

**VYJÁDŘENÍ
K CENĚ NEMOVITÉ VĚCI**

číslo 19 * 2023* 3433

NEMOVITÁ VĚC: poz. p. č.: 774/159

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Humpolec, k.ú. Humpolec
Adresa nemovité věci: kat. území Humpolce, obec Humpolec

OBJEDNATEL: Město Humpolec

Adresa objednatele: Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec

Objednávka č. OISM/131/2023/Km, Č.j: MUHU/26011/2023/Km, Sp.zn.: 2850/2023

ZHOTOVITEL: Ing. Marek

Adresa zhotovitele:



ÚČEL OCENĚNÍ: Odborné posouzení ceny pozemků pro nákup



Vyjádření obsahuje 7 stran včetně titulního listu, doložky a příloh.

Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce

ZNALECKÝ ÚKOL

Vypracovat odborné vyjádření o cenách pozemků pro nákup od fyzické osoby
 - podle platného cenového předpisu (cena administrativní) v den ocenění
 - stanovení ceny v místě a čase souboru nemovitých věcí (cena obvyklá)

PŘEDMĚT ODBORNÉHO VYJÁDŘENÍ

List vlastnictví č. 2635, obec Humpolec, k. ú. Humpolec
 - pozemek parc. č. 774/159 o výměře 10 m²
 Vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
 Ocenění je provedeno na základě objednávky č. OISM/131/2023/Km ze dne 15. 08. 2023,
 Č.j. : MUHU/26011/2023/Km, Sp. zn.: 2850/202
 Objednatel Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec, IČO 00248266, DIČ CZ00248266

PŘEHLED PODKLADŮ

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2635 k.ú. Humpolec (649325)
 obec Humpolec (547999)
 - územní plán města Humpolec
 - místní šetření dne 17. 08. 2023*
- * k tomuto datu je provedeno ocenění

VLASTNICKÉ ÚDAJE A SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

- LV č. 2635, k.ú. Humpolec, obec Humpolec
 vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov

ODDÍL A – vlastníci a jiní oprávnění:**Vlastnické právo**

Dubnová Iveta, U Kaštanu 1439, 396 01 Humpolec

Podíl

ODDÍL B – nemovitosti:**POZEMKY:**

- pozemek parc. č. 774/159 druh pozemku zahrada

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

Způsob ochrany nemovitosti:

Není

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST**Dokumentace:**

Současné využití pozemků neodpovídá právnímu stavu uvedeném na LV č.2635

Skutečnost:

Pozemek, který je předmětem odborného vyjádření, se po jeho nabytí stane ostatní plochou s využitím ostatní komunikace (chodník ve kterém je uloženo podzemní vedení kabelu)

CELKOVÝ POPIS

Jedná se o součást chodníku při veřejné zpevněné komunikaci (ulice U Kaštanu)

OBSAH

- 1) Nákladové ocenění (administrativní cena – cena zjištěná)
- 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., Vyhl. 337/2022 Sb.
S účinností od 1.1. 2023

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

SKUTEČNÉ VYUŽITÍ p.p.č.774/159 PO NABYTÍ POZEMKU:

1) ostatní komunikace

§ 4 odst. 3

STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY**1) OSTATNÍ KOMUNIKACE**

§ 4 odst. 3

$ZCU = ZC \times I$

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 Kč/m²

§ 3 b : $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

Příl.č. 2, tab.: 1

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

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

**I příloha č.3,
tabulka č. 5**

<i>P_i</i>	<i>Název znaku</i>	<i>číslo</i>	<i>Popis pásma</i>	<i>Rezidenční stavy v ostatních obcích nad 2000 obyvatel</i>
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací.....	II	Místní komunikace	- 0,20
2	Charakter a zastavěnost území	I	V kat. území sídelní část obce	0,05
3	Povrchy	I	Zpevněný povrch*	0,00
4	Vlivy ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
5	Komerční využití	I	Bez možnosti komerč. využití	0,30
	<i>Celkem :1 až 4</i>			- 0,15
	I		0,30 x 1+ (- 0,15)	0,255

* za zpevněný se považuje dlažba, nebo živičný povrch

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 447,52 \times 0,255 = 114,12 \text{ Kč/m}^2$$

ZJIŠTĚNÁ CENA POZEMKU OSTATNÍ KOMUNIKACE

Číslo parcely	využití	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
774/159		10		
<i>Celkem:</i>	Ostatní komunikace	10	114,12	1 141,20
<i>Zaokr. §50</i>				1 140,00

2. VYJÁDRĚNÍ 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 pozemků 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 kalámit. 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.

Pro zjištění nákladů, za které by měl daný pozemek, tedy p.p.č. 774/159 být pořízen, možno konstatovat, že cena by se měla pohybovat podle Pravidel o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec (dále jen Pravidla)

Zde se Humpolec nachází v Zóně I, kde podle odst. 3. Cena pozemků určená platným územním plánem města svým budoucím využitím pro jiné účely.

Jedná se o pozemek úzkého protáhlého tvaru o výměře 10 m², který svým tvarem a umístěním (při hranici s p.p.č. 774/24 – zahrada u RD č.p. 1439) prakticky neumožňuje jiné než stávající využití po jeho nabytí nabyvatelem (město Humpolec), tedy jako součást chodníku při veřejné komunikaci.

Za cenu obvyklou lze tedy možno pokládat cenu uvedenou v odst. 3 čl. VII, 400,00 Kč/m²

OBVYKLÁ CENA POZEMKU

Číslo parcely	využití	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
774/159		10		
Celkem:	Ostatní komunikace	10	400,00	4 000,00
Zaokr. §50				4 000,00

REKAPITULACE:

ZJIŠTĚNÁ CENA POZEMKU OSTATNÍ KOMUNIKACE

Číslo parcely	využití	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
774/159		10		
Celkem:	Ostatní komunikace	10	114,12	1 141,20
Zaokr. §50				1 140,00

OBVYKLÁ CENA POZEMKU

Číslo parcely	využití	Výměra m ²	Kč/m ²	Cena Kč
774/159		10		
Celkem:	Ostatní komunikace	10	400,00	4 000,00
Zaokr. §50				4 000,00

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.

--- o ---



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.



