

ODBORNÝ POSUDEK

o obvyklé ceně pozemku p.č.60/19 k.ú.Krasoňov, okr.Pelhřimov (dle GPL
č.529-57/2022 k.ú.Krasoňov).



Zhotovitel:

JANEČEK-VETCHÝ A SPOL.



Zadavatel: Město Humpolec, IČO: 002482266
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

Podle stavu ke dni: 1.9.2022

Vyhotoveno: V Jihlavě 6.9.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Návrh obvyklé ceny předmětného pozemku jako jeden z podkladů pro jednání o kupní ceně.

Základní pojmy a metody ocenění

Nejprve je provedeno zjištění administrativní ceny, poté je navržena obvyklá cena pomocí porovnávací metody, kdy je provedeno porovnání se skutečně realizovanými cenami při prodeji srovnatelných pozemků.

NÁLEZ

Podklady

- Výpisy z katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy+ortofoto
- Platný územní plán Města Humpolec, místní část Krasoňov
- Vlastní databáze prodaných pozemků
- Objednávka ze dne 2.9.2022
- Geometrický plán č.529-57/2022 k.ú.Krasoňov

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č.60/19 k.ú.Krasoňov, okr.Pelhřimov

Adresa předmětu ocenění: Krasoňov
396 01 Humpolec

LV: 10001

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Humpolec

Katastrální území: Humpolec

Počet obyvatel: 10 975

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZCv = 539,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	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	III	0,85
O3. Poloha obce	V	0,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 370,00 \text{ Kč/m}^2$

Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1.9.2022 za přítomnosti zástupce vlastníka.

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek p.č.60/19 k.ú.Krasoňov je oddělen geometrický plán č.529-57/2022 k.ú.Krasoňov z pozemků p.č.59/1, p.č.60/1, p.č.614/6 a p.č.931/1, celková výměra je 431 m², druh pozemku ost.plocha-jiná plocha, vlastník Město Humpolec.

Vlastnické vztahy jsou popsány na přiložených LV.

Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č.60/19 se podle schváleného územní plánu Města Humpolce nachází ve funkční ploše „PV“ - plochy veřejných prostranství, skutečné užívání není v rozporu s územním plánem. Kultura pozemků, ze kterých byl tento pozemek oddělen je ostatní plocha-ost.komunikace.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek se nachází v zastavěné části Krasoňova, které náleží k městu Humpolec. Jedná se o rovinatý, v převážné části zatravněný pozemek nedaleko hřiště v lokalitě výstavby samostatných rod.domů.

V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, elektřinu a jednotnou kanalizaci, na všech původních pozemcích vázne věcné břemeno pro oprávněného EG.D,a.s. - kabelové vedení NN vč.kabelových skříní a kabelových spojek. Rozsah těchto věcných břemen týkající se oceňovaného pozemku nebyl blíže specifikován, ale vzhledem k ocenění pozemku jako veřejné prostranství nemá na obvyklou cenu podstatný vliv stejně jako trvalé porosty nacházející se na pozemku.

ODBORNÝ POSUDEK

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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

I. Administrativní (zjištěná) cena

Obsah

1. Pozemky veř.prostranství,

1. Pozemky veř.prostranství,

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 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 III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

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	370,-	0,255 1,000	94,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	60/19	431	94,35	40 664,85
Ostatní stavební pozemek - celkem				431	40 664,85

Pozemky veř.prostranství, - zjištěná cena celkem

= **40 664,85 Kč**

REKAPITULACE administrativní ceny

1. Pozemky veř.prostranství,	40 664,80 Kč
Výsledná cena - celkem:	40 664,80 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	40 660,- Kč
slovy: Čtyřicettisícšestsetšedesát Kč	

ZÁVĚR

II. Obvyklá) cena

Obvyklá cena je navržena na základě porovnávací metody, kdy oceňované pozemky jsou porovnány se skutečně realizovanými cenami při prodeji srovnatelných pozemků.

Realizované prodeje:

1) Pozemky p.č.367/4 a p.č.st.100/2 k.ú.Krasoňov o celkové vým.30 m² byly v r.10/2020 prodány za cenu 100,-Kč/m².

2) Pozemek p.č.199/5 k.ú. Bystrá (malá obec 2 km od Krasoňova) o celkové vým.8 m² byl v r.03/2022 prodán za cenu 100,-Kč/m².

3) Pozemek p.č.20/3 k.ú. Bystrá (malá obec 2 km od Krasoňova) o celkové vým.33 m² byl v r.03/2022 prodán za cenu 100,-Kč/m².

4) Pozemek p.č.694/2 k.ú. Bystrá (malá obec 2 km od Krasoňova) o celkové vým.124 m² byl v r.08/2020 prodán za cenu 100,-Kč/m².

5) Prodeje srovnatelných, veřejně užívaných pozemků se provádí minimálně za zjištěnou (administrativní) cenu (kupující je převážně obec nebo Čs.stát). Tato byla výše vyčíslena **na cca 95,-Kč/m²**, což je v relaci se základní cenou pozemků stanovenou „Pravidly pro prodej pozemků z majetku města Humpolec“ z r.2019, kde je v čl.7,odst.3) u zóny II uvedena cena 100,-Kč/m².

Vzhledem k nárůstu cen pozemků od r.2020 o cca 30% (HB-index nebo cenový index České spořitelny,a.s.) považuji za přiměřené navrhnout obvyklou cenu takto užívaných pozemků ve výši 130,-Kč/m².

Výpočet:

$431 \text{ m}^2 \times 130, -\text{Kč/m}^2 = 56.030, -\text{Kč}$, t.j. **zaokr. 56 tis.Kč**

Návrh obvyklé ceny:

56 tis.Kč

(slovy: Padesátšesttisíc Kč)

Jihlavě 6.9.2022

JANEČEK-VETCHÝ A SPOL.



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3304 Pálřimov		Obec: 547999 Humpolec	
Kat. území: 674028 Krasoňov		List vlastnictví: 10001	
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	
Vlastnické právo		Podíl	
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec		248266	
ČÁSTEČNÝ VÝPIS			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití
60/1	174	ostatní plocha	ostatní komunikace
B1 Jiná práva - bez zápisu			
C Omezení vlastnického práva			
Typ vztahu			
Oprávnění pro	Povinnost k		
<ul style="list-style-type: none"> Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízené distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN vč. kabelových skříní SR a kabelových spojek NN dle ZPMZ č. 413 			
EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, Dat.nar./IČ: 28085400	Parcela: 60/1	V-1424/2013-304	
Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 9.5.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.5.2013.			
		POLVZ: 1424/2013	V-1424/2013-304
D Jiné zápisy - bez zápisu			
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			
Listina			
<ul style="list-style-type: none"> Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 POLVZ:371996 KATUZ:674028 LISTDRUH:40. účinnost ke dni 24.5.1991 			
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec		Z-9100037/1896-304 Dat.nar./IČ: 248266	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - bez zápisu			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3304 Pelhřimov	Obec: 647999 Humpolec
Kat. území: 674028 Krasoňov	List vlastnictví: 10001

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec 248266

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
59/1	207	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

• Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN vč. kabelových skříní SR a kabelových spojek NN dle ZPMZ č. 413

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, Parcela: 59/1
602 00 Brno, Dat.nar./IČ: 28085400

V-1424/2013-304

Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 9.5.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.5.2013.

POLVZ: 1424/2013

V-1424/2013-304

D Jiné zápisy - bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

• Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 POLVZ:371996 KATUZ:674028 LISTDRUH:40. účinnost ke dni 24.5.1991

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec

Z-9100037/1996-304

Dat.nar./IČ: 248266

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3304 Pelhřimov	Obec: 647999 Humpolec			
Kat. území: 674028 Krasoňov	List vlastnictví: 10001			
A Vlastník, jiný oprávněný				
<i>Vlastnické právo</i>	<i>Identifikátor</i>			
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec	248266			
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
931/1	208	ostatní plocha	ostatní komunikace	
B1 Jiná práva - bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
<i>Typ vztahu</i>				
<i>Oprávnění pro</i>	<i>Povinnost k</i>			
<ul style="list-style-type: none"> - Věcné břemeno zřízení a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN vč. kabelových skříní SR a kabelových spojek NN dle ZPMZ č. 413 				
EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, Dat.nar./IČ: 28085400	Parcela: 931/1 V-1424/2013-304			
<i>Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná</i> za dne 9.5.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.5.2013.				
POLVZ: 1424/2013	V-1424/2013-304			
D Jiné zápisy - bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
<i>Listina</i>				
<ul style="list-style-type: none"> - Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 POLVZ:371996 KATUZ:674028 LISTDRUH:40. účinnost ke dni 24.5.1991 				
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec	Z-9100037/1996-304 Dat.nar./IČ: 248266			
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - bez zápisu				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3304 Pelhřimov		Obec: 547999 Humpolec	
Katastrální území: 674028 Krašov		List vlastnictví: 10001	
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>			
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec		248266	
ČÁSTEČNÝ VÝPIS			
B	<i>Nemovitosti</i>		
<i>Pozemky</i>			
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>
614/6	816	ostatní plocha	ostatní komunikace
B1	<i>Jiné práva - bez zápisu</i>		
C	<i>Omezení vlastnického práva</i>		
<i>Typ vztahu</i>	<i>Povinnost k</i>		
<i>Oprávnění pro</i>			
<ul style="list-style-type: none"> Věcné břemeno zřízení a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN vč. kabelových skříní SR a kabelových spojek NN dle ZPMZ č. 413 			
EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Poře, Parcela: 614/6		V-1424/2013-304	
602 00 Bmo, Dat.nar./IČ: 28085400			
<i>Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 9.5.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.5.2013.</i>			
		POLVZ: 1424/2013	V-1424/2013-304
D	<i>Jiné zápisy - bez zápisu</i>		
E	<i>Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</i>		
<i>Listina</i>			
<ul style="list-style-type: none"> Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 POLVZ:371996 KATUZ:674028 LISTDRUH:40. účinnost ke dni 24.5.1991 			
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec		Z-9100037/1996-304	
		Dat.nar./IČ: 248266	
F	<i>Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - bez zápisu</i>		



Geometrický plán



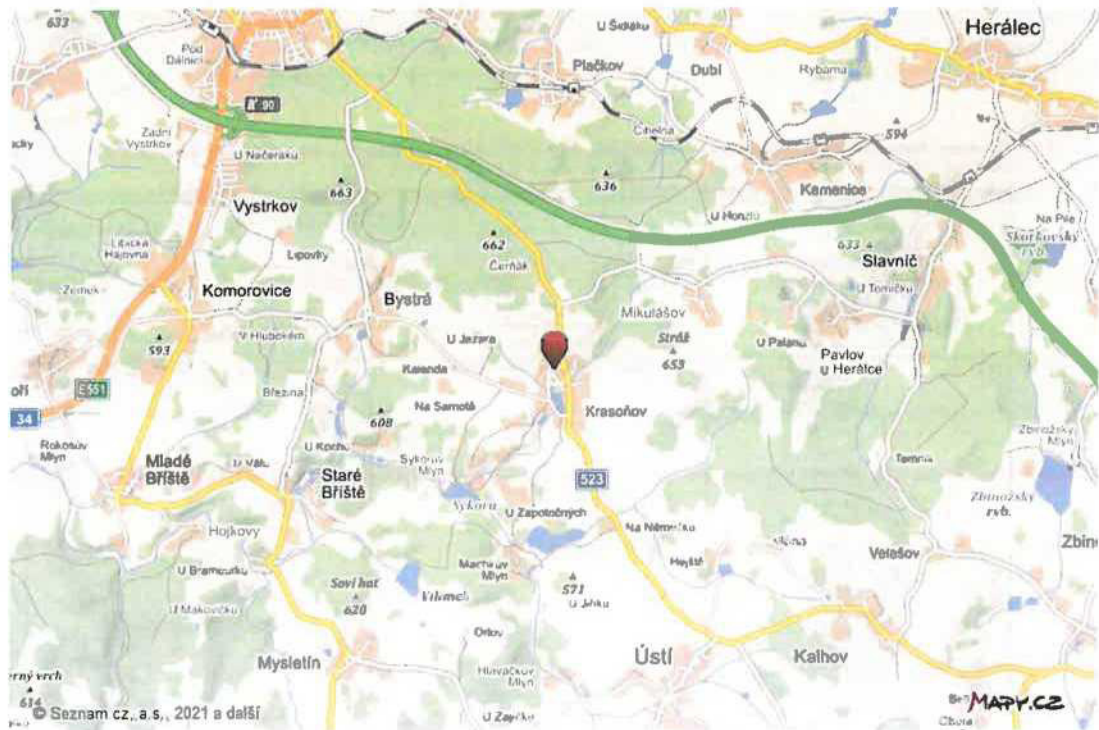
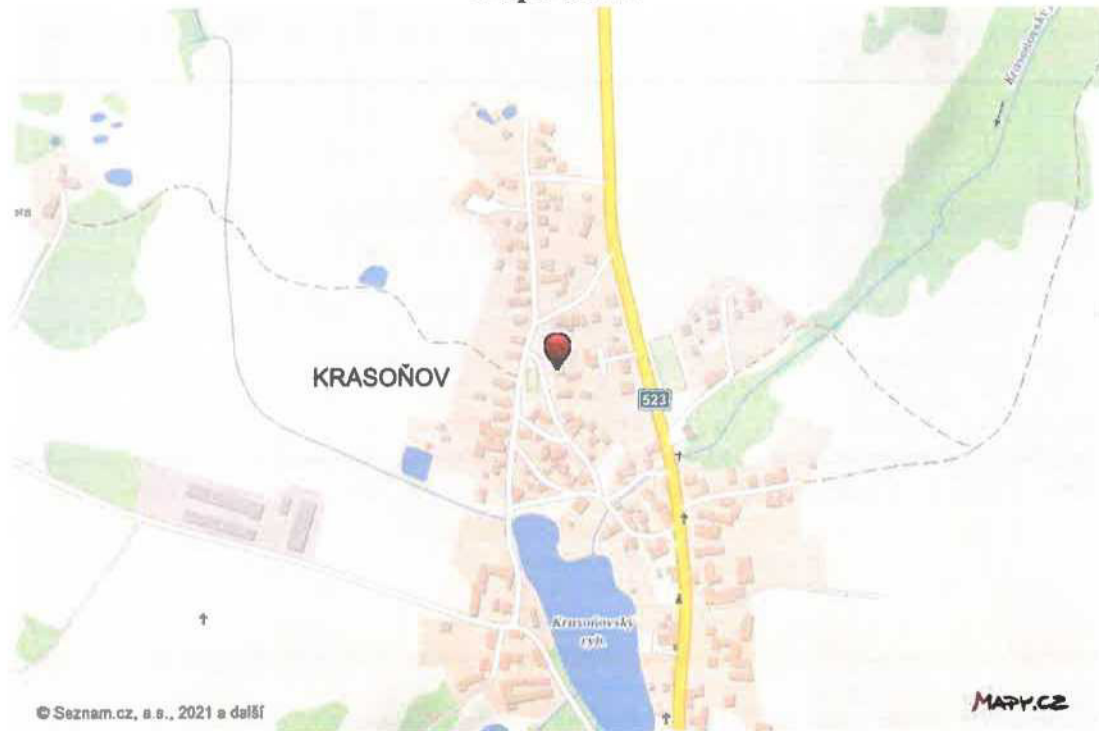
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav						Nový stav								
Dosažený parcelní číselník	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení parcelní číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob výstavby	Převádění ze stavu evidence průběžně vzniklé				
	ha	m ²			ha	m ²				Dělení plochy z parcelní evidenční v		Výměra dílu	Dělení dílu	
					ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha			m ²
51.98	2	43	zast.pł.	51.98	2	43	zast.pł.	z. n. v. b.	0			367		
59.1	2	07	ostatní plocha	59.1										
60.1	1	74	ostatní plocha	60.1	4	11	ostatní plocha		0	19.1	10001	42	a	
										60.1	10001	1 60	b	
										614.6	10001	1 09	c	
										934.7	10001	1 20	d	
												4 31		
60.12	4	09	zahradní	60.12	4	09	zahradní		0			129		
60.13	5	90	zahradní	60.13	5	90	zahradní		0			367		
60.14	3	71	zahradní	60.14	3	71	zahradní		0			461		
614.6	8	16	ostatní plocha	614.6	9	74	ostatní plocha		0	59.1	10001	1 63	e	
										60.1	10001	14	f	
										614.6	10001	1 07	g	
										931.7	10001	88	h+i	
												9 71		
614.31	61		ostatní plocha	614.31	61		ostatní plocha		II			390		
931.7	2	08	ostatní plocha	931.7										
	30	79			30	79								

Výkaz údajů o bositoraných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		ha	m ²		Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		ha	m ²	
60.12		83421	4	09		60.14		83421	3	74	
60.13		83421	5	90							

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona upravené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN		Hlavní údaje plánu a číslo účelové a evidenční listy katastru		Datum a místo vzniku a číslo účelové a evidenční listy katastru	
pro rozdělení pozemku, změnu hranice pozemků a přeběh vlnatky upřesnění hranice pozemků		Jméno, příjmení: Ing. Bohumil Slávik		Firma, příjmení: Ing. Slávik Bohumil	
		Číslo přílohy - seznam účelové a evidenční listy katastru: 722/1995		Číslo účelové a evidenční listy katastru: 722/1995	
		Dne: 27. července 2022 č. j.: 144/2022		Tzv.: 04. 08. 2022 číslo: 879/22	
		Návrhová a projektová práce provedena pro: Katastrální úřad pro územní plánování v obci Vysočina		Tento zprávu vypracoval na základě plánu a údaje poskytnuté klientem a dle údajů z katastrálního úřadu.	
Vyhoví: JRC JRC GEODET s.r.o. Koutská Je2 Náčkovy 1700 396 07 Humpolec tel.: 603 867 256 www.jrcgeodeti.cz		Mělník Nováková KÚ pro Vysočinu KP Paličimov PGP-061/2022.304 2022.08.03 15:47:46 +02'00'			
Číslo plánu: 529-S7/2022					
Město: Paličimov					
Obec: Humpolec					
Katastrální území: Krasoňov					
Mapový list: Humpolec 2-8/14					
Geometrický plán vznikl na základě byt. projektové dokumentace a je v souladu s údaji z katastrálního úřadu.					

Mapa oblasti



ZÁVĚR

II. Obvyklá) cena

Obvyklá cena je navržena na základě porovnávací metody, kdy oceňované pozemky jsou porovnány se skutečně realizovanými cenami při prodeji srovnatelných pozemků.

Realizované prodeje:

- 1) Pozemky p.č.367/4 a p.č.st.100/2 k.ú.Krasoňov o celkové vým.30 m2 byly v r.10/2020 prodány za cenu 100,-Kč/m².
- 2) Pozemek p.č.199/5 k.ú. Bystrá (malá obec 2 km od Krasoňova) o celkové vým.8 m2 byl v r.03/2022 prodán za cenu 100,-Kč/m².
- 3) Pozemek p.č.20/3 k.ú. Bystrá (malá obec 2 km od Krasoňova) o celkové vým.33 m2 byl v r.03/2022 prodán za cenu 100,-Kč/m².
- 4) Pozemek p.č.694/2 k.ú. Bystrá (malá obec 2 km od Krasoňova) o celkové vým.124 m2 byl v r.08/2020 prodán za cenu 100,-Kč/m².
- 5) Prodeje srovnatelných, veřejně užívaných pozemků se provádí minimálně za zjištěnou (administrativní) cenu (kupující je převážně obec nebo Čs.stát). Tato byla výše vyčíslena na cca 95,-Kč/m², což je v relaci se základní cenou pozemků stanovenou „Pravidly pro prodej pozemků z majetku města Humpolec“ z r.2019, kde je v čl.7,odst.3) u zóny II uvedena cena 100,-Kč/m².

Vzhledem k nárůstu cen pozemků od r.2020 o cca 30% (HB-index nebo cenový index České spořitelny,a.s.) považují za přiměřené navrhnout obvyklou cenu takto užívaných pozemků ve výši 130,-Kč/m².

Výpočet:

$431 \text{ m}^2 \times 130, -\text{Kč/m}^2 = 56.030, -\text{Kč}$, t.j. **zaokr. 56 tis.Kč**

Návrh obvyklé ceny:

56 tis.Kč
(slovy: Padesátšesttisíc Kč)

Jihlavě 6.9.2022



JANEČEK-VEJCHÝ A SPOL.

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

