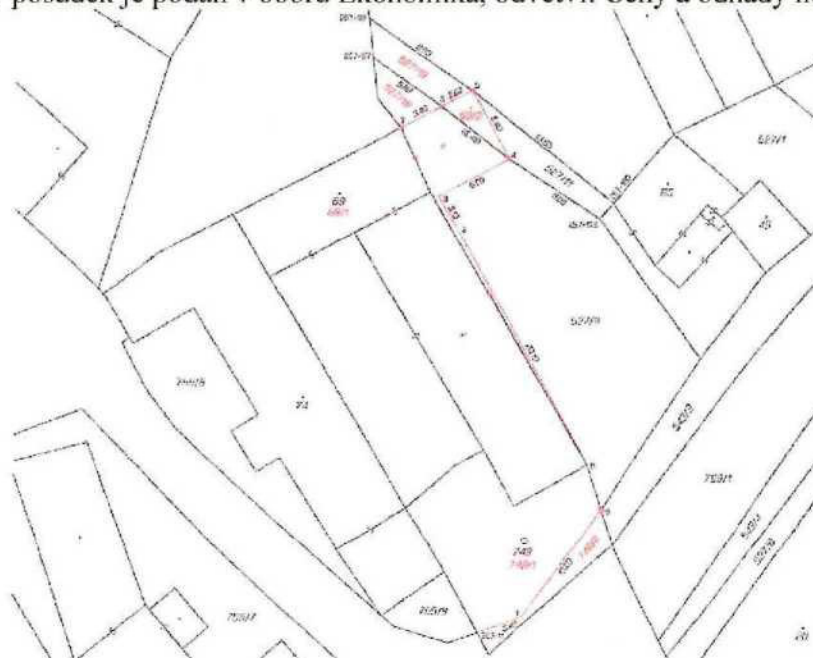


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 65840/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- 1) Ocenění oddělených částí parcel č. 527/11, 527/19 a St. 69/2 v k.ú. Kletečná u Humpolce, které jsou geometrickým plánem oddělené z původní p.č. 527/11.
- 2) Ocenění oddělené části parcely č. 749/2 v k.ú. Kletečná u Humpolce. Pozemek pod chodníkem.
- 2) Ocenění parcely č. 41/1 v k.ú. Plačkov.

Znalec:

Holub



Zadavatel:

Město Humpolec, IČ: 00248266
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

Číslo jednací: OISM/198/2024 Km, OISM 197/2024/Km

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.08.2024

Vyhotoveno: V Ústrašíně 20.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek pro prodej p.p.č. 527/11, 527/19, a St. 69/2, které jsou oddělené geometrickým plánem z původní p.č. 527/11. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Znalecký posudek o ceně parcely 749/2, oddělené z původní 749, v k.ú. Kletečná u Humpolce. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Znalecký posudek pro prodej p.č. 41/1 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

Skutečný stav oddělených částí parcel byl zjištěn při osobním místním šetření provedeném dne 8.8.2024.

1.4. Prohlídka a zaměření

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- objednávka zadavatele znaleckého posudku.
- geometrický plán pro oddělení pozemků p.č. 527/11, 527/19, St. 69/2 a 749/2 vše v k.ú. Kletečná u Humpolce.
- snímek z katastrální mapy
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 8.8.2024.
- 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. 527/11 v obci Humpolec, k.ú. Kletečná u Humpolce.
- geometrický plán č. pro oddělení pozemku p.č. 527/11, 527/19, St. 69/2 a 749/2 v k.ú. Kletečná u Humpolce.
- snímek z katastrální mapy
- informace o parcele č. 41/1 v k.ú. Plačkov
- snímek z katastrální mapy
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 8.8.2024.
- 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 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 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 tísní. 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 stanovuji na základě porovnání.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

1. k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001

Název předmětu ocenění: Parcely č. 527/11, 527/19 a St. 69/2 v k.ú. Kletečná

Adresa předmětu ocenění: k.ú. Kletečná u Humpolce

396 01 Humpolec

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Humpolec

Katastrální území: Kletečná u Humpolce

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 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 284,00 \text{ Kč/m}^2$

2. k.ú. Kletečná u Humpolce - chodník LV č. 118

Název předmětu ocenění: Ostatní plocha- jiná plocha p.č. 749/2

Adresa předmětu ocenění: k.ú. Kletečná

396 01 Humpolec

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Humpolec

Katastrální území: Kletečná u Humpolce
 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 více než 5000 obyvatel. Zařazení 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 - Hospodářský význam obce - zařazení 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 - Jedná z místních částí Humpolce je vzdálená méně než 10 km od Pelhřimova, nebo její místní části. Zařazení znaku dle O3. IV.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - zařazení dle znaku O4. I.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - zařazení znaku dle 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.) - Komplexní OV v obci, zařazení dle znaku O6. I	I	1,00

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

3. 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	IV	1,01

dle znaku O3. IV.

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 - zařují 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: $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 284,00\ Kč/m^2$

Vlastnické a evidenční údaje

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

Celkový popis nemovité věci

Kletečná je jedna z 10.-ti místních částí města Humpolec. Vesnice se nachází asi 7 km jihozápadně od Humpolce. Tato vesnice je vyhledávaná za účelem koupě pozemků především pro rekreaci.

Parcela č. 749/2 se nachází uprostřed vesnice v sousedství silnice III. třídy Humpolec - Kletečná-Onšovice. Parcela je dlouhodobě využívána jako ostatní plocha- chodník a zpevněná plocha. Jedná se o veřejné prostranství.

Parcela 527/11 byla zaměřena a rozdělena na 3 díly. Oddělená část - p.č. 527/11 je užívána ve funkčním celku s domem čp. 7. Oddělené části St. 69/2 a 527/19 jsou dlouhodobě užívány majitelem domu č. 51. K pozemku v majetku Města Humpolec není přístup z veřejné komunikace. Tržní prostředí je zde omezeno. Účelem tohoto ocenění je vypořádání vlastnických vztahů k odděleným částem pozemků.

Ocenění bude provedeno 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.

Stejný charakter má i parcela č. 41/1 v k.ú. PLáčkov. Tato parcela v majetku města je užívána ve funkčním celku s domem čp. 43 v Plačkově.

3.2. Obsah

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001

1. Parcely č. 527/19 a St. 69/2 v k.ú. Kletečná
2. Parcela 527/11 v k.ú. Kletečná
3. Parcely č. 527/19 a St. 69/2 a p.č. 527/11 v k.ú. Kletečná - obvyklá cena

k.ú. Kletečná u Humpolce - chodník LV č. 118

1. Parcela 749/2 (ostatní plocha)
2. Parcela č. 749/2 v k.ú. Kletečná (obvyklá cena)

k.ú. Plačkov

1. Parcela 41/1 v k.ú. Plačkov
2. Parcela č. 41/1 v k.ú. Plačkov - obvyklá cena

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Tento znalecký posudek byl zadán ke zpracování znalci jednak oceněním dle platného cenového předpisu a dalším úkolem znalce je stanovit cenu v místě a čase obvyklou. Proto je posudek zpracován oběma způsoby. V oddíle č. 4.2 je zpracována zjištěná cena nemovitosti, a v oddíle 4.3 je ocenění zpracováno cenou obvyklou.

4.2. 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. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001

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. 51, respektive s domem čp. 7 v místní části Kletečná. Cenu pozemku nelze srovnávat s cenou volných stavebních parcel. Jedná se o ukazatel, který má podstatný vliv na jeho cenu. Jeho hodnotu proto snižují o - 0,30.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum^5 P_i) = \mathbf{0,682}$$

i=1

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,637}$$

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 Kletečné není zřízen plynovod	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. Oceňovaný pozemek navíc nemá samostatný přístup z veřejné komunikace. Jedná se o vliv, který významným způsobem snižuje cenu nemovitosti. Znak ostatní vlivy proto upravují o -0,30.	I	-0,30

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,540}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,368}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,344}$$

1. Parcely č. 527/19 a St. 69/2 v k.ú. Kletečná

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

V tomto případě jsou ale oceňovány pozemky vyznačené v geometrickém oddělovacím plánu č.396-828/2023, t.j: p.č. 527/19 a St. 69/2, dlouhodobě užívané ve funkčním celku s domem čp. 51. Na parcele St. 69/2 se nachází část hospodářského objektu - stodoly, který k objektu náleží. Parcela

St. 69/2 tvoří s domem čp. 51 funkční celek, a bude sloučena do nově vzniklé parcely St. 69/1. Z toho důvodu oceňuji tyto části parcel dle § 4, odst. 1. Oceňované pozemky jsou užívány ve funkčním celku s domem čp. 51 dlouhodobě. K zaměření a k vlastnickému vyrovnání ale nedošlo, a z to je důvod tohoto ocenění.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,637$

Index polohy pozemku $I_P = 0,540$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,637 * 1,000 * 0,540 = 0,344$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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,-	0,344		441,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	527/19	15	441,70	6 625,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha-jiná plocha	St. 69/2	8	441,70	3 533,60
Stavební pozemky - celkem			23		10 159,10

Parcely č. 527/19 a St. 69/2 v k.ú. Kletečná - zjištěná cena celkem = 10 159,10 Kč

2. Parcela 527/11 v k.ú. Kletečná

Parcelu 527/11 užívá majitel domu čp. 7 v Kletečné - ~~z toho důvodu je~~ toho důvodu je pozemek oceněn samostatně. Parcelu oceňuji dle skutečného stavu, - pozemek je připlocen drátěným pletivem k parcele č. 1, a tvoří tedy funkční celek, t.j. : ocenění dle § 4, odst. 1.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,637$

Index polohy pozemku $I_P = 0,540$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,637 * 1,000 * 0,540 = 0,344$$

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,-	0,344		441,70	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	527/11	18	441,70	7 950,60
Stavební pozemek - celkem				18	7 950,60
Parcela 527/11 v k.ú. Kletečná - zjištěná cena celkem				=	7 950,60 Kč

Tržní ocenění majetku (obvyklá cena)

3. Parcely č. 527/19 a St. 69/2 a p.č. 527/11 v k.ú. Kletečná - obvyklá cena

4.3. Popis postupu při analýze dat

Obvyklá cena - §2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. – (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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou 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 porovnaním.

Pro účely přislučení zaměřených pozemků do funkčního celku s rodinným domem, či s rekreačním objektem provádím vyhodnocení obvyklé ceny na základě porovnání. Pro porovnání tedy nejsou využity ceny volných stavebních parcel, které jsou sporadicky obchodovány na území města Humpolec, v jeho místních částech, či v okolí Humpolce vůbec.

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.

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.

Cenu pozemků, -parcel 527/19 a St. 69/2, které jsou užívány s domem čp. 51 z toho důvodu hodnotím ve výši: **500,- Kč/m²**.

Cenu pozemku, -parcely 527/11, který je užíván ve funkčním celku s domem čp. 7 z toho důvodu hodnotím ve výši: **500,- Kč/m²**.

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

Ocenění

Pozemky oceněné cenou obvyklou:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
Obv. cena	ostatní plocha, jiná plocha	527/19	15	500,-		7 500,-
Obv. Cena:	zastavěná plocha a nádvoří	St. 69/2	8	500,-		4 000,-
Pozemky 527/19, St. 69/2 – obvyklá cena celkem						11 500,-

Parcela č.: 527/11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Obv. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Obv. cena:	ostatní plocha, jiná plocha	527/11	18		500,-	9 000,-
Parcela č. 527/11 – obvyklá cena celkem:						9 000,-

**Parcely č. 527/19 a St. 69/2 a p.č. 527/11 v k.ú. Kletečná - obvyklá = 20 500,- Kč
cena - celkem**

4.4. k.ú. Kletečná u Humpolce - chodník LV č. 118 – zjištěná cena:

1. Parcela 749/2 (ostatní plocha)

Parcela č. 749 (zahradka) užívaná ve funkčním celku s domem čp. 51 byla zaměřena a geometrickým plánem rozdělena na p.č. 749/1 a 749/2.

Oddělená část, - parcela 749/2 se nachází mimo funkční celek, a je dlouhodobě využívána jako chodník, či veřejná komunikace-jiná plocha.

Z toho důvodu pozemek oceňuji dle § 4, odst. 3 Vyhl. 434/2023, tedy jako ostatní plochu, ostatní komunikaci.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	1 284,-	0,210 1,000	269,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, jiná plocha	749/2	22	269,64	5 932,08
Ostatní stavební pozemek - celkem			22		5 932,08
Parcela 749/2 (ostatní plocha) - zjištěná cena celkem				=	5 932,08 Kč

4.5. Parcela č. 749/2 v k.ú. Kletečná LV 118 - (obvyklá cena)

Ceny pozemků, které nejsou určeny pro trvalé bydlení, řeší Pravidla města Humpolec v „Pravidlech o podmínkách prodeje pozemků z majetku města fyzickým, respektive právnickým osobám“.

V článku VII., odst. 2b, jsou uvedeny základní ceny pro případ, že se jedná o pozemky na území města (zóna I), a také o takové pozemky v místních částech Humpolce, tedy (zóna II). Pro zónu II, a sem patří i místní část Kletečná, je uvedena cena **200,- Kč/m²**.

Pokud se tedy jedná o výkup pozemků stejného charakteru v k.ú. Kletečná, pak v případě, že se nejedná o pozemek stavební, je základní cenou v tomto případě cena: **200,- Kč/m²**, a tuto cenu tedy označuji, jako cenu obvyklou.

Ocenění cenou obvyklou:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
Obv. cena:	ostatní plocha, ostatní komunikace	749/2	22	200,-		4 400,-
Pozemek p.č. 749/2 - celkem			22		4 400,-	

Parcela č. 749/2 v k.ú. Kletečná (obvyklá cena) - celkem = 4 400,- Kč

4.6 k.ú. Plačkov – p.č. 41/1, zjištěná cena:

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 tedy nelze srovnávat s cenou volných stavebních parcel. Jedná se o ukazatel, který má vliv výrazný vliv na cenu pozemku. Jeho hodnotu proto snižuji 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:

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

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

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

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. Znak upravuji o - 0,30.	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,540}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,388}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,362}$$

1. Parcela 41/1 v k.ú. Plačkov – zjištěná cena:

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. 41/1 v k.ú. Plačkov, která má své vlastní označení.

Pozemek je dlouhodobě využíván ve funkčním celku s domem čp. 43 v Plačkově. Pozemek tedy oceňuji dle skutečnosti zjištěné při místním šetření, a to dle § 4, odst. 1. Oceňovaný pozemek byl oplocen před více než 40-ti lety. V souvislosti se současnou revizí Katastru nemovitostí se dochází k vlastnickým převodům a narovnáním. V tomto případě k vlastnickému vyrovnání zatím nedošlo, a z to je důvod tohoto ocenění.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,670$

Index polohy pozemku $I_P = 0,540$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,670 * 1,000 * 0,540 = 0,362$$

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,-	0,362		464,81	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	41/1	114	464,81	52 988,34
Stavební pozemek - celkem			114		52 988,34

Parcela 41/1 v k.ú. Plačkov - zjištěná cena celkem = 52 988,34 Kč

4.7. Parcela č. 41/1 v k.ú. Plačkov - obvyklá cena

Při stanovení obvyklé ceny vycházím z výsledků porovnávací hodnoty.

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. Při těchto prodejkách vycházím z těch případů, kdy se jedná o přísloučení oddělených, nebo i malých samostatných pozemků do funkčního celku. Pro porovnání tedy nejsou využity pozemky volných stavebních parcel, které se sporadicky obchodují na území města Humpolec, či v jeho místních částech, či v okolí města vůbec.

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 předzahradky 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 užíváný 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 užíváný ve funkčním celku s domem čp. 20. Nabývací 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.

Cenu pozemku, - parcely č. 41/1, která je dlouhodobě užívána ve funkčním celku s domem čp. 43 v Plačkově z toho důvodu hodnotím ve výši: **500,- Kč/m²**.

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

Ocenění cenou obvyklou:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
Obv. cena:	ostatní plocha, ostatní komunikace	41/1	114	500,-		57 000,-
Pozemek – p.č. 41/1 obvyklá cena celkem			114		57 000,-	

Parcela č. 41/1 v k.ú. Plačkov - obvyklá cena - celkem = 57 000,- Kč

4.8. Výsledky analýzy dat – zjištěná cena:

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001

1. Parcely č. 527/19 a St. 69/2 v k.ú. Kletečná	10 159,10 Kč
2. Parcela 527/11 v k.ú. Kletečná	7 950,60 Kč

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001 - celkem: **18 110,- Kč**

k.ú. Kletečná u Humpolce - chodník LV č. 118

1. Parcela 749/2 (ostatní plocha)	5 932,10 Kč
-----------------------------------	-------------

k.ú. Kletečná u Humpolce - chodník LV č. 118 - celkem: **5 932,- Kč**

k.ú. Plačkov

1. Parcela 41/1 v k.ú. Plačkov	52 988,30 Kč
--------------------------------	--------------

k.ú. Plačkov - celkem: **52 990,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: 77 032,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 77 030,- Kč

slovy: sedmdesát sedm tisíc třicet Kč

TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU – REKAPITULACE:

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001

1. Parcely č. 527/19 a St. 69/2 v k.ú. Kletečná	11 500,- Kč
2. Parcela 527/11 v k.ú. Kletečná	9 000,- Kč

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001 - celkem: 20 500,- Kč

k.ú. Kletečná u Humpolce - chodník LV č. 118

1. Parcela 749/2 (ostatní plocha)	4 400,- Kč
-----------------------------------	------------

k.ú. Kletečná u Humpolce - chodník LV č. 118 - celkem: 4 400,- Kč

k.ú. Plačkov

1. Parcela 41/1 v k.ú. Plačkov	57 000,- Kč
--------------------------------	-------------

k.ú. Plačkov - celkem: 57 000,- Kč

Obvyklá cena - celkem: 81 900,- Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení: 81 900,- Kč

slovy: osmdesátjeden tisíc devětset Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalecký posudek byl zadán ke zpracování cenou zjištěnou a dále cenou obvyklou. Oba tyto způsoby ocenění jsou značně odlišné a nelze při tom dojít ke shodnému výsledku.

Při ocenění cenou obvyklou se vychází z již uskutečněných prodejů pozemků cenou obvyklou. Tyto prodeje se zde realizují v souladu s „Pravidly města Humpolec o podmínkách prodeje pozemků z majetku města“.

Pokud jsou takto sjednávány ceny pozemků mezi městem Humpolec a fyzickými osobami, pak stejným způsobem je třeba postupovat i při nákupu pozemků do majetku města.

Dle názoru znalce, je právě obvyklá cena tou hodnotou, za kterou by měl být majetek mezi městem Humpolec a fyzickými osobami odprodáván a odkupován.

Konstatuji, že cena zjištěná je v tomto případě nižší, než cena obvykle užívaná v souladu s „Pravidly města Humpolec“. Způsob vyrovnání mezi městem a vlastníky domu čp. 7 a domu čp. 51 je nyní na bedrech města Humpolce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek pro prodej p.p.č. 527/11, 527/19, a St. 69/2, které jsou oddělené geometrickým plánem z původní p.č. 527/11. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Znalecký posudek o ceně parcely č. 749/2, oddělené z původní 749, v k.ú. Kletečná u Humpolce. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Znalecký posudek pro prodej p.č. 41/1 v k.ú. Plačkov. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Podrobné výsledky znaleckého zkoumání jednotlivých oceněných parcel jsou uvedeny na straně č. 20 a č. 21 ZP.

Zjištěná cena - celkem: 77 381,80 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 77 380,- Kč

slovy: sedmdesát sedm tisíc tři sta osmdesát Kč

Obvyklá cena - celkem: 81 900,- Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení: 81 900,- Kč

slovy: osmdesátjeden tisíc devětset Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	3
Informace o parcele č. 527/11 v k.ú. Kletečná u Humpolce	1
Informace o parcele č. 749 v k.ú. Kletečná u Humpolce	1
Informace o parcele 41/1 v k.ú. Plačkov	1
Geometrický oddělovací plán – k.ú. Kletečná	1

FOTODOKUMENTACE:



Kletečná- dlouhodobě připlocený pozemek
527/11 k domu čp.7



k.ú. Kletečná, p.č. 527/11



parcely č. 527/11



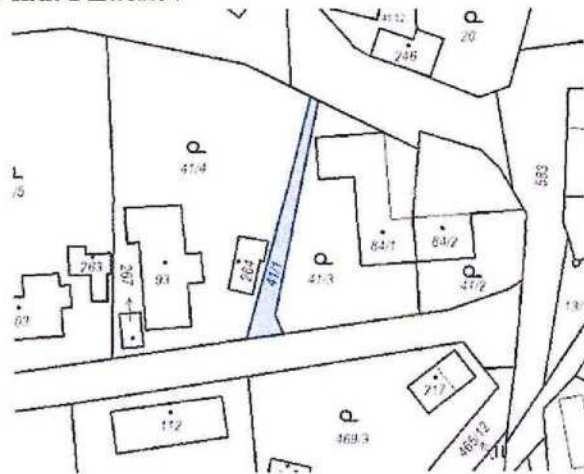
parcely č. 527/11, 527/18, St. 69/2 a p.č. 749/2

Směna a prodej pozemků v k.ú. Kletečná- ortofoto



parcels č. 41/1 v k.ú. Plačkov

Parcela č. 41/1 v k.ú. PLAČKOV

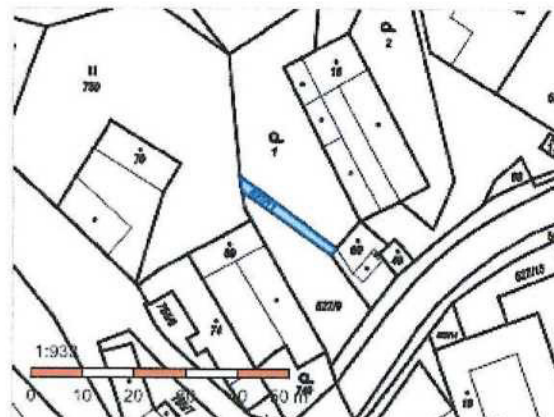


parcela č. 41/1 v k.ú. Plačkov ve FC s domem čp.
43

parcela č. 41/1 v k.ú. Plačkov

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	527/11
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	41
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

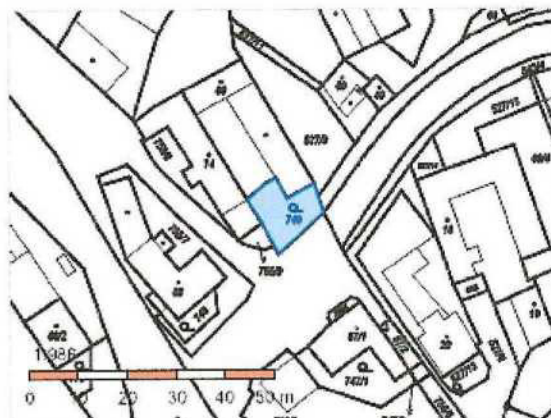
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 20.08.2024 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	749
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Číslo LV:	118
Výměra [m ²]:	166
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Šafus  Šafusová	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72944	166

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

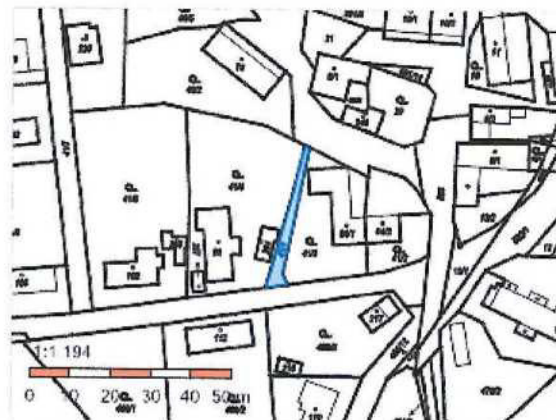
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 20.08.2024 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	41/1
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Plačkov [721221]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	114
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 20.08.2024 07:00.

- OSTATNÍ PLOCHA, KOMUNIKACE
- FUNKČNÍ CELEK S DOMEM č.p. 4
- FUNKČNÍ CELEK S DOMEM č.p. 51



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. 24029.

Prohlášení znalce

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

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

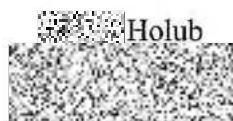
ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 65840/2024.

V Ústrašíně 20.08.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.