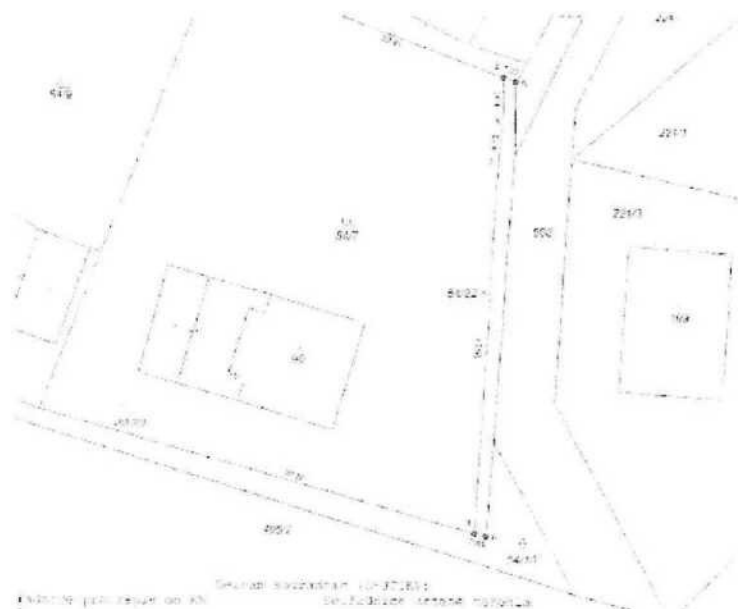


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 65845/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

1) Ocenění oddělené částí parcely č. 54/22 v k.ú. Kletečná u Humpolce, která jsou geometrickým plánem oddělena z původní p.č. 54/7.

Znalec:  Holub



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

Číslo jednací: OISM/212/2024 Km.

Počet stran: 12

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.9.2024

Vyhotoveno: V Ústrašíně 5.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek pro odkoupení p.č.54/22, která je oddělena geometrickým plánem z původní p.č. 54/7. 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 2.9.2024.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.09.2024 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. 54/22 vše v k.ú. Kletečná u Humpolce.
- snímek z katastrální mapy
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 2.9.2024.
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění a Vyhláška 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů - (Vyhl. 434/2023 Sb.).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o parcele č. 54/7 v obci Humpolec, k.ú. Kletečná u Humpolce.
- geometrický plán č. pro oddělení pozemku p.č. 54/22 v k.ú. Kletečná u Humpolce.
- snímek z katastrální mapy
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 2.9.2024.
- 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 prodejkách 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 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 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: Obvyklou cenu stanovují na základě porovnání. Základem pro takové ocenění jsou pravidla o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při zpracování dat

Při místním šetření bylo zjištěno, že oddělený pozemek je užíván jako veřejný, - ostatní plocha- ostatní komunikace dlouhodobě. Tato část pozemku je zatížena věcným břemenem, které vzniklo ze zákona, a které není zapsáno v Katastru nemovitostí. Jedná se o nadzemní vedení NN.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

1. k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 141

Název předmětu ocenění: Parcela č. 54/22 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 Kč/m²**

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. 54/22 se nachází na severním okraji zastavěného území vesnice v sousedství místní komunikace - cesty k rodinného domu čp. 48. Oddělená část parcely je dlouhodobě využívána jako ostatní plocha- ostatní komunikace, není oplocena a jedná se o defakto o veřejné prostranství. Účelem tohoto ocenění je vypořádání vlastnických vztahů k oddělené části pozemku. 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 z poznatků zjištěných při místním šetření. Je zcela zřejmé, že tato část pozemku prakticky nemůže být využita jako samostatná stavební parcela pro vesnické bydlení.

3.3. Obsah

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 141

1. Parcela č. 54/22 v k.ú. Kletečná
2. Parcela č. 54/22 (obvyklá cena)

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V tomto případě oceňujeme úzkou část pozemku, v Katastru nemovitostí vedené jako zahrada. Oddělená část pozemku se ale nachází vně oplocení, které tvoří příslušenství k domu čp. 47, a je užívána jako ostatní plocha, se způsobem využití: ostatní komunikace. Tuto část parcely tedy nelze využít jako stavební pozemek pro bydlení, proto bude oceněna jako veřejná plocha, součást místní komunikace.

V níže uvedené ocenění je provedeno jednak cenou zjištěnou (dle platného cenového předpisu) a dále pak cenou obvyklou, - tedy za stejných podmínek, za jakých město Humpolec obdobné pozemky, které nejsou určeny pro bydlení, rekreaci, či podnikání v místních částech města prodává

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 141

1. Parcela č. 54/22 v k.ú. Kletečná

Z parcely č. 54/7, zapsané na LV č. 141 (který je veden pro k.ú. Kletečná u Humpolce), byla geometrickým plánem oddělena parcela č. 54/22 o výměře 56 m². V tomto pozemku, který se nachází vně stávajícího oplocení zahrady u domu čp. 47 je vedeno podzemní vedení - kabel NN. Právě z tohoto důvodu je tento pozemek oddělen pro účely úplatného převodu do majetku města Humpolec.

Oddělený pozemek je dlouhodobě užíván jako ostatní plocha, ostatní komunikace, a toho důvodu bude oceněn dle § 4, odst. 3 Vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění (Vyhl. č. 434/2023 Sb.).

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<u>Znak</u>	<u>P_i</u>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00

P5. Komerční využití

I Bez možnosti komerčního využití

0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,246$$

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,-	0,246	1,000	315,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	54/22	56	315,86	17 688,16
Ostatní stavební pozemek - celkem			56		17 688,16

Parcela č. 54/22 v k.ú. Kletečná - cena zjištěná celkem

= **17 688,16 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 141

1. Parcela č. 54/22 v k.ú. Kletečná

17 688,20 Kč

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 141 - celkem:

17 688,20 Kč

Zjištěná cena - celkem:

17 688,20 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

17 690,- Kč

slovy: sedmnáct tisíc šest set devadesát Kč

TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU:

2. Parcela č. 54/22 (obvyklá cena):

Obvyklá cena (definice):

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 oblíby.

Máme-li v tomto případě stanovit obvyklou cenu nemovitosti - ostatní plochy - parcely 54/22, pak si položíme otázku. Je možné tuto parcelu ocenit jako stavební parcelu pro bydlení?

Odpověď zní: nikoli. Parcela je sice oddělena z pozemku 54/7, - zahrady, nicméně netvoří funkční celek s objektem bydlení, a je dlouhodobě užívaná jako veřejné prostranství.

Při ocenění takového pozemku cenou obvyklou budu tedy postupovat v souladu s pravidly města o podmínkách prodeje pozemků z majetku města Humpolec. Pokud by tedy v tomto případě Město Humpolec takový pozemek prodávalo, postupovalo by se podle článku VII., pod odst. 3, který platí pro případ, že pozemek bude platným územním plánem města svým budoucím využitím určen pro jiné účely než pro bydlení, podnikání či rekreaci. Pro zónu II. tedy i pro Kletečnou, by v tomto případě platila cena: **200,- Kč/m²**.

Pokud tato cena platí pro případný prodej takového pozemku, musí takové pravidlo platit i pro opačný případ, tedy, kdy Město Humpolec takový pozemek nakupuje.

Z toho důvodu oceňuji oba pozemky jednotnou cenou **200,- Kč/m²** a tuto cenu označuji pro tento konkrétní účel jako **cenu obvyklou**. Ocenění je provedeno níže.

Ocenění parcely cenou obvyklou:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Obvyklá cena:	ostatní plocha- ostatní komunikace	54/22	56	200,00	11 200,-
Parcela 54/22 - celkem			56		11 200,00
Parcela č. 54/22 (obvyklá cena) - celkem				=	11 200,- Kč

4.4. Výsledky analýzy dat – cena obvyklá

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 141 - celkem:

Obvyklá cena - celkem:

11 200,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec dostal objednávku zpracovat ocenění pozemku č. 54/22 jednak dle platného cenového předpisu (pro daňové účely) a jednak cenou obvyklou.

Zastupitelstvo města se již dříve usneslo, že si Město Humpolec nechá vždy zpracovat ZP oběma způsoby, tedy cenou zjištěnou a rovněž i cenou obvyklou. Po zjištění obou cen bude město prodávat vždy tyto pozemky za vyšší cenu, tedy, bude-li cena zjištěná vyšší, než obvyklá, bude tato cena sloužit pro uzavření kupní smlouvy na oceňovaný pozemek.

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

Z toho důvodu i případě, že se jedná o opačný případ, tedy, že bude pozemek nakupován, je třeba postupovat stejně.

Pro tento případ tedy navrhuji využít pro uzavření kupní smlouvy **cenu zjištěnou**.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek pro prodej p.p.č. 54/22, která je oddělena geometrickým plánem z původní p.č. 54/7. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Zjištěná cena - celkem: **17 688,20 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **17 690,- Kč**

slovy: sedmnáct tisíc šest set devadesát Kč

Obvyklá cena - celkem: **11 200,- Kč**

Obvyklá cena: **11 200,- Kč**

slovy: jedenáct tisíc dvě stě Kč

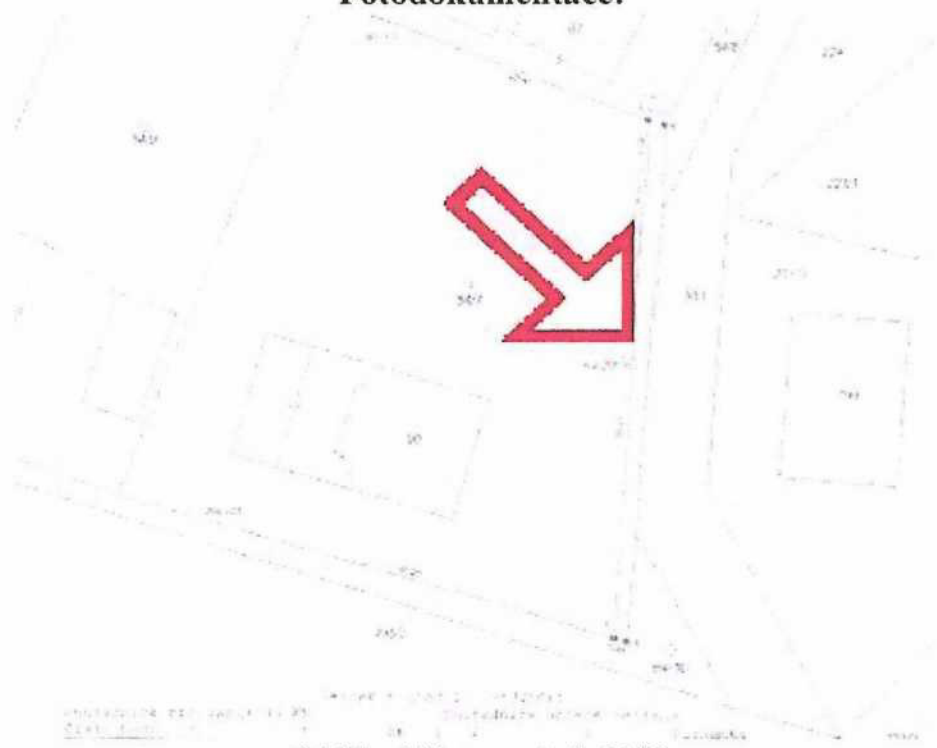
SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace

1

Fotodokumentace:



Oddělená část parcely č. 54/22



Venkovní vedení NN

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. 24032.

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 5.9.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.