VYJÁDŘENÍ
K CENĚ NEMOVITÉ VĚCI
číslo 11 * 2022* 11

NEMOVITÁ VĚC: poz. st. p. č.: 41/2 díl „a"

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Humpolec, k. ú. Světlice

Adresa nemovité věci: kat. území Světlice, obec Humpolec

OBJEDNATEL: Město Humpolec
Adresa objednatele: Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec

ZHOTOVITEL: [redacted]
Adresa zhotovitele: [redacted]
IČO 72159049

ÚČEL OCENĚNÍ: Odborné posouzení pozemku (cena administrativní a vyjádření k ceně obvyklé)

Posouzení obsahuje 10 stran včetně titulního listu, doložky a příloh.

Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce

Datum, ke kterému je provedeno posouzení: 16. listopadu 2022

Datum vypracování posudku: Humpolec 20. listopadu 2022

ZNALECKÝ ÚKOL

Vypracovat odborné vyjádření podle platného cenového předpisu (cena administrativní) v den ocenění a vyjádření k ceně nemovitosti v místě a čase obvyklé (cena obvyklá)

PŘEDMĚT ODBORNÉHO VYJÁDŘENÍ

– pozemek parc. č.41/2 díl „a“ o výměře 17m^2
na LV č. 10001, k.ú. Světlice (760587), obec Humpolec (547999) vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
Ocenění je provedeno na základě objednávky č. OMH/147/2022/Km ze dne 14. 11. 2022,
Č.j. : MUHU/41469/2022/Km, Sp. zn.: 850/2022
Objednatel Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec, IČO 00248266, DIČ CZ00248266

PŘEHLED PODKLADŮ

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Světlice (760587) obec Humpolec (547999)
- kopie katastrální mapy pro , k.ú. Světlice (760587) obec Humpolec (547999)
- platný územní plán města Humpolec k.ú. Světlice (výkresová a textová část)
- Geometrický plán pro záměru hranice pozemku č. plánu 277-167/2022 z 30. 9. 2022
  plán vypracoval: 5PGEO s.r.o., Na Závodí 1537, Humpolec
- místní šetření dne 16. 11. 2022*

** k tomuto datu je provedeno ocenění*

VLASTNICKÉ ÚDAJE A SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

LV č. 10001, k. ú. Světlice (760587), obec Humpolec (547999) vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov

ODDÍL A – vlastníci a jiní oprávnění:
Vlastnické právo:
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec

ODDÍL B – nemovitosti:
POZEMKY:
Pozemek parc. č.:
- pozemek parc. č. st.41/2 díl „a“ o výměře 17 m^2

Vše: druh pozemku: zastavěná plocha

STAVBY:
Na st.p.č.40/1, které je jednotným funkčním celkem oceňovaný díl „a“ st.p. č. 41/2 stojí stavba č.p. 70 rodinný dům

Oddíl B1 – jiná práva
Bez zápisu
Oddíl C – omezení vlastnického práva
Nejsou evidovány žádné zápisy

ODDÍL D – jiné zápisy
Nejsou evidovány žádné zápisy

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Dokumentace:

Využití pozemků odpovídá právnímu stavu uvedeném na LV č. 10001, resp. GP č. 277-167/2022 z 30. 9. 2022 /2022 pro záměru hranice pozemku.(viz příloha vyjádření)

Skutečnost:

Pozemek, který je předmětem odborného vyjádření se po převodu stane součástí st.p.č.40/1 jehož součástí je č.p. 70 rodinný dům (LV 283 k.ú. Světlice)

CELKOVÝ POPIS

Pozemek se nachází v oploceném areálu u rodinného domu čp 70, který je situován nedaleko od středu obce při hlavní zpevněné komunikaci procházející Světlicí, v bezprostřední blízkosti rybníka s místním názvem „Návesní"

HLAVNÍ VYUŽITÍ PODLE ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA HUMPOLEC, k.ú. SVĚTLICE

Podle platného územního plánu se areál RD čp 70, kterého je st.p.č. 41/2 díl „a" součástí, nachází v oblasti označené jako **SV** (plochy smíšené obytné- venkovské).

OBSAH

1) **Nákladové ocenění (administrativní cena)**
2) **Odborné vyjádření k obvyklá ceně v místě a čase**

OCENĚNÍ

1) ADMINISTRATIVNÍ CENA

Použitý cenový předpis:

Zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 303/2013 Sb a zák. č. 237/2020 Sb. Vyhl. č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb.,vyhl. č. 53/2016 Sb.,vyhl. č. 443/2016 Sb.,vyhl. č. 457/ 2017 Sb., 188/2019 Sb., a vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb.

S účinností od 1.1. 2022

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

1) stavební pozemek a pozemek v jednotném funkčním celku* § 4

**Poznámka:*

Do ocenění pozemku nejsou zahrnuty trvalé porosty a eventuální další nemovitosti na něm se vyskytující, nebo které jsou jeho součástí z důvodu stávajícího vlastnictví nabyvatele.

STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY

1a) STAVEBNÍ POZEMEK A POZEMEK V JEDNOTNÉM FUNKČNÍM CELKU § 4

Vyhl. č. 424/2021 Sb

Humpolec okr. Pelhřimov podle MLO 2022 10 741 obyvatel

Nepatří mezi města vyjmenovaná v příloze č. 2

ZC_v: Příl. č. 2, tab. 1, Vysočina (Pelhřimov) 539,00 Kč/m²

§ 3 b : **ZC** = $ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

Příl.č. 2, tab.č.2:

Označení znaku	*Název znaku*	*Hodnota koeficientu*
O_1	**Velikost obce**	
I	Nad 5 000 obyvatel	0,85
O_2	**Hospodářsko - správní význam obce**	
III	Obce nad 5 000 obyvatel	0,85
O_3	**Poloha obce**	
V	Obec nad 5 000 obyvatel	1,00
O_4	**Technická infrastruktura v obci**	
I	V obci je vodovod, kanalizace, elektřina, plyn	1,00
O_5	**Dopravní obslužnost obce**	
II	Železniční a autobusová zastávka	0,95
O_6	**Občanská vybavenost obce**	
I	Kompletní vybavenost	1,00

ZC = 539,00 x 0,85 x 0,85 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 = **369,95 Kč/m²**

Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_O \times I_P$
I_T index trhu :
Příloha č.3, tabulka č. 1

P_i	*Název znaku*	*číslo*	*Popis pásma*	*Hodnota*
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III	Poptávka vyšší jak nabídka	0,06
2	Vlastnické vztahy	V	Nezastavěný pozemek	0,00
3	Změny v okolí	II	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem : 1 až 5			0,06
6	Povodňové riziko	IV	Zanedbatelné	0,00
7-9				1,00
	Index trhu I_T		1,00 x 1 x ((1 + (0,06)) =	**1,06**

I_O index omezujících vlivů pozemku:
Příloha č.3, tabulka č. 2

P_i	*Název znaku*	*číslo*	*Popis pásma*	*Hodnota*
1	Geom.tvar a vel.poz.	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV	Svažitost terénu do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I	Mimo ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení	0,00

6	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem : 1-6			0,00
I_O	**Index omez. vlivů**		1 + (0,00) =	**1,00**

I_P index polohy..... :příloha č.3, tabulka č, 3 sl. „f"

P_i	*Název znaku*	*číslo*	*Popis pásma*	*Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel*
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby	1,00
2	Převažující zástavba	I	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II	Navazuje na střed obce	0,02
4	Možn. napojení na inž. sítě	I	Lze napojit na všechny v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí	III	V okolí nemovitosti není dostupná vybavenost	- 0,02
6	Dopravní dostupnost	V	Příjezd po zpevněné komunikaci ke hranici pozemku špatné parkování	0,00
7	Hromadná doprava	I	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	III	Bez možnosti komerčního využití stavby a pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II	Průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem :2 až 11			0,06
	Index polohy		1,00 x 1+ (0,06)	**1,06**

I = 1,06 x 1,00 x 1,06 = 1,1236

ZCU = ZC x I

ZCU = 369,95 x 1,1236 = 415,68 Kč/m² *

** pro vyjádření k ceně obvyklé zaokrouhleno § 50 420,00 Kč/m²*

ADMINISTRATIVNÍ CENA POZEMKU:

Číslo parcely	*využití*	*Výměra m²*	*Kč/m²*	*Cena Kč*
St. 41/2 díl „a"		17		
Celkem:	Zastavěná plocha a nádvoří	17	415,68	7 066,50
Zaokr. §50				**7 070,00**

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY
LV 10001 k.ú. SVĚTLICE:

1) Zastavěná plocha a nádvoří 7 070,00 Kč

2. VYJÁDŘENÍ K CENĚ OBVYKLÉ

ODŮVODNĚNÍ POUŽITÉ METODY PRO OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

1) METODA VÝNOSOVÁ:

Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace tohoto výnosu (úrokové míry).

Oceňované nemovitosti nejsou zdrojem výnosu.

Vzhledem k charakteru a vlastnostem pozemku a nedostatku potřebných dat nelze tuto metodu použít

2) OBVYKLÁ CENA:
Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku. 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 věci a určí se porovnáním.

2a) METODA POROVNÁVACÍ:
Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším jak šest měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách.
Znalec se za posledních šest měsíců nesetkal s porovnatelným prodejem nemovitostí uvedených v tomto posudku.
Vzhledem k charakteru a vlastnostem pozemků a nedostatku potřebných dat srovnatelných pozemků nelze tuto metodu použít.

3) OCEŇOVÁNÍ PODLE JMENOVITÉ HODNOTY:
Vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá
Vzhledem k nedostatku potřebných dat nelze tuto metodu použít.

4) OCEŇOVÁNÍ PODLE ÚČETNÍ HODNOTY:
Metoda vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví
Předmět ocenění nemá stanovenou účetní hodnotu.

5) OCEŇOVÁNÍ SJEDNANOU CENOU:
Touto cenou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená od sjednaných cen
Na předmět ocenění nejsou sjednány žádné prodejní ceny.

6) NÁKLADOVÝ ZPŮSOB:
Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění
Tato metoda je podle názoru znalce při zvážení použitelnosti jiných, výše uvedených metod, nejvhodnější.
Jako podklad je použito porovnání nákladů na pořízení dané nemovitosti zjištěných jednak podle platného cenového předpisu, jednak podle ceny obvyklé dané **Pravidly o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec***, dále jen Pravidla, kterými se ve většině případů řídí i soukromí vlastníci pozemků v k. ú. Humpolec
**pravidla nabývají účinnost dne 1.1. 2022*
Podle článku VII odst.1se oceňovaný pozemek nalézá v Zóně II (*pozemky nacházející se v katastrálním území místních částí Humpolce…* ***Světlice****…)*
Podle odst. 2a čl. VII – skutečný stav odpovídá svým budoucím využitím pozemku pro podnikatelské a bytové účely (pozemek je stavební parcelou), je základní cena pozemku umístěného v Zóně II:
500,00 Kč/m²

Protože náš pozemek se nachází v lokalitě pozemků **SV**, které lze podle územního plánu možno využít pro plochy smíšené obytné - venkovské, avšak charakter pozemků (tvar, umístění i minimální velikost předpokládá jeho využití jako součást zahrady u RD), dává již pevný charakter využití,
proto jako nejvhodnější pro odhad obvyklé ceny považuje znalec průměr ceny získané podle cenového předpisu (ceny administrativní) a ceny získané podle Pravidel.
Pro konkrétní předmět ocenění neexistuje jediná nezpochybnitelná výše ceny obvyklé, a výsledek ocenění je tak vhodnější prezentovat v podobě intervalu pravděpodobných hodnot. Na základě provedených analýz a odborné zkušenosti jsem názoru, že se obvyklá cena pozemků pohybuje v rozmezí zaokrouhleně od 500,00 Kč/m² do 400,00 Kč/m²
Rozumím však, že se výsledek vyjádřený formou intervalu pravděpodobných hodnot nemusí být pro daný účel posudku dostačující, a proto vyčísluji výslednou cenu obvyklou k datu ocenění bodově na:
(500,00 + 420,00)/2 = 920,00/2 = 460,00 jako střední hodnotu uvedeného intervalu.
Jelikož je takto zjištěná cena nižší jak cena udávaná Pravidly, je jako cena obvyklá stanovena částka **500,00 Kč/m²**

OBVYKLÁ CENA POZEMKU:

Číslo parcely	*využití*	*Výměra m²*	*Kč/m²*	*Cena Kč*
St. 41/2 „a"		17		
Celkem:	Zastavěná plocha a nádvoří	17	500,00	8 500,00
Zaokr.				**8 500,00**

Toto ocenění pozemku je určeno prostým alikvótním přepočtem a nezohledňuje mimořádné okolnosti trhu ani vliv zvláštní obliby, jak uvádí definice ceny obvyklé. Lze přitom očekávat, že skupina zájemců o pozemek, který je prakticky již využíván potenciálním zájemcem, bude velmi omezená.

CELKOVÁ REKAPITULACE:

ADMINISTRATIVNÍ CENA

LV 10001 k.ú. SVĚTLICE:

1) St. 41/2 „a"	zastavěná plocha a nádvoří	7 070,00 Kč
Celkem:		**7 070,00 Kč**
		(slovy: sedmtisícsedmdesát Kč)

OBVYKLÁ CENA

LV 10001 k.ú. SVĚTLICE:

1) St. 41/2 „a"	zastavěná plocha a nádvoří	8 500,00 Kč
Celkem:		**8 500,00 Kč**
		(osmtisícpětset Kč)

IČO 72159049

Humpolec 20. listopadu 2022

ODBORNÉ POSOUZENÍ JSEM PODAL JAKO ZNALEC JMENOVANÝ ROZHODNUTÍM KRAJSKÉHO SOUDU V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZE DNE 8. DUBNA 1992
č. j. Spr. 647/92 PRO ZÁKLADNÍ OBOR EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
										Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	m²		Označení dílu
sl.40/1		1 73	zast. pl.	st.40/1		1 90	zast. pl.	~~č.p. 70 / rod.dům~~	0	st.40/1		283		1	73	celá
										st.41/2		10001			17	a
														1	90	
st.41/2		1 63	~~zast. pl. / zbořeniště~~	st.41/2		1 46	zast. pl.		0	st.41/2		10001		1	46	
		3 36				3 36										

Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN: Číslo bodu	Y	X	kk	Souřadnice určené měřením: Y	X	Poznámka
190-574	683860.01	1108888.97	8			pův.plast.mezník
190-637	683851.70	1108856.61	8			původní kolík
190-688	683846.13	1108861.74	8	683846.53	1108861.75	sloupek plotu
191-140	683848.38	1108868.21	8			roh budovy
1	683847.15	1108862.59	3			sloupek plotu
2	683852.29	1108858.91	8			označený plot

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu (§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona).

GEOMETRICKÝ PLÁN
pro
změnu hranice pozemku

Vyhotovitel	5PGEO s.r.o., Na Závodí 1537, Humpolec, IČO 06834744, info@5pgeo.cz, www.5pgeo.cz
Číslo plánu	277-167/2022
Okres	Pelhřimov
Obec	Humpolec
Kat. území	Světlice
Mapový list	Humpolec 3-4/14

Dosavadní vlastníci pozemků byli poučeni o možnosti seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

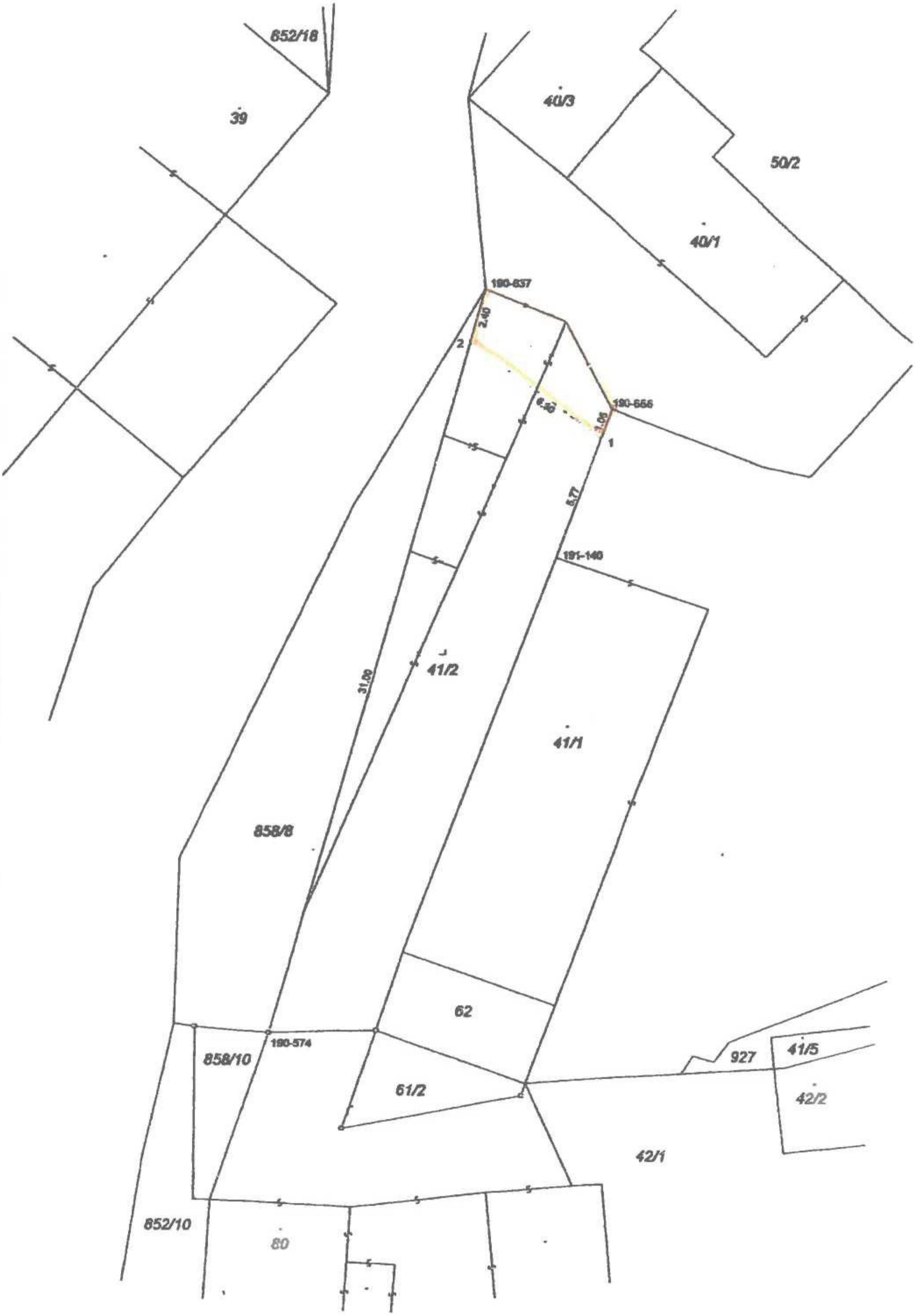
plotem

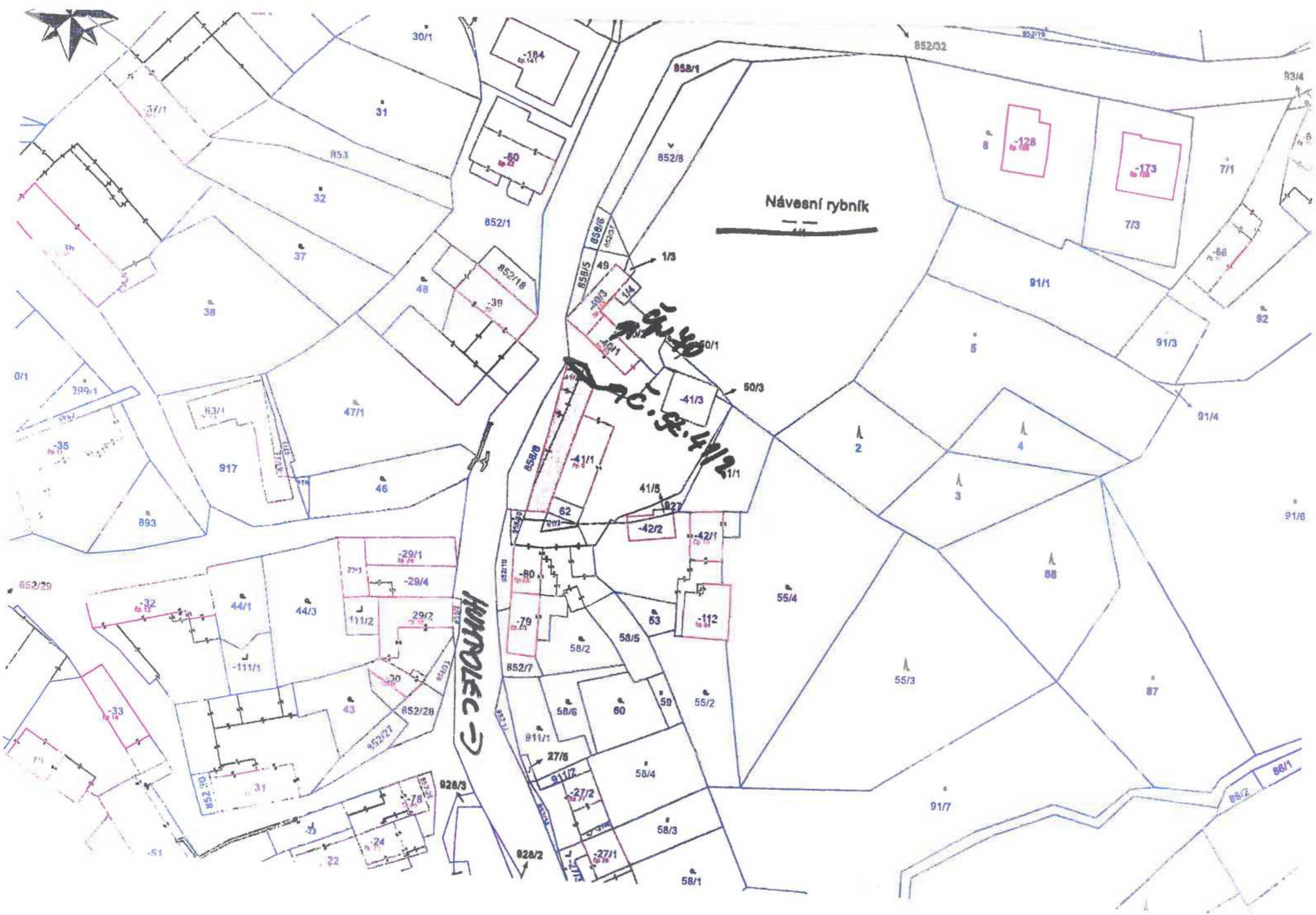
Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Daniel Martinkovič
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2492/2010
Dne: 30.9.2022 Číslo: 340/2022
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Ing. Jaroslava Cabadajová
KÚ pro Vysočinu
KP Pelhřimov
PGP-1295/2022-304
2022.10.07 13:16:03 +02'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Daniel Martinkovič
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2492/10
Dne: 10.10.2022 Číslo: 210/2022
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě


852/18
39
40/3
50/2
40/1
190-637
2,40
2
190-656
3,06
1
5,77
191-140
41/2
31,00
41/1
858/8
62
190-574
858/10
61/2
927
41/5
42/2
42/1
852/10
80


Návesní rybník
HUMPOLEC
č.p. 40
p.č. st. 41/2
852/32
852/1
852/8
91/1
91/7
55/4
55/3
41/1
41/3
50/1
50/3
1/3
49
31
32
37
38
46
47/1
917
893
43
44/1
44/3
58/1
58/2
58/3
58/4
55/2
87
88
91/6
92
7/1
7/3
8
5
2
3
4