

2022

**VYJÁDŘENÍ
K CENĚ NEMOVITÉ VĚCI
číslo 8 * 2022* 08**

NEMOVITÁ VĚC: poz. p. č.: 496/13

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

Adresa nemovité věci: kat. území Krasoňov, obec Humpolec

OBJEDNATEL: Město Humpolec

Adresa objednatele: Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec

ZHOTOVITEL:

Adresa zhotovitele:



ICO 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: 2. listopadu 2022

Datum vypracování posudku: Humpolec 3. 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. 496/13 o výměře 214 m²
na LV č. 10001, k.ú. Krasoňov (674028), obec Humpolec (547999) vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
Ocenění je provedeno na základě objednávky č. OMH/139/2022/Km ze dne 31. 10. 2022,
Č.j. : MUHU/40032/2022/Km, Sp. zn.: 1372/2022
Objednatel Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec, IČO 00248266, DIČ CZ00248266

PŘEHLED PODKLADŮ

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Krasoňov (674028) obec Humpolec (547999)
 - kopie katastrální mapy pro , k.ú. Krasoňov (674028) obec Humpolec (547999)
 - platný územní plán města Humpolec k.ú. Krasoňov (výkresová a textová část)
 - Geometrický plán č.530-67/2022 pro rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku a průběh vlastnické upřesněné hranice pozemků.
plán vypracoval: JRCGODET.CZ, Rostislav Jež, Máchova 1700, 396 01 Humpolec
 - místní šetření dne 2. 11. 2022*
- * k tomuto datu je provedeno ocenění

VLASTNICKÉ ÚDAJE A SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

LV č. 10001, k. ú. Krasoňov (674028), 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. 496/13 o výměře 214 m²

Vše: druh pozemku: ostatní plocha

způsob využití: jiná plocha

STAVBY:

Na pozemku, který je předmětem odborného vyjádření není žádná stavba

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. v GP č. 530-67/2022 pro rozdělení pozemku vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku a průběh vlastníky upřesněné hranice pozemků. (viz příloha)

Skutečnost:

Pozemek, který je předmětem odborného vyjádření se po převodu stanou součástí „areálu“ tvořícího jednotný funkční celek se stav. parc. č.35 se stavbou č.p. 20 (rodinný dům) LV 130 obec Humpolec, k.ú. Krasoňov

CELKOVÝ POPIS

Pozemek se nachází na východním okraji souvislé zástavby Krasoňova cca 50 m SV směrem od místní prodejny COOP při zpevněné místní komunikaci a je součástí oploceného areálu rodinného domu č.p. 20.(LV 130). Vznikl oddělením z původního pozemku p.p.č. 496/3 vedeném na LV 10001 jako ostatní plocha s využitím sportovní a rekreační plocha.

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

Podle platného územního plánu se areál RD čp 20, kterého je p.p.č. 496/13 součástí, nachází v oblasti označené jako **SV** (plochy smíšené obytné- venkovské).

OBSAH

- 1) **Nákladové ocenění (administrativní cena)**
- 2) **Odborné vyjádření k obvyklé 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 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 x O₁ x O₂ x O₃ x O₄ x O₅ x O₆

Příl.č. 2, tab.:

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O₁	Velikost obce	
I	Nad 5 000 obyvatel	0,85
O₂	Hospodářsko - správní význam obce	
III	Obce nad 5 000 obyvatel	0,85
O₃	Poloha obce	
V	Obec nad 5 000 obyvatel	1,00
O₄	Technická infrastruktura v obci	
I	V obci je vodovod, kanalizace, elektřina, plyn	1,00
O₅	Dopravní obslužnost obce	
II	Železniční a autobusová zastávka	0,95
O₆	Občanská vybavenost obce	
I	Kompletní vybavenost	1,00

$$ZC = 539,00 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 369,95 \text{ Kč/m}^2$$

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
	<i>Celkem : 1 až 5</i>			0,06
6	Povodňové riziko	IV	Zanedbatelné	0,00
7-9				1,00
	Index trhu I_T		$1,00 \times 1 \times ((1 + (0,06))) =$	1,06

I_O index omezujících vlivů pozemku :

Příloha č.3, tabulka č. 2

P_i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geom.tvár a vel.poz.	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV	Svažítost 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
Io	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	III	okrajová část obce	- 0,05
4	Možn. napojení na inž. sítě	I	Lze napojit na všechny v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí	I	V okolí nemovitosti je dostupná vybavenost v obci	0,00
6	Dopravní dostupnost	V	Příjezd po zpevněné komunikaci ke hranici pozemku parkování na pozemku	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			0,01
	Index polohy		1,00 x 1+ (0,01)	1,01

$$I = 1,06 \times 1,00 \times 1,01 = 1,0706$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 369,95 \times 1,0706 = 396,07 \text{ Kč/m}^2 *$$

* pro vyjádření k ceně obvyklé je částka zaokrouhlena na 400,00 Kč/m²

ADMINISTRATIVNÍ CENA POZEMKU:

Číslo parcely	využití	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
496/13		214		
Celkem:	Pozemky ve funkč. celku	214	396,07	84 759,00
Zaokr. §50				84 760,00

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY

LV 10001 k.ú. KRASOŇOV:

1) Pozemky ve funkčním celku 84 760,00 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 neseťkal 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...Krasoňov...*)

Podle odst. 2a čl. VII – skutečný stav odpovídá svým budoucím využitím pozemku pro podnikatelské a bytové účely (pozemek je ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 20), 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: $(500,00 + 400,00)/2 = 900,00/2 = 450,00$ 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 m ²	Kč/m ²	Cena Kč
496/13		214		
<i>Celkem:</i>	Pozemky ve funkč. celku	214	500,00	107 000,00
<i>Zaokr. §50</i>				107 000,00

Toto ocenění pozemku je určeno prostým alikvótním přepočtem a nezohledňuje mimořádné okolnosti trhu ani vliv zvláštní oblíbenosti, 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:**1) REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY****LV 10001 k.ú. KRASOŇOV:**

1) Pozemky ve funkčním celku

84 760,00 Kč

Celkem:

84 760,00 Kč*(slovy: osmdesátčtyřtisíc sedmsetšedesát Kč)***2) REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY****LV 10001 k.ú. KRASOŇOV:**

1) pozemky v jednotném funkčním celkem

107 000,00 Kč

Celkem:

107 000,00 Kč*(jednostosedmtisíc Kč)*

ICO 72159049

Humpolec 3. 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														
Označení pozemku par. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcel. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zbytek m ²	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m ²			ha	m ²				191 přílohů z pozemku zaujatého v	Číslo listu vlastnictví	Výměra částí		Označení části			
											katastr. zeměměřič	úředně provedeno	ha	m ²	ha	m ²	
496/1	8	86	travní p.	496/1	8	86	travní p.		0								
496/3	45	45	ostatní sporná plocha p.	496/3	45	31	ostatní sporná plocha p.		0								
				496/3	2	14	ostatní plocha		2	496/3	1690	2	14				
	54	32			54	32											
496/1										496/1	433						

Oprávněný: dle listiny

Druh věcného břemene: dle listiny

lesní geometrického a polehového arčení pozemků podle § 56 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto metrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

EOMETRICKÝ PLÁN

70

rozdělení pozemku,
vymezení rozsahu věcného
břemene k části pozemku a
průběh vlastníky upřesněné
hranice pozemků

stovčič:



Rostislav Jeř
Mácheva 1706
396 01 Humpolec
tel.: 663 867 256
www.jrcgeodet.cz

plánek: 530-67/2022

mi: Pelhřimov

mi: Humpolec

mi: Krasoňov

mi list: Humpolec 2-8/14

číslo stavebního pozemku bylo poskytnuto sečtením
ha v tomto a průběhu stavebního územního plánu, které
byly předloženy způsobem v územním rozhodnutí

Geometrický plán sest. úředně upravený zeměměřičským úřadem.

Jméno, příjmení **Ing. Bohumil Slavík**
Číslo přílohy seznamu úředně oprávněných
zeměměřičských úředníků **722/1995**
Dne **29. září 2022** číslo **209/2022**

Náležitosti a přesnosti odpovědi pracovní předpisem

Katastrální úřed. sečtení v elektronické podobě.

Ing. Jaroslava Cabadajová
KÚ pro Vysočinu
KP Pelhřimov
PGP-1285/2022-304
2022.10.10 09:24:19 +02'00'

Státní úřed. sečtení úředně upravený zeměměřičským úřadem.

Jméno, příjmení **Ing. Slavík Bohumil**
Číslo přílohy seznamu úředně oprávněných
zeměměřičských úředníků **722/1995**
Dne **11. 10. 2022** číslo **227/22**

Tento veřejný odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě
a/validně v datovém formátu katastrálního úřadu

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



