

**VYJÁDŘENÍ
K CENĚ NEMOVITÉ VĚCI
číslo 20 * 2023 * 3434**

NEMOVITÁ VĚC: poz. p. č.: 357/9, 357/7

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

Objednávka: č. OISM/132/2023/Km ze dne 15.08. 2023

ZHOTOVITEL: Ing. Marek

Adresa zhotovitele:



ÚČEL OCENĚNÍ: Odborné posouzení pozemku (cena administrativní – zjištěná)
Vyjádření k ceně obvyklé pozemků



Posouzení obsahuje 9 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: 17. srpna 2023

Datum vypracování posudku: Humpolec 20. srpna 2023

ZNALECKÝ ÚKOL

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

PŘEDMĚT ODBORNÉHO VYJÁDŘENÍ

- pozemek parc. č. 354/9 o výměře 37 m²
 - pozemek parc.č. 354/7 o výměře 119 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. OISM/132/2023/Km ze dne 15. 08. 2023,
 Č.j. : MUHU/26012/2023/Km, Sp. zn.: 2865/2023
 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 místní část Krasoňov (výkresová a textová část)
 - místní šetření dne 17. 08. 2023*
- * 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. 354/9 o výměře 37 m² způsob využití: zahrada
- pozemek parc. č. 354/7 o výměře 119 m² způsob využití: orná půda

STAVBY:

Na pozemcích, které jsou předmětem odborného vyjádření se nacházejí eventuální nemovitosti, které 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

Skutečnost:

Pozemky, které jsou předmětem odborného vyjádření se po převodu stanou součástí „areálu“ tvořícího jednotný funkční celek se stav. parcelu č. 36/4, 36/6 ...se stavbou č.p. 12 (rodinný dům) LV 218 obec Humpolec, k. ú. Krasoňov (vlastník nemovitosti: Podařil Alois, Lýskova 2073/57, Stodůlky 155 00, Praha 5)

CELKOVÝ POPIS

Pozemky: p.p.č. 354/9, 354/7, resp. areál RD čp 12 se nachází na východním okraji zastavěné části obce (při komunikaci „za obchodem“, směrem od myšleného středu Krasoňova, přičemž za střed je považován prostor autobusové zastávky.

Parcely jsou protáhlého obdélníkového tvaru a prochází zhruba středem zahrady tvořící funkční celek s č. pop. 12. Přístup po zpevněné místní komunikaci, možnost napojení na všechny sítě v obci v dostupné vzdálenosti.

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

Podle platného územního plánu se areál RD čp 12, kterého budou po nabytí oceňovaná p.p.č.354/9, 354/7 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 další nemovitosti na něm se vyskytující, nebo které jsou jeho součástí z důvodu stávajícího vlastnictví nabyvatele.(viz část STAVBY str. 2 vyjádření)

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

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

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

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.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
	<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“

<i>P_i</i>	<i>Název znaku</i>	<i>číslo</i>	<i>Popis pásma</i>	<i>Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel</i>
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
	<i>Celkem :2 až 11</i>			0,01
	Index polohy		1,00 x 1+ (0,01)	1,01

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

$$ZCU = ZC \times I$$

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

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

CENA ADMINISTRATIVNÍ - ZJIŠTĚNÁ

Číslo parcely	využití	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
354/9		37		
354/7		119		
<i>Celkem:</i>	Pozemky ve funkč. celku	156	479,11	74 741,20
<i>Zaokr. §50</i>				74 740,00

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 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 Krasoňov č.p. 12, resp. st.p.č.: 36/3,36/4,36/5,36/6), 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, dává již pevný charakter využití, proto jako nejvhodnější pro odhad obvyklé ceny považuje znalec cenu získanou podle cenového předpisu. **500,00 Kč/m²**

OBVYKLÁ CENA POZEMKU:

Číslo parcely	využití	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
354/9		37		
354/7		119		
Celkem:	Pozemky ve funkč. celku	156	500,00	78 000,00
Zaokr. §50				78 000,00

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.

— 0 —

CELKOVÁ REKAPITULACE:

CENA ADMINISTRATIVNÍ - ZJIŠTĚNÁ

	využití	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
Celkem:	Pozemky ve funkč. celku	156	479,11	74 741,20
Zaokr. §50				74 740,00

CENA OBVYKLÁ

	využití	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
Celkem:	Pozemky ve funkč. celku	156	500,00	78 000,00
Zaokr. §50				78 000,00



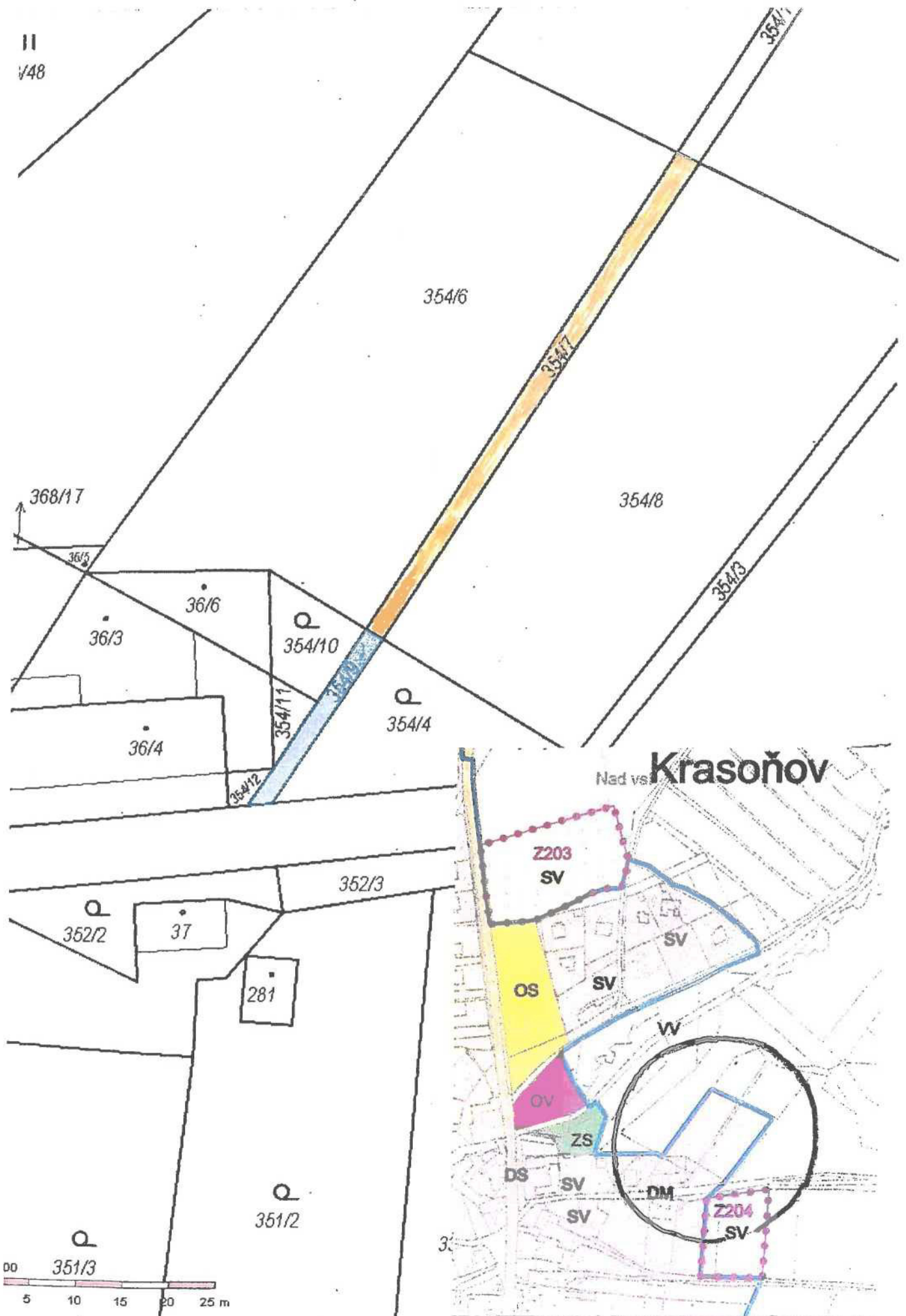
Ing. Marek

Humpolec 20. srpna 2023

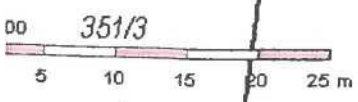
ODBORNÉ POSOUZENÍ JSEM PODAL JAKO ZNALEC JMENOVANÝ ROZHODNUTÍM
KRAJSKÉHO SOUDU V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZE DNE 8. DUBNA 1992
č. j. Spr. 647/92 PRO ZÁKLADNÍ OBOR EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.



II
V48



Nad vs. Krasoňov



13. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

SV

způsob využití

Hlavní využití:

Bydlení venkovského typu.

Přípustné využití:

- rodinné domy
- bytové domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení pro rekreaci a turistiku
- rodinné farmy a zemědělské usedlosti se zázemím pro chov hospodářských zvířat a obhospodařování zemědělských půd
- stavby pro výrobu a skladování, které nesnižují kvalitu obytného prostředí (např. montážní a řemeslné dílny, sklady produktů rostlinné výroby)
- stavby pro občanské vybavení a služby, např.: školy, domy s pečovatelskou službou, zdravotnická střediska, penziony a ubytování v soukromí, stavby pro maloobchodní prodej, stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény, skleníky, stavby pro chovatelství a hospodaření
- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěši a cyklisty
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- nesouvisející garáže a hromadné garáže
- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- nové stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí

podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkrovi
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: 800 m² - 2000 m²
- intenzita využití stavebního pozemku nesmí být vyšší než 30 %
- koeficient zeleně nesmí být nižší než 50 %
- nové stavby budou odpovídat způsobu využití a nebudou mít negativní dopad na charakter a ráz bezprostředního okolí stavby
- nové stavby v blízkém okolí nemovitých kulturních památek a památek místního významu nebudou přesahovat výškovou hladinu okolní stávající zástavby a nebudou působit jako rušivý prvek zástavby