

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5932/53/2022

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti pozemku p.č. 281/1- díl c/- orná půda a p.č. 281/21- díl b/ dle geometrického plánu č. 257-29/2022 v katastrálním území Petrovice u Humpolce, město Humpolec.

Znalec:



IC: 601 31 535

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

**Číslo jednací:** objednávka :OMH/105/2022/km

**Počet stran:** 14 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 10.9.2022

**Vyhotoveno:** 1.10.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

O ceně nemovitosti pozemku p.č. 281/1- díl c/- orná půda a p.č. 281/21- díl b/ dle geometrického plánu č. 257-29/2022 v katastrálním území Petrovice u Humpolce, 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 10.9.2022 za přítomnosti osobně znalcem.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN - LV č. 10001 pro katastrální území Petrovice u Humpolce
- výpis z KN - LV č. 339 pro katastrální území Petrovice u Humpolce
- ověřený geometrický plán č. 257-29/2022 změna hranic pozemku
- objednávka města Humpolec č. OMH/105/2022/Km ze dne 30.8.2022
- situace se zákresem
- zjištění stavu dne 10.9.2022

### 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 přikládaná 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 snížené 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 užítkovosti. 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:	Geom. odměřený pozemek p.č. 281/1- díl c/ a p.č. 281/21- díl b/- vše orná půda
Adresa předmětu ocenění:	Petrovice u Humpolce 396 01 Humpolec
LV:	10001 a LV č. 339
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Humpolec
Katastrální území:	Petrovice u Humpolce
Počet obyvatel:	10 975
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>539,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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

Právoplatný vlastník je zapsán na LV č. 10001 a LV č. 339 pro katastrální území Petrovice u Humpolce, který tvoří přílohu ke znaleckému posudku:

#### Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky p.č. 281/1- díl c/- orná půda a p.č. 281/21- díl b/ dle geometrického plánu č. 257-29/2022 se nacházejí v katastrálním území Petrovice u Humpolce, v odloučené části města Humpolec, v blízkosti zemědělského areálu, podél místní nezpevněné komunikace. Geometricky odměřený pozemek p.č. 281/1- díl c/ o výměře 355 m<sup>2</sup> bude tvořit jeden funkční celek k objektu psího hotelu, geometricky odměřený pozemek p.č. 281/21- díl b/ bude součástí místní účelové komunikace a také tak budou oba pozemky oceněny, to jest dle skutečnosti.

Předmětem ocenění je vlastní pozemek za 1 m<sup>2</sup>, včetně určení ceny obvyklé v daném místě a

čase:

### **3.2. Obsah**

1. Geom. odměřený pozemek p.č. 281/1 díl c/- orná půda
2. Geom. pozemek p.č. 281/21- díl b/- orná půda

## 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,082$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,030$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství



Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,303$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,328$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,312$$

### 1. Geom. odměřený pozemek p.č. 281/1 díl c/- orná půda

Dle výpisu z KN - LV č. 10001 pro katastrální území Petrovice u Humpolce a geometrického plánu č. 257-29/2022 se jedná o pozemek :

**p.č. 281/1- díl c/- orná půda.....355 m<sup>2</sup>**

**Jedná se o část pozemku, který bude sloučen k vedlejšímu pozemku p.č. 281/21 a tvoří plochu připadající k psímu hotelu a také tak bude oceněn, to jest dle skutečnosti.**

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,303$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 chráněná území a	I	0,00



ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,303 = 0,312$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	363,-	0,312		113,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	281/1- díl c/	355	113,26	40 207,30
Stavební pozemek - celkem			355		<b>40 207,30</b>

**Geom. odměřený pozemek p.č. 281/1 díl c/- orná půda - zjištěná cena celkem = 40 207,30 Kč**

## 2. Geom. pozemek p.č. 281/21- díl b/- orná půda

Dle výpisu z KN - LV č.339 pro katastrální území Petrovice u Humpolce a geometrického plánu č. 257-29/2022 se jedná o pozemek

**p.č. 281/21- díl b/- orná půda.....215 m<sup>2</sup>**

**Výše uvedený pozemek bude tvořit a již tvoří místní účelovou komunikaci a také tak bude tento pozemek oceněn, to jest dle skutečnosti.**

## Ocenění

### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	

II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>					
§ 4 odst. 3	363,-	0,201	1,000	72,96	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	281/21- díl c/	215	72,96	15 686,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			215		<b>15 686,40</b>
<b>Geom. pozemek p.č. 281/21- díl b/- orná půda - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>15 686,40 Kč</b>

#### 4.2. Výsledky analýzy dat

<b>1. Geom. odměřený pozemek p.č. 281/1 díl c/- orná půda</b>	<b>40 207,- Kč</b>
<b>2. Geom. pozemek p.č. 281/21- díl b/- orná půda</b>	<b>15 686,- Kč</b>

## 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 k jednotlivým objektům ( RD, sklady, prodejny, podnikatelské objekty atd.) městem Havlíčkův Brod, Chotěboř, Světlá/Sázavou , Přibyslav, Věž, včetně odloučených částí obcí a především vlastní databáze v rámci narovnání právního vztahu.

#### **Poznámka:**

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 Petrovice u Humpolce a geometrického plánu č. 257-29/2022 se jedná o pozemek :

p.č. 281/1- díl c/- orná půda.....355 m<sup>2</sup>

Jedná se o část pozemku, který bude sloučen k vedlejšímu pozemku p.č. 281/21 a tvoří plochu připadající k psímu hotelu a také tak bude oceněn, to jest dle skutečnosti.

Na základě všech získaných informací stanovuji cenu pozemků  
ve výši.....120,- Kč/m<sup>2</sup>

Výměra celkem.....355 m<sup>2</sup> x 120,- Kč = 42.600,- Kč

b/Dle výpisu z KN - LV č.339 pro katastrální území Petrovice u Humpolce a geometrického plánu č. 257-29/2022 se jedná o pozemek

**p.č. 281/21- díl b/- orná půda.....215 m<sup>2</sup>**

**Výše uvedený pozemek bude tvořit a již tvoří místní účelovou komunikaci a také tak bude tento pozemek oceněn, to jest dle skutečnosti.**

**Na základě všech získaných informací stanovuji cenu pozemků  
ve výši.....120,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Výměra celkem.....215 m<sup>2</sup> x 120,- Kč = 25.800,- 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:**

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Situace daného území

1

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 53/2022.

## **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 5932/53/2022 evidence posudků.

1.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

### Mapa oblasti

