenění parcely č. 61/3 v k.ú. Plačkov.

Znalec:

 Holub



Zadavatel: Město Humpolec, IČ: 00248266
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

Číslo jednací: OISM/86/2024 Km

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.04.2024

Vyhotoveno: V Ústrašíně 26.04.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek pro prodej p.p.č. 852/22, díl „a” v k.ú. Světlice, která je oddělená geometrickým plánem z původní p.č. 852/22. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Znalecký posudek pro prodej p.č. 61/3 v k.ú. Plačkov. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

1.2. Účel znaleckého posudku

narovnání vlastnických vztahů mezi městem Humpolec a fyzickými osobami.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.02.2024 za přítomnosti zástupce města.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- objednávka zadavatele znaleckého posudku.
- geometrický plán pro oddělení pozemku p.č. 852/22 díl „a“.
- snímek z katastrální mapy
- platný územní plán města Humpolec
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění a Vyhláška 441/2013 Sb. , ve znění pozdějších předpisů - (434/2023 Sb.).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o parcele č. 852/22 v obci Humpolec, k.ú. Světlice u Humpolce.
- geometrický plán č. pro oddělení pozemku p.č. 852/22 díl „a“.
- snímek z katastrální mapy
- informace o parcele č. 61/3 v k.ú. Plačkov
- snímek z katastrální mapy
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 24.4.2024
- údaje z KN o sjednaných cenách obdobných pozemků v místních částech města Humpolec.
- pravidla o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

(2) **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 oblíbou 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) **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.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná**.

Pozn: Ocenění cenou zjištěnou se používá pro daňové účely, a podrobnosti, kdy cenu zjištěnou využít jsou uvedeny v §2, odst.1 zákona 151/1997 Sb. v platném znění.

Pozn: V našem případě máme dostatek realizovaných obdobných vzorků, takže je možné stanovit **obvyklou cenu** nemovitosti. Obvyklou cenu stanovují na základě porovnání.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

1. k.ú. Světlice

Název předmětu ocenění: Parcela č. 852/22 díl „a“ v k.ú. Světlice
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Světlice
396 01 Humpolec
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Humpolec
Katastrální území: Světlice
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 11300 obyvatel-zařazují dle znaku O1.	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 je obec s více než 5000 obyvateli, zařazují dle 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 - Hranice zastavěného území obce, nebo některé z jeho částí je vzdálená méně než 10 km od Pelhřimova, položku zařazují dle znaku O2 IV.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci je úplná technická vybavenost, zařazují znak O4 I.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazují dle dle znaku 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 je kompletní občanská vybavenost, t.j. znak O6 I.	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku: $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 284,00 \text{ K}$

2. k.ú. Plačkov

Název předmětu ocenění: Parcela 61/3 v k.ú. Plačkov
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Plačkov
396 01 Humpolec
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Humpolec
Katastrální území: Plačkov
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 - zařazují dle 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 - Zařazují dle 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 - zařazují dle znaku O3. IV.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - - zařazují dle znaku O4. I	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - zařadí dle znaku 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 je kompl. občanská vybavenost, zařazení dle znaku O6. I.	I	1,00

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

Vlastnické a evidenční údaje

Město Humpolec, IČ: 00248266, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec, podíl 1 / 1

Celkový popis nemovité věci

Světlice je jedna z 10.-ti místních částí města Humpolec. Vesnice se nachází asi 3 km severně od Humpolce. Také tato vesnice je vyhledávána za účelem koupě pozemků pro rodinnou výstavbu. V samotném Humpolci totiž parcely pro rodinnou výstavbu nejsou.

Parcela č. 852/22 se nachází uprostřed vesnice v sousedství silnice III. třídy Humpolec - Světlice - Budíkov. Parcela je vedená jako ostatní plocha- ostatní komunikace a je dlouhodobě využívána jako veřejné prostranství.

Na části pozemku (oddělené GP jako parcelu 852/22 díl, „a“ je zřízeno oplocení předzahrádky. Jedná se o letitou záležitost, rámové oplocení s betonovou podezdívkou zde bylo s jistotou provedeno před rokem 1989. Zda k provedení oplocení tohoto pozemku měl původní vlastník souhlas, nyní již nelze dohledat. Skutečností zůstává, že tento počín nebyl vlastnický vypořádán. Uzavřením smlouvy o prodeji pozemku budou vlastnické vztahy narovnány. Výměra oddělené části měří: 33 m².

Ocenění bude provedeno v 1. části dle platného cenového předpisu.

V II. části posudku bude stanovena cena obvyklá, a to ve smyslu schválených pravidel města o podmínkách prodeje pozemků z majetku města. Jestliže pozemky z majetku města prodávám dle „Pravidel“, musí taková pravidla platit i pro případ nákupu pozemků.

Při ocenění cenou obvyklou vycházím jednak z místního šetření. Je zcela zřejmé, že tato část pozemku prakticky nemůže být využita jako samostatná stavební parcela pro vesnické bydlení.

3.2. Obsah

Ocenění cenou zjištěnou (administrativní):

k.ú. Světlice

1. Parcela č. 852/22 díl "a" oddělená z původní p.č. 852/22 v k.ú. Světlice

k.ú. Plačkov

1. Parcela 61/3 v k.ú. Plačkov

Tržní ocenění majetku:

1. Parcela 852/22 díl "a" - obvyklá cena
2. Parcela č. 61/3 v k.ú. Plačkov-obvyklá cena

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

k.ú. Světlice

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 snižující cenu - Jedná se o pozemek dlouhodobě užívaný ve funkčním celku s domem čp. 47 v místní části Světlice. Cenu pozemku nelze srovnávat s cenou volných stavebních parcel. Jedná se o ukazatel, který má vliv na cenu. Jeho hodnou proto snižují o -0,30.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	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 oblasti 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,718}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,670}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 snižující cenu - Pozemek v místní části Města Humpolec, vesnice bez občanské vybavenosti. Jedná se o vliv, který snižuje cenu nemovitosti.	I	-0,20

Znak upravuji o -0,20.

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,640}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,460}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,429}$$

1. Parcela č. 852/22 díl "a" oddělená z původní p.č. 852/22 v k.ú. Světlice

Pozemky ostatních ploch, ostatních komunikací se oceňují dle § 4, odst. 3 Vyhl. č. 441/2013 Sb. v platném znění.

V tomto případě je ale část pozemku 852/22, díl „a“, která je oddělená geometrickým plánem č. 304-25/2024 dlouhodobě využívána jako zahrada před domem čp. 47. Parcela s tímto domem tvoří funkční celek, a bude sloučena do parcely 852/13.

Z toho důvodu tuto část pozemku oceňuji dle § 4, odst. 1. Oceňovaný pozemek byl oplocen před více než 35-ti lety rámovým pletivem s betonovou podezdívkou. K zaměření a k vlastnickému vyrovnání ale nedošlo, a z to je důvod tohoto ocenění.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,640}$$

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 vlivy nebyly shledány	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,670 * 1,000 * 0,640 = 0,429$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 284,-	0,429		550,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	852/22 díl "a"	33	550,84	18 177,72
Stavební pozemek - celkem			33		18 177,72

Parcela č. 852/22 díl "a" oddělená z původní p.č. 852/22 v k.ú. Světlice - zjištěná cena celkem = 18 177,72 Kč

k.ú. Plačkov:

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 snižující cenu - Jedná se o pozemek dlouhodobě užívaný ve funkčním celku s domem čp.58 v místní části Plačkov. cenu pozemku nelze srovnávat s cenou volných stavebních parcel. Jedná se o ukazatel, který má vliv na cenu. Jeho hodnou proto snižují o -0,30.	I	-0,30

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	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 oblasti 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,718}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,670}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - V Plačkově není možnost napojení na zemní plyn	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 snižující cenu - Pozemek v místní části Města Humpolec, vesnice bez občanské vybavenosti. Jedná se o vliv, který snižuje cenu nemovitosti.	I	-0,20

Znak upravují o - 0,20.

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,640}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,460$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,429$

1. Parcela 61/3 v k.ú. Plačkov

Pozemky ostatních ploch, ostatních komunikací se oceňují dle § 4, odst. 3 Vyhl. č. 441/2013 Sb. v platném znění.

V tomto případě se jedná o prodej parcely č. 61/3 v k.ú. Plačkov, která má své vlastní označení. Pozemek je dlouhodobě využíván ve funkčním celku s domem čp. 58 v Plačkově.

Z toho důvodu tuto část pozemku oceňuji dle § 4, odst. 1. Oceňovaný pozemek byl oplocen před více než 35-ti lety. Zda měl původní vlastník k připlocení parcely již dříve nějaký souhlas Města, nelze dohledat. K vlastnickému vyrovnání ale nedošlo, a z to je důvod tohoto ocenění.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,670$

Index polohy pozemku $I_P = 0,640$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,670 * 1,000 * 0,640 = 0,429$

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]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 284,-	0,429		550,84	
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]	
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	61/3	38	550,84	20 931,92
Stavební pozemek - celkem			38		20 931,92
Parcela 61/3 v k.ú. Plačkov - zjištěná cena celkem			=		20 931,92 Kč

4.1.1. Výsledky analýzy dat – cena zjištěná

k.ú. Světlice

1. Parcela č. 852/22 díl "a" oddělená z původní p.č. 852/22 v k.ú. Světlice	18 177,70 Kč
k.ú. Světlice – celkem zaokrouhleno:	18 180,- Kč

k.ú. Plačkov

1. Parcela 61/3 v k.ú. Plačkov	20 931,90 Kč
--------------------------------	--------------

k.ú. Plačkov – celkem (zaokrouhleno): **20 940,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **39 120,- Kč**

slovy: Třicetdevěttisícstodvacet Kč

4.2 Tržní ocenění majetku:

Obvyklá cena - §2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění - definice

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

S ohledem na výše uvedené, provádím vyhodnocení obvyklé ceny na základě porovnání.

Porovnávací hodnota:

Pro stanovení ceny obvyklé jsem vyhledal obdobné pozemky, které byly obchodovány v místních částech města Humpolec, a to pro účely bydlení, rekreace či podnikání.

Prodej obdobných parcel, které byly přiřčeny do funkčního celku v posledních dvou letech uvádím zde:

1) Krasoňov - prodej částí parcel do funkčního celku

Město Humpolec realizovalo prodej pozemku č. 707/59 v k.ú. Krasoňov o výměře: 24 m².

Jedná se o pozemky, které byly přiřčeny do funkčního celku s objektem pro rekreaci.

Parcela byla obchodována za cenu: **12 000,- Kč, to jest: 500,- Kč/m²**. V Katastru nemovitostí zapsáno vkladem: V 5059/2022-304.

2) Krasoňov - prodej pozemku do funkčního celku

Město Humpolec realizovalo prodej pozemků v k.ú. Krasoňov. Jedná se o p.č. 707/53, 707/54, 707/55 a 707/56 a 707/57 o celkové výměře 185 m².

Jedná se o pozemky, které byly přiřčeny do funkčního celku objektem pro rekreaci.

Tyto parcely byly obchodovány za cenu: **92 500,- Kč, to jest: 500,- Kč/m²**.

V Katastru nemovitostí zapsáno vkladem: V 927/2023-304.

3) Hněvkovice u Humpolce

Pozemek předzahrádky před domem čp. 9 v k.ú. Hněvkovice u Humpolce byl obchodován v 06/2023.

Jedná se o parcelu č. 741/61 o výměře 94 m² a tato parcela byla obchodována za cenu: **47 000,- Kč, to jest: 500,- Kč/m²**. Nabývací titul: V 2940/2023-304.

4) Hněvkovice u Humpolce

Pozemek p.č.: 741/60 o výměře 22 m² v k.ú. Hněvkovice u Humpolce je obchodován v 05/2023 za **11 000,- Kč, to jest 500,- Kč/m²**. Jedná se pozemek, který je užíván ve funkčním celku s domem čp. 30. Nabývací titul: V 2645/2023-304.

5) Krasoňov

Pozemek p.č.: 496/14 o výměře 103 m² v k.ú. Krasoňov je obchodován v 06/2023 za **51 500,- Kč, to jest 500,- Kč/m²**. Jedná se pozemek, který je užíván ve funkčním celku s domem čp. 20. Nabyvací titul: V 2965/2023-304.

Při těchto prodejkách se vycházelo při stanovení ceny obvyklé ze schválených „Pravidel o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolce, kdy v čl. VII. pod bodem 2a) jsou uvedeny ceny pro případ, že se jedná o pozemky pro výstavbu rodinných domů, či pro podnikání samostatně v Humpolci a samostatně v místních částech.

V místních částech (v pravidlech označených jako zóna II.) v takovém případě platí s platností od 1.1.2022 cena: **500,- Kč/m²**.

Podle těchto pravidel byly tedy již sjednány odkupy částí parcel v k.ú. Krasoňov a Hněvkovice u Humpolce, a za stejnou cenu bude obchodována i část pozemku přiřčená do funkčního celku v k.ú. Kletečná.

Cenu pozemku, - parcely č. 852/22 díl „a“ v k.ú. Světlice a rovněž cenu parcely č. 61/3 v k.ú. Plačkov, které byly v minulosti připloceny do funkčního celku s domem čp. 16 z toho důvodu hodnotím rovněž ve výši: **500,- Kč/m²**.

Tuto cenu tedy nyní označuji jako **cenu obvyklou**.

Parcela 852/22 díl "a" - obvyklá cena

Ocenění

Parcela č. 852/22, díl „a“ oceněna cenou obvyklou

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Parc.-dle GP	ostatní plocha - ostatní komunikace	852/22 díl "a"	33	500,00	16 500,-
p.č. 852/22 díl „a“ - celkem			33		16 500,-

Parcela 852/22 díl "a" - obvyklá cena celkem = 16 500,- Kč

Parcela č. 61/3 v k.ú. Plačkov - obvyklá cena

Ocenění cenou obvyklou:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
	ostatní plocha, ostatní komunikace	61/3	38	500,00		19 000,-
p.č. 61/3 - celkem			38			19 000,-

Parcela č. 61/3 v k.ú. Plačkov - obvyklá cena celkem = 19 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Obvyklá cena (dle § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.)

k.ú. Světlice

1. Parcela č. 852/22 díl "a" oddělená z původní p.č. 852/22 v k.ú. Světlice 16 500,- Kč

k.ú. Světlice – po zaokrouhlení celkem: 16 500,- Kč

slovy: šestnácttisícpětset Kč

k.ú. Plačkov

1. Parcela 61/3 v k.ú. Plačkov 19 000,- Kč

k.ú. Plačkov - celkem: 19 000,- Kč

slovy: devatenácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jak už bylo výše napsáno, Město Humpolec má stanovená pravidla pro případ prodeje, případně i nákupů pozemků tohoto druhu, a to samostatně v Humpolci, a samostatně v místních částech. Zjištěná cena nám nyní vychází vyšší, než je cena stanovená dle „Pravidel“. Na základě těchto výsledků hodnotím jako nejvhodnější řešení vycházet **pro účely prodeje pozemků přiřčených do funkčního celku v místních částech: Světlice, i Plačkov z obvyklé ceny.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Konstatuji, že cena zjištěná je v tomto případě vyšší, než cena obvykle užívaná v souladu s pravidly Města.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Prodej p.č. 852/22 díl „a“ v k.ú. Světlice, oddělené geometrickým plánem z původní p.č. 852/22. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Zjištěná cena:

k.ú. Světlice

1. Parcela č. 852/22 díl "a" oddělená z původní p.č. 852/22 v k.ú. Světlice	18 177,70 Kč
k.ú. Světlice – celkem zaokrouhleno:	18 180,- Kč

k.ú. Plačkov

1. Parcela 61/3 v k.ú. Plačkov	20 931,90 Kč
--------------------------------	--------------

k.ú. Plačkov – celkem (zaokrouhleno): 20 940,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 39 120,- Kč

Obvyklá cena (dle § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.)

k.ú. Světlice

1. Parcela č. 852/22 díl "a" oddělená z původní p.č. 852/22 v k.ú. Světlice 16 500,- Kč

k.ú. Světlice – po zaokrouhlení celkem: **16 500,- Kč**

slovy: šestnácttisícpětset Kč

k.ú. Plačkov

1. Parcela 61/3 v k.ú. Plačkov 19 000,- Kč

k.ú. Plačkov - celkem: **19 000,- Kč**

slovy: devatenácttisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

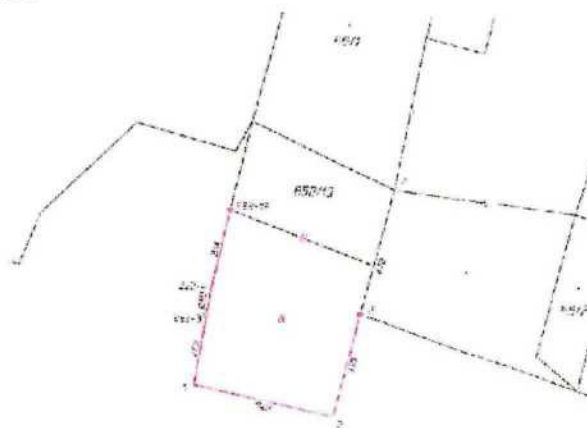
	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Informace o parcele č. 852/22 v k.ú. Světlice	1
Informace o parcele č. 61/3 v k.ú. Plačkov	1

Fotodokumentace:

Světlice

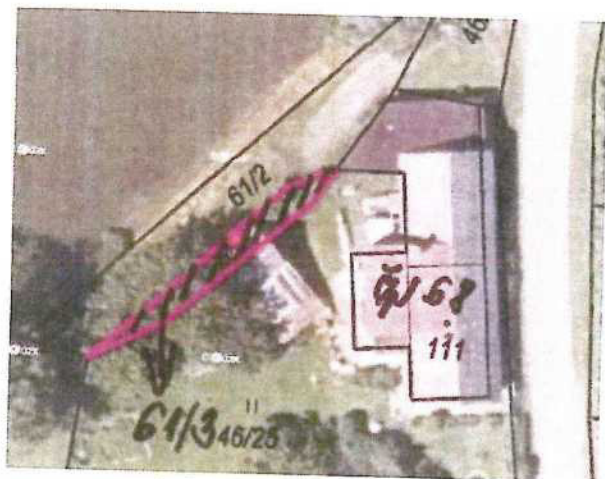


dlouhodobě připlocený pozemek k domu čp.

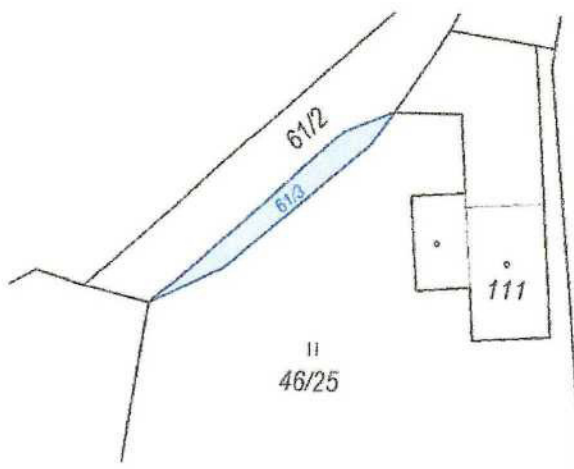


parcela č. 852/22, díl "a"

Plačkov:



k.ú. Plačkov, p.č. 61/3



parcela č. 61/3

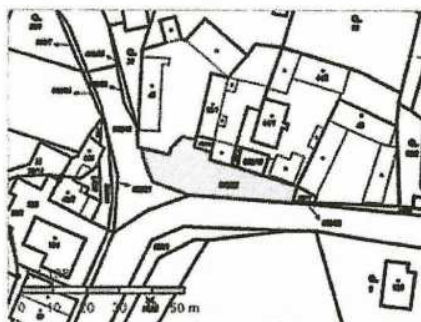
Informace o parcele č. 852/22 v k.ú. Světlice

Informace o pozemku | Nahlázení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	852/22 ^{2/2}
Obec:	Humpolec [547999] ^{1/2}
Katastrální území:	Světlice [760587]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	474
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Způsob ochrany nemovitostí

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov^{1/2}

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.04.2024 17:00.

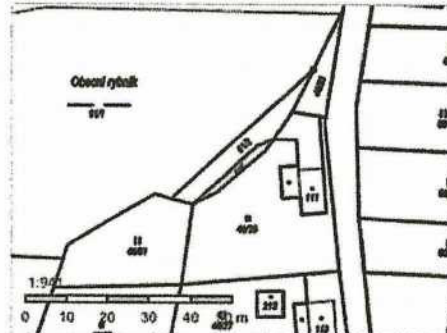
Informace o parcele č. 61/3 v k.ú. Plačkov

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	61/3
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Plačkov [721221]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	38
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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 25.04.2024 17:00.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování znaleckého posudku na cenu zjištěnou, a také na cenu obvyklou nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 24014.

Prohlášení znalce

Doložka podle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. – občanský soudní řád

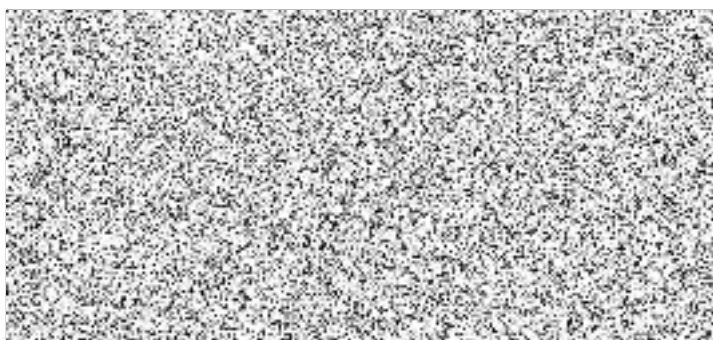
Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

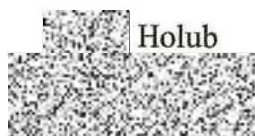
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 12.12.2005 č.j. Spr. 2181/05 pro obor Ekonomika, odvětví: Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 37388/2024.

V Ústrašíně 26.04.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Holub

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.