

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5946/67/2022

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika-odvětví, ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti geometricky zaměřených pozemků p.č.st. 79/5- zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 10/10- ost. plocha- ost. komunikace u rodinného domu čp. 31, dle geometrického plánu č. 300-458/2019, v katastrálním území Plačkov, město Humpolec.

Znalec:



Zadavatel: Město Humpolec, RČ/IČO: 00248266
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

Číslo jednací: objednávka :č.OMH/136/2022/Km

Počet stran: 14 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.10.2022

Vyhotoveno: 4.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti geometricky zaměřeného pozemku p.č.st. 79/5- zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 10/10- ost. plocha- ost. komunikace u rodinného domu čp. 31, v katastrálním území Plačkov, město Humpolec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny pozemků- za a/ceny úřední a za b/ ceny obvyklé v daném místě a čase:

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 27.10.2022 za přítomnosti znalcem.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN - LV č. 10001 pro katastrální území Plačkov
- ověřený geometrický plán č. 300-458/2019- vytýčení pozemků
- objednávka města Humpolec č. OMH/136/2022/Km ze dne 26.10.2022
- situace se zákřesem
- zjištění stavu dne 27.10.2022

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

"Věcná - nákladová hodnota

vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení nového předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Věcná hodnota odpovídá reprodukční ceně nemovitosti snižené o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Věcné ohodnocení tvoří při odhadu tržní - obvyklé ceny stránku věcnou, technickou, (Zohledňuje se zastavěná plocha, obestavěný prostor, rok uvedení do užívání, stáří nemovitosti, celková předpokládaná životnost, procentuální stav opotřebení).

Metoda porovnávací

Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Výnosová hodnota

vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, resp. Příjem- rentu. Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. Nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektů. Výnosová hodnota tvoří při stanovení odhadu tržní ceny ekonomickou stránku. (Zohledňuje se obvyklý nájem srovnatelných prostor, odečet daně z nemovitosti, pojištění, obnovení, správa objektu, pravděpodobná neobsazenost,...)

Strategie přístupu k ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny jsem použil metodu porovnávací přímou.

Pro stanovení obvyklé ceny je nejsprávnějším způsobem použití přímého porovnávacího způsobu ocenění za použití cen porovnatelných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány, použil jsem porovnání přímé:

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Geometricky zaměřené pozemky p.č.st. 79/5 a p.č. 10/10- ost. plocha- ost. komunikace /zahrada/
Adresa předmětu ocenění: Plačkov 31
396 01 Humpolec
LV: 10001
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Humpolec
Katastrální území: Plačkov
Počet obyvatel: 10 975
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **539,00 Kč/m²**

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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 363,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Město Humpolec, RČ/IČO: 002 48 266, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec, podíl 1 / 1

Právoplatný vlastník je zapsán na LV č. 10001 pro katastrální území Plačkov, který tvoří přílohu ke znaleckému posudku:

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost geometricky zaměřených pozemků p.č.st. 79/5- zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 10/10- ost. plocha- ost. komunikace u rodinného domu čp. 31, dle geometrického plánu č. 300-458/2019, se nacházejí v katastrálním území Plačkov, v odloučené části města Humpolec.

Jedná se o zastavěný pozemek, zastavěný objektem čp. 31(nové zaměření skutečné polohy RD) a dále pozemek p.č. 10/10- ost. plocha- ost. komunikaci,(zahrada) který tvoří jeden funkční celek u rodinného domu. Nejedná se o pozemky určené k zastavění- jedná se o takzvaný dokup - narovnání právního vztahu.

Poznámka:

Nutno vyřešit s vlastníkem nemovitosti- chybné předcházející zaměření stavby RD 31.

Předmětem ocenění je vlastní pozemek za 1 m², včetně určení ceny obvyklé v daném místě a čase:

3.2. Obsah

1. Geom. zaměřený pozemek p.č.st. 79/5
2. Geom. odměřený pozemek p.č.10/10- ost. plocha- ost. komunikace(zahrada)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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.

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 samoty)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - odloučená část obce, větší vzdálenost od vlastní obce (města Humpolec)	I	-0,20

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,640$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,672$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,640$$

1. Geom. zaměřený pozemek p.č.st. 79/5

Dle výpisu z KN - LV č.10001 pro katastrální území Plačkov a geometrického plánu č. 300-458/2022 se jedná o pozemek :

p.č. st. 79/5- zastavěná plocha a nádvoří.....92 m²

Jedná se o nově zaměřený objekt rodinného domu čp. 31, narovnání právního vztahu dle skutečnosti:

Poznámka:

Nutno vyřešit s vlastníkem nemovitosti- chybné předcházející zaměření stavby:

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,640$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,640 = 0,640$$

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	363,-	0,640		232,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.79/5	92	232,32	21 373,44
Stavební pozemek - celkem			92		21 373,44

Geom. zaměřený pozemek p.č.st. 79/5 - zjištěná cena celkem = 21 373,44 Kč

2. Geom. odměřený pozemek p.č.10/10- ost. plocha- ost. komunikace(zahrada)

Dle výpisu z KN - LV č.10001 pro katastrální území Plačkov a geometrického plánu č. 300-458/2022 se jedná o pozemek :

p.č. 10/10- ost. plocha- opst. komunikace(zahrada).....289 m²

Jedná se o odměřený pozemek p.č. 10/10, který již tvoří jeden funkční celek k nemovitosti čp. 31 a také tak bude oceněn, to jest dle skutečnosti.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,640$

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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,640 = 0,640$$

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	363,-	0,640		232,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace-zahrada	10/10	289	232,32	67 140,48
Stavební pozemek - celkem			289		67 140,48

Geom. odměřený pozemek p.č.10/10- ost. plocha- ost. komunikace(zahrada) - zjištěná cena celkem = **67 140,48 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Geom. zaměřený pozemek p.č.st. 79/5 21 373,- Kč
2. Geom. odměřený pozemek p.č.10/10- ost. plocha- ost. komunikace(zahrada) 67 140,- Kč

Výsledná cena - celkem: 88 513,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 88 510,- Kč

slovy: Osmdesátosmtisícpětsetdeset Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Cena obvyklá v daném místě a čase :

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice §2 odst. 1. zákona č. 151/97Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů/zákon o oceňování majetku: /

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 a kupujícího.

Ocenění je zpracováno k datumu uvedeného na titulní stránce. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a věcné hodnoty realitních kanceláří skutečných výkupů pozemků pro komunikace a do kupů jednotlivých pozemků městem Havlíčkův Brod, Chotěboř, Světlá/Sázavou , Přibyslav, Věž, včetně odloučených částí obcí a především vlastní databáze v rámci narovnání právního vztahu okolních samostatných obcí.

Oceňovaná nemovitost geometricky zaměřených pozemků p.č.st. 79/5- zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 10/10- ost. plocha- ost. komunikace u rodinného domu čp. 31, dle geometrického plánu č. 300-458/2019, se nacházejí v katastrálním území Plačkov, v odloučené části města Humpolec.

Jedná se o zastavěný pozemek, zastavěný objektem čp. 31(nové zaměření skutečné polohy RD) a dále pozemek p.č. 10/10- ost. plocha- ost. komunikaci (zahrada), který tvoří jeden funkční celek u rodinného domu. Nejedná se o pozemky určené k zastavění- jedná se o takzvaný dokup - narovnání právního vztahu.

Poznámka:

Nutno vyřešit s vlastníkem nemovitosti- chybné předcházející zaměření stavby RD 31.

Předmětem ocenění je vlastní pozemek za 1 m², včetně určení ceny obvyklé v daném místě a čase

Nejedná se o pozemky určené k zastavění- jedná se o narovnání právního vztahu, není zde místopřísežné tržní prostředí, jedná se o malé části pozemků.

a/Dle výpisu z KN - LV č.10001 pro katastrální území Plačkov a geometrického plánu č. 300-458/2022 se jedná o pozemek :

p.č. st. 79/5- zastavěná plocha a nádvoří.....92 m²

b/Dle výpisu z KN - LV č.10001 pro katastrální území Plačkov a geometrického plánu č. 300-458/2022 se jedná o pozemek :

p.č. 10/10- ost. plocha- opst. komunikace(zahrada).....289 m²

a/Na základě všech získaných informací stanovuji cenu pozemků ve výši min.....300,- Kč/m²

Výměra.....92 m² x 300,- Kč = 27.600,- Kč

b/Na základě všech získaných informací stanovuji cenu většího rozsahu pozemku

ve výši.....230,- Kč/m²

Výměra289 m² x 230,- Kč = 66.470,- Kč

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2 odst.1 zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů/zákon o oceňování majetku/, která je citována v úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou

Výsledná částka, která reprezentuje předpokládanou výši obvyklé ceny nemovitosti, vyjadřuje názor znalce o obvyklé ceně na základě znalostí a empirických zkušeností s přihlédnutím ke specifickým podmínkám současného realitního trhu v České republice a

to v souladu s dobrými mravy:

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 67/2022.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j.Spr. 1291/87 pro základní obor Ekonomika - odvětví, ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků Ministerstva spravedlnosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5946/67/2022 evidence posudků.

4.11.2022



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

Mapa oblasti

