

**VYJÁDŘENÍ
K CENĚ NEMOVITÉ VĚCI
číslo 1 * 2023 * 3410**

NEMOVITÁ VĚC: poz. p. č.: 741/60

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Humpolec, k. ú. Hněvkovice u Humpolce

Adresa nemovité věci: kat. území Hněvkovice u Humpolce, 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: 19. ledna 2023

Datum vypracování posudku: Humpolec 20. ledna 2023


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. 741/60 o výměře 22 m²
 na LV č. 10001, k.ú. Hněvkovice u Humpolce (640069), obec Humpolec (547999) vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
 Ocenění je provedeno na základě objednávky č. OMH/3/2023/Km ze dne 18. 01. 2023,
 Č.j. : MUHU/1937/2023/Km, Sp. zn.: 2600/2022
 Objednatel Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec, IČO 00248266, DIČ CZ00248266

PŘEHLED PODKLADŮ

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Hněvkovice u Humpolce (640069), obec Humpolec (547999)
 - kopie katastrální mapy pro , k.ú. Hněvkovice u Humpolce (640069) obec Humpolec (547999)
 - platný územní plán města Humpolec místní část Hněvkovice (výkresová a textová část)
 - Geometrický plán č.499-754/2022 pro rozdělení pozemku,
 plán vypracoval:  GEODEZIE VYSOČINA, U Stínadel 1316, 393 01 Pelhřimov
 - místní šetření dne 19. 01. 2023*
- * k tomuto datu je provedeno ocenění

VLASTNICKÉ ÚDAJE A SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

LV č. 10001, k. ú. Hněvkovice u Humpolce (640069), 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. 741/60 o výměře 22 m²

Vše: druh pozemku: ostatní plocha
 způsob využití: jiná plocha

STAVBY:

Na pozemku, který je předmětem odborného vyjádření se nachází studna a oplocení, tyto nemovitosti nejsou však předmětem vyjádření (vlastnictví nabyvatele pozemku)

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 pozemku neodpovídá právnímu stavu uvedeném na LV č. 10001, resp. v GP č. 499-754/2022 pro rozdělení pozemku .(viz příloha vyjádření)

Skutečnost:

Pozemek, který je předmětem odborného vyjádření se po převodu stanou součástí „areálu“ tvořícího jednotný funkční celek resp. stav. parcelu č. 18/2 se stavbou č.p. 30 (rodinný dům) LV 157 obec Humpolec, k. ú. Hněvkovice u Humpolce

CELKOVÝ POPIS

Pozemek p.p.č. 741/60, resp. areál RD čp 30 se nachází na jižním okraji souvislé zástavby Hněvkovic cca 50 m na odbočce z hlavní komunikace procházející obcí
Vznikl oddělením z původního pozemku p.p.č. 741/1 vedeném na LV 10001 jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace

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

Podle platného územního plánu se areál RD čp 30, kterého je oceňovaná p.p.č.741/60 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. a vyhl. 337/2022 Sb.
S účinností od 1.1. 2023

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.(viz část STAVBY)

STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY

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

Vyhl. č. 337/2022 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) 652,00 Kč/m²

§ 3 b : ZC = ZC_v x O₁ x O₂ x O₃ x O₄ x O₅ x O₆

Přil.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

$$ZC = 652,00 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 447,52 \text{ Kč/m}^2$$

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.tvar a vel.poz.	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	IV	Svažitosť 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
	<i>Celkem : 1-6</i>			0,00
Io	Index omez. vlivů		$1 + (0,00) =$	1,00

Ip 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. síť	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
	<i>Celkem :2 až 11</i>			0,01
	Index polohy		$1,00 \times 1+ (0,01)$	1,01

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

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 447,52 \times 1,0706 = 479,11 \text{ Kč/m}^2*$$

* pro vyjádření k ceně obvyklé je částka zaokrouhlena na 480,00 Kč/m²

ADMINISTRATIVNÍ CENA POZEMKU:

Číslo parcely	využití	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
741/60		22		
<i>Celkem:</i>	Pozemky ve funkč. celku	22	479,11	10 540,40
<i>Zaokr. §50</i>				10 540,00

REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY LV 10001 k.ú. HNĚVKOVICE U HUMPOLCE:

1) Pozemky ve funkčním celku

10 540,00 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 prodeji 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 přikládána 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 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.1 se oceňovaný pozemek nalézá v Zóně II (*pozemky nacházející se v katastrálním území místních částí Humpolce...Hněvkovice...*)

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 Hněvkovice č.p. 30), 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, resp. st. p. č 18/2 u RD čp 30), 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 480,00 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: $(500,00 + 480,00)/2 = 980,00/2 = 490,00$ 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
741/60		22		
Celkem:	Pozemky ve funkč. celku	22	500,00	11 000,00
Zaokr. §50				11 000,00

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:**1) REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENY****LV 10001 k.ú.: HNĚVKOVICE U HUMPOLCE:**

1) Pozemky ve funkčním celku	10 540,40 Kč
Celkem:	10 540,00 Kč

(slovy: desettisícpětsetčtyřicet Kč)

2) REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY**LV 10001 k.ú.: HNĚVKOVICE U HUMPOLCE:**

1) pozemky v jednotném funkčním celkem	11 000,00 Kč
Celkem:	11 000,00 Kč

(jedenácttisíc Kč)



IČO 72159049

Humpolec 20. listopadu 2023

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 parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dílváží poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
741/1	51	48	ostatní pl. ostatní komunikace	741/1	51	26	ostatní pl. ostatní komunikace		0	741/1		10001	51	26
				741/60		22	ostatní pl. ostatní komunikace		0	741/1		10001		22
	51	48			51	48								

EOMETRICKÝ PLÁN č. 0 dělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Václav Spěváček		Jméno, příjmení: Ing. Václav Spěváček	
	Číslo poklady seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2813/2017		Číslo poklady seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2813 / 2017	
	Dne: 9. 1. 2023 Číslo: 323/2022		Dne: 13. 1. 2023 Číslo: 7/2023	
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě naskenovanému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Katastrální úřad poskytl s ochrannou povrstí.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
k ověřitel: Diana Špinarová GEODÉZIE VYSOČINA U Sínaděl 1316 393 01 Pelhřimov plánu: 499-754/2022 t: Pelhřimov : Humpolec země: Hněvkovice u Humpolce vý list: KMD (Humpolec 4-6/32) datum vlistování pozemků bylo poskytnuto mezními s se v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic. by označeny předepsaným způsobem viz. seznam souřadnic		Ing. Jaroslava Cabadajová KÚ pro Vysočinu KP Pelhřimov PGP-24/2023-304 2023.01.12 14:30:38 +01'00'		
				

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
256-3076	686614.71	1113014.85	8	barva
256-3126	686604.40	1113012.07	8	barva
256-3129	686603.01	1113005.07	8	hřeb
251-494	686602.68	1113011.36	8	roh stavby
1	686602.84	1113008.36	8	barva
2	686613.35	1113014.48	8	barva na podezdívce
3	686609.30	1113011.06	3	roh podezdívky

