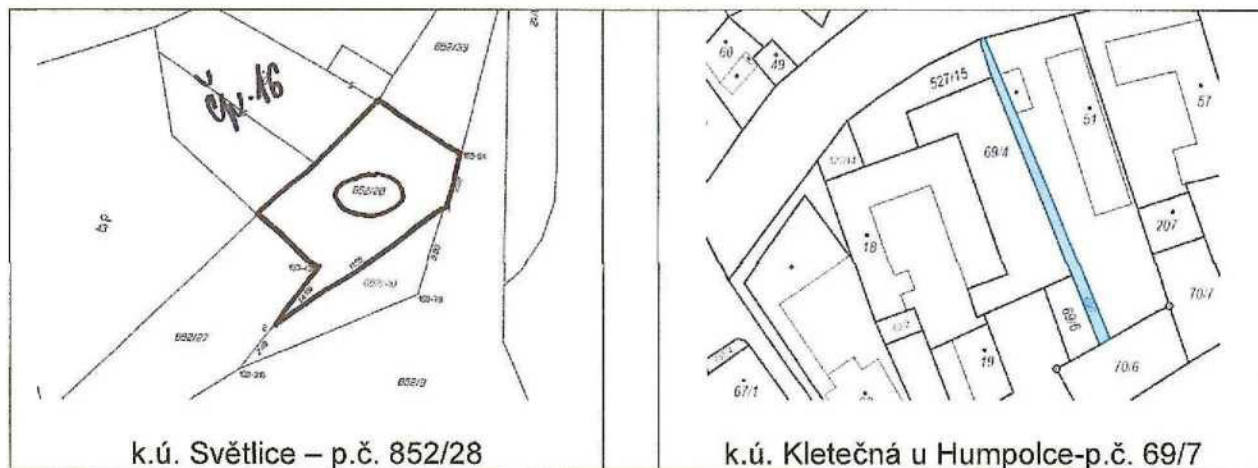


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 89457/2024

Obor: Ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

1) Ocenění oddělené části parcely č. 852/28 v k.ú. Světlice, která je geometrickým plánem rozdělena na p. 852/28 a 852/40.

2) Ocenění parcely č. 69/7 v k.ú. Kletečná u Humpolce, která je dlouhodobě užívána vlastníky domu čp. 13 v Kletečné.

Znalec:

 Holub



Zadavatel:

Město Humpolec, IČ: 00248266
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

Číslo jednací: OISM/286/2024 Km, OISM 288/2024/Km

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.11.2024

Vyhotoveno: V Ústrašíně 28.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek pro prodej oddělené části parcely č. 852/28 v k.ú. Světlice. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Znalecký posudek pro prodej parcely č. 69/7 v k.ú. Kletečná u Humpolce. 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 26.11.2024.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.11.2024 za přítomnosti zástupce města Humpolec.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- objednávka zadavatele znaleckého posudku č. IOSM/286/2024/KM a IOSM/288/2024/KM.
- geometrický plán č. 244/2024 (zpracovatel Ing. Václav Spěváček) pro oddělení pozemku p.č. 852/28 v k.ú. Světlice.
- snímek z katastrální mapy
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 26.11.2024.
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění a Vyhláška MF ČR 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů - (Vyhl. 434/2023 Sb.).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o parcele č. 852/28 v k.ú. Světlice
- geometrický plán č. 244/2024 pro oddělení pozemku 852/28 v k.ú. Světlice.
- snímek z katastrální mapy
- informace o parcele č. 69/7 v k.ú. Kletečná u Humpolce.
- snímek z katastrální mapy
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 26.11.2024.
- 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 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 porováním.

(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 stanovuji na základě porovnání.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

1. k.ú. Světlice

Název předmětu ocenění: Parcela 852/28 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 - 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 - 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 kompl. občanská vybavenost, zařazení dle znaku O6. I.	I	1,00

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

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

Název předmětu ocenění: Parcela č. 69/7 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	III	0,85

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.

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

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 7 km jihozápadně od Humpolce. Tato vesnice je vyhledávaná za účelem koupě pozemků jak pro bydlení, tak i pro rekreaci.

Parcela č. 852/28 je geometrickým plánem rozdělena na 2 části, a to na p.č. 852/40 což je pozemek veřejně přístupný a p. 852/28 který je dlouhodobě užíván majitelem domu čp. 16 p. Stoenicou Ionušem, který získal nemovitost do vlastnictví v roce 2020 a to na základě uzavřené kupní smlouvy. Již k datu koupě domu se jednalo o právně nedořešenou záležitost, - část domu již tehdy stála na obecní parcele 852/28. Tento znalecký posudek řeší ocenění pozemku pro účely vlastnického vyrovnání mezi p. Stoenicou a Městem Humpolec.

Parcela č. 69/7 v k.ú. Kletečná je úzký pruh pozemku mezi domem čp. 13 v majetku manželů [redacted] Arnotových a domem čp. 22 v majetku manželů Zabloudilových. Pozemek je dlouhodobě užíván právě manželými Arnotovými. Na části pozemku je postavena garáž, která je příslušenstvím domu čp. 13.

Odkoupením pozemku, který město Humpolec nepotřebuje, se narovnají vlastnické vztahy. Tržní prostředí je zde výrazně omezeno, pozemek nemůže být obchodován na tržních principech, to vše s ohledem na skutečnost, že nikdo další nebude mít o koupi úzkého pruhu pozemku zájem.

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.

Při ocenění cenou obvyklou vycházím z poznatků z místního šetření. Je zcela zřejmé, že ani oddělená část parcely č. 852/28 v k.ú. Světlice a ani pozemek 69/7 v k.ú. Kletečná u Humpolce nemohou být využity jako samostatné stavební parcely pro vesnické bydlení.

3.2. Obsah

k.ú. Světlice- LV 10001

1. Parcely č.852/28 v k.ú. Světlice
2. Tržní ocenění majetku v k.ú. Světlice

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

1. Parcela č. 69/7 v k.ú. Kletečná
2. Tržní ocenění majetku v k.ú. Kletečná

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU

Pro analýzu dat byla použita porovnávací hodnota. V našem případě se při vyhodnocení vychází z porovnání ceny pozemků v Kč/m², které jsou v místních částech města Humpolec přikupovány a příslučovány do jednoho funkčního celku.

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. 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.16 v místní části Světlice. 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 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:

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

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 - pozemek je užíván ve funkčním celku s rodinným domem čp. 16	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 upravují 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. Parcely č.852/28 v k.ú. Světlice

Oddělená část pozemku č. 852/28 je v Katastru nemovitostí zapsána jako ostatní plocha, jiná plocha. Ve skutečnosti se jedná o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s domem čp. 16. Oddělená část pozemku je ohraničena dřevěným oplocením na ocelových sloupcích. Z výše uvedeného důvodu oceňují pozemek dle § 4, odst. 1.

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 - jiné vlivy nebyly shledány	II	0,00

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

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

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 [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	852/28, oddělená část	43	464,81	19 986,83
Stavební pozemek - celkem			43		19 986,83

Parcely č.852/28 v k.ú. Světlice - cena zjištěná celkem = 19 986,83 Kč

4.3. Tržní ocenění majetku v k.ú. Světlice

Parcela č. 852/28 v k.ú. Světlice-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 přisloučení 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 přičleněny 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 přičleněny 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 přičleněny 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. 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. 852/28, která je dlouhodobě užívána ve funkčním celku s domem čp. 16 ve Světlici z toho důvodu hodnotím ve výši: **500,- Kč/m²**.

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

Ocenění cenou obvyklou:

Ocenění

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Obvyklá cena	ostatní plocha, jiná plocha	852/28	43	500,-	21 500,-
Jiný pozemek - celkem			43		21 500,-

Tržní ocenění majetku v k.ú. Světlice - cena obvyklá celkem = 21 500,- Kč

4.4 k.ú. Kletečná u Humpolce – 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) - na části pozemku stojí garáž v majetku manželů Arnotových.	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. 13, 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) - Pozemek se nachází v záplavové oblasti Q100 v Kletečné	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:

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

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. Na části pozemku stojí mnoho let garáž v majetku manželů Arnotových. Prodej pozemku jinému zájemci proto nelze předpokládat. Jedná se o vliv, který významným způsobem snižuje cenu nemovitosti. Znak ostatní vlivy proto upravují o - 0,25.	I	-0,25

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,590$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,402$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,376$$

1. Parcela č. 69/7 v k.ú. Kletečná

Parcelu č. 69/7 užívají majitelé domu čp. 13 v Kletečné - manželé [redacted] Arnotovi. Na části pozemku je postavena mnoho let garáž, která tvoří příslušenství domu čp. 13. Parcelu oceňuji dle skutečného stavu, - pozemek tvoří tedy funkční celek, t.j.: ocenění dle § 4, odst. 1. Koupí pozemku budou narovnány vlastnické vztahy k parcele 69/7 mezi Městem Humpolec a manželi Arnotovými.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,637$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,590$$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,637 * 1,000 * 0,590 = 0,376$

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,-	0,376		482,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, neplodná půda	69/7	73	482,78	35 242,94
Stavební pozemek - celkem			73		35 242,94

Parcela č. 69/7 v k.ú. Kletečná - cena zjištěná celkem	=	35 242,94 Kč
---	---	---------------------

Tržní ocenění majetku (obvyklá cena)

4.5. Parcela č. 69/7 v k.ú. Kletečná - obvyklá cena

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 oblíby. 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.

Pro účely ocenění parcely č. 69/7 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.

V tomto případě jsou využity ceny, podle kterých byly obchodovány pozemky mezi Městem Humpolec a soukromými, respektive právníckými osobami **v případě dokupu (přisloučení) pozemku do funkčního celku.**

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 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.

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, -oddělené části parcely 852/28, která je užívána majitelem domu čp. 16 z toho důvodu hodnotím ve výši: 500,- Kč/m².

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

Ocenění:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obvyklá cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Obvyklá cena	ostatní plocha, jiná plocha	69/7	73	500,-	36 500,-
Jiný pozemek - celkem			73		<u>36 500,-</u>

Tržní ocenění majetku - cena obvyklá celkem = 36 500,- Kč

4.3. Rekapitulace- zjištěná cena

k.ú. Světlice

1. Parcela č.852/28 v k.ú. Světlice

19 986,80 Kč

k.ú. Světlice – celkem po zaokrouhlení:

19 990,- Kč

k.ú. Kletečná u Humpolce -

1. Parcela č. 69/7 v k.ú. Kletečná

35 242,90 Kč

k.ú. Kletečná u Humpolce – celkem po zaokrouhlení:

35 250,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

55 240,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

55 240,- Kč

slovy: Padesát pět tisíc dvě stě čtyřicet Kč

TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU – obvyklá cena - rekapitulace

k.ú. Světlice

1. Parcela č.852/28 v k.ú. Světlice 21 500,- Kč

k.ú. Světlice – celkem po zaokrouhlení: **21 500,- Kč**

k.ú. Kletečná u Humpolce -

1. Parcela č. 69/7 v k.ú. Kletečná 36 500,- Kč

k.ú. Kletečná u Humpolce – celkem po zaokrouhlení: **36 500,- Kč**

Obvyklá cena - celkem: 58 000,- Kč

slovy: Padesát osm tisíc 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 v místních částech města. 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 vlastníkem domu čp. 16 ve Světlici a domu čp. 13 v Kletečné je nyní na bedrech města Humpolce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek pro prodej oddělené části parcely č. 852/28 v k.ú. Světlice. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Znalecký posudek pro prodej parcely č. 69/7 v k.ú. Kletečná u Humpolce. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Zjištěná cena - celkem: 55 240,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 55 240,- Kč

slovy: Padesát pět tisíc dvě stě čtyřicet Kč

Obvyklá cena - celkem: 58 000,- Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení: 58 000,- Kč

slovy: Padesát osm tisíc

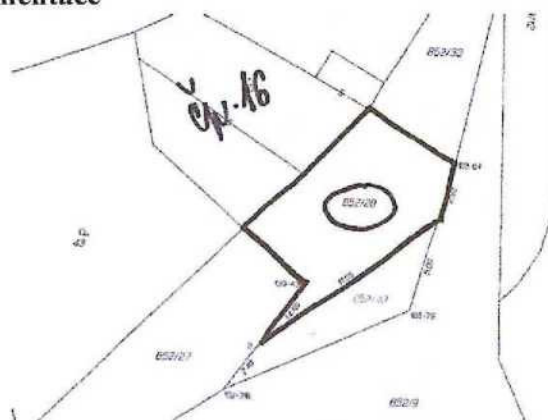
SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Informace o parcele č. 852/28 v k.ú. Světlice	1
Informace o parcele č. 69/7 v k.ú. Kletečná u Humpolce	1

Fotodokumentace



Světlice- dlouhodobě připlocený pozemek 852/28
k domu čp.716



parcely č. 852/28



k.ú. Kletečná, p.č. 69/7, na části pozemku stojí
garáž



parcely č. 69/7



Kletečná, pozemek s povodňovým pásmu III., v
území s Q 100

Informace o parcele č. 852/28 v k.ú. Světlice

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitosti

<https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NA...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	852/28
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Světlice [760587]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	61
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
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 nemovitosti ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.11.2024 08:00.

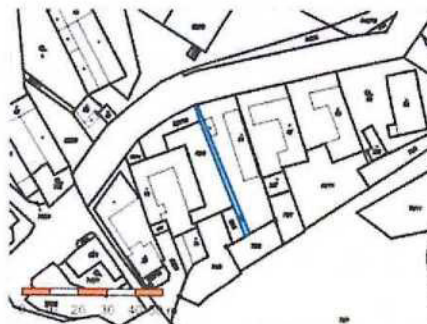
Informace o parcele č. 69/7 v k.ú. Kletečná u Humpolce

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitosti

<https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	69/7
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Kletečná u Humpolce [666181]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	73
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	nepłodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Podíl

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.

☑ **Rřízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)**

Nemovitost je v uzemním obvodu, kde státní správu katastru nemovitosti ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.11.2024 08:00.

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. 24041.

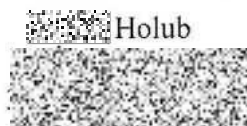
ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 89457/2024.

V Ústrašíně 28.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.9.