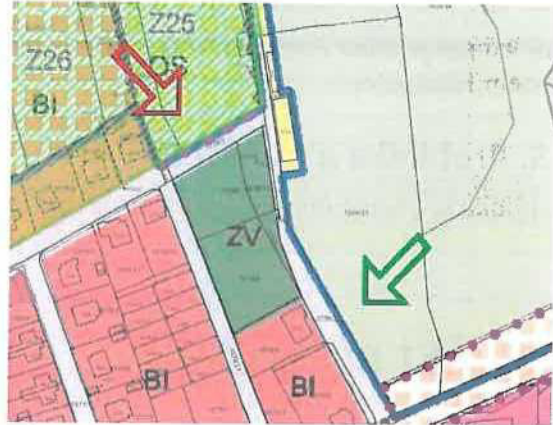


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 027577/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí..



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- 1) Ocenění parcely 1578/25, oddělené GP z p.č. 1578/17 - ocenění cenou zjištěnou a dále cenou v místě a čase obvyklou.
- 2) Ocenění parcel St. 2004, p.č. 1586/5, a dále p.č. 1609/61, 1609/62, 1609/63 a p.č. 1609/54 vše v obci a k.ú. Humpolec. Zjištěná cena dle platného cenového předpisu, a dále ocenění cenou obvyklou.

Znalec:



Zadavatel: Město Humpolec
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

OBVYKLÁ CENA CELKEM	943 200 Kč
--------------------------------	-------------------

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.05.2023

Vyhotoveno: V Ústrašíně 08.06.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny pozemků pro účely vlastnického vyrovnání.

1.2. Účel znaleckého posudku

podklad pro jednání Zastupitelstva města o vzájemné směně pozemků mezi Ing. Lukášem Bláhou a Městem Humpolec.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.06.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka zadavatele ZP
- informace o podmínkách využití ploch ÚP
- informace sdělené paní Kateřinou Kocmanovou, odbor investic města.
- smlouva o budoucí směnné smlouvě mezi Městem Humpolec a Ing.Lukášem Bláhou,- směňujícími subjekty.
- pravidla o podmínkách prodeje pozemků z majetku města Humpolec, platné od 1.1.2022.
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 24.5.2023.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Humpolec, k.ú. Humpolec
Adresa nemovité věci: k.ú. Humpolec, 396 01 Humpolec

Vlastnické a evidenční údaje – LV č. 10001

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec, podíl 1 / 1


Vlastnické a evidenční údaje – LV č. 5584

 Bláha,  podíl 1 / 1


Místopis

Humpolec je město v severovýchodní části okresu Pelhřimov a trvale zde žije, (vč. místních částí) necelých 10 800 obyvatel. Jedná se o lokalitu se zvýšenou poptávkou po objektech pro bydlení a rovněž se zvýšenou poptávkou po parcelách vhodných jak pro bydlení, tak i pro podnikání. Oceňované pozemky se nachází mimo těchto ploch. Jedná se přitom o pozemky, které jsou užívány v jako plochy doplňkové v sousedství dostihového závodiště Humpolec v sousedství ulice Čejovská. V územním plánu obce jsou vedeny jako plochy občanského vybavení (OS) - pro sport a tělovýchovu, a dále jako plochy rekreace - přírodního charakteru (RN), s přípustným využitím mimo jiné i pro stezky pro pěší a cyklisty.

Celkový popis nemovité věci

Znalecký posudek se zpracovává za účelem vyrovnání vlastnických vztahů mezi Městem Humpolec a  Bláhou, který vlastní pozemky využívané jako dostihové závodiště.

Parcely č. 1609/61, 1609/62, 1609/63 a 1609/54 jsou geometrickým plánem odděleny z původní p.č. 1609/33. Na základě smlouvy o budoucí smlouvě směnné, byla na částech pozemku, které jsou odděleny GP, vybudována stezka pro pěší a cyklisty.

Směnou smlouvou získá  Bláha parcelu č. 1578/25 oddělenou GP z původní 1578/17.

Ani v jednom z případů se nejedná o pozemky pro bydlení, ani pro rekreaci či podnikání. Jedná se o pozemky pro občanskou vybavenost.

Ocenění je provedeno v 1. části cenou zjištěnou (dle platného cenového předpisu), a v části druhé pak cenou obvyklou.

Při ocenění cenou obvyklou budou v obou částech ZP zohledněny Pravidla města o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č. 5584 - Bláha

1. Pozemky zastavěné - stavbami pro sport a tělovýchovu
2. Pozemky využité pro stezky pro pěší a cyklisty

LV č. 10001 - Město Humpolec

1. Parcela č. 1578/25

Obsah tržního ocenění majetku

LV č. 5584 - Bláha

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky zastavěné stavbami pro sport a tělovýchovu
- 1.2. Pozemky využívané pro stezky pro pěší a cyklisty.

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Porovnávací hodnota

LV č. 10001 - Město Humpolec

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Parcela 2578/25

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze realizovaných cen obdobných pozemků pro občanskou vybavenost jsem ve městě Humpolci nenašel srovnatelný pozemek, který by byl pro občanskou vybavenost realizován za cenu 400,- Kč/m² a výše.

Pokud prodeje v období let 2022 a 2023 v samotném Humpolci proběhly, pak se jednalo o pozemky, které byly obchodovány mezi právníckými osobami, respektive právníckou a fyzickou osobou pro účel přidružení do funkčního celku v souvislosti s bydlením, či podnikáním. Takovými převody byl například dokup pozemků do ploch pro bydlení v rámci obytného souboru „Terasy Humpolec“, kde se takové pozemky obchodovaly až za 2500,- Kč/m². V našem případě se ale o takové pozemky nejedná.

Pro obdobný nákup nebo prodej pozemků v Humpolci pro veřejnou občanskou vybavenost v letech 2022 a 2023 žádný obdobný vlastnický převod zatím neexistuje.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Směna pozemků, - parcely č. 1578/25, za p. St. 2004, 1586/5, 1609/62, 1609/63, 1609/64
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Humpolec 396 01 Humpolec
LV:	10001, 5584
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Humpolec
Katastrální území:	Humpolec
Počet obyvatel:	10 741
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	652,00 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 452,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,039$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	0,60

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	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 - Jiné cenové vlivy nebyly z hlediska polohy zjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,623$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,582$$

LV č. 5584 - Ing. Bláha

1. Pozemky zastavěné - stavbami pro sport a tělovýchovu

V tomto případě oceňujeme pozemek pod tribunou dostihového závodiště a plochy, které na tuto plochu bezprostředně navazují. Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří a dále ostatní plochu, která tvoří s parcelou St. 2004 funkční celek. Pozemky oceňuji dle § 4, odst. 1.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,970$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,600$$

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	II	0,00

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

i=1

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,600 = 0,582$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	452,-	0,582		263,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 2004	252	263,06	66 291,12
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1586/5	277	263,06	72 867,62
Stavební pozemky - celkem			529		139 158,74

**Pozemky zastavěné - stavbami pro sport a tělovýchovu - zjištěná = 139 158,74 Kč
cena celkem**

2. Pozemky využitě pro stezky pro pěší a cyklisty

Parcely č. 1609/61, 1609/62, 1609/63 a p.č. 1609/54 je geometrickým lánem navržena k oddělení z původní parcely č. 1609/33.

V tomto případě se jedná o plochy rekreace - přírodního charakteru. Hlavní způsob využití: krátkodobé rekreační využití krajiny. Dále přípustné využití: veřejné tábořiště a kempy, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura, včetně zřízení stezek pro pěší a cyklisty.

Nejedná se tedy o pozemek pro bydlení, individuální rekreaci ani podnikání.

Na pozemku je aktuálně zřízena nová stezka pro pěší a cyklisty, a ta byla zřízena na základě uzavřené smlouvě o budoucí smlou věč

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
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	
I V kat. území sídelní části obce	0,05

P3. Povrchy		
I Komunikace se zpevněným povrchem		0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené		
II Bez dalších vlivů		0,00
P5. Komerční využití		
I Bez možnosti komerčního využití		0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	452,-	0,240	1,000	108,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	1609/61	401	108,48	43 500,48
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	1609/62	198	108,48	21 479,04
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	1609/63	53	108,48	5 749,44
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	1609/54	352	108,48	38 184,96
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 004		108 913,92

Pozemky využitě pro stezky pro pěší a cyklisty - zjištěná cena celkem = 108 913,92 Kč

LV č. 10001 - Město Humpolec

1. Parcela č. 1578/25

Parcela č. 1578/25 je geometrickým lánem navržena k oddělení z původní parcely č. 1578/17. V tomto případě se nejedná o plochy pro bydlení, pro rekreaci ani pro výrobu a skladování. Územní plán řeší tyto plochy jako plochy občanského vybavení, s hlavním využitím pro stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, dále pro hřiště a sportoviště, sportovně rekreační areály, vč. souvisejícího občanského vybavení a souvisejícího veřejného prostranství.

Z toho důvodu parcelu zařazují jako plochy pro inženýrské stavby, a oceňují ji dle § 4, odst. 3.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	

I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,285$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	452,-	0,285	1,000	128,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost (GP)	1578/25	825	128,82	106 276,50
Ostatní stavební pozemek - celkem			825		106 276,50

Parcela č. 1578/25 - zjištěná cena celkem = 106 276,50 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č. 5584 - Ing. Bláha

- | | |
|---|---------------|
| 1. Pozemky zastavěné - stavbami pro sport a tělovýchovu | 139 158,70 Kč |
| 2. Pozemky využité pro stezky pro pěší a cyklisty | 108 913,90 Kč |

LV č. 5584 - Ing. Bláha - celkem: 248 072,60 Kč

LV č. 10001 - Město Humpolec

- | | |
|-----------------------|---------------|
| 1. Parcela č. 1578/25 | 106 276,50 Kč |
|-----------------------|---------------|

LV č. 10001 - Město Humpolec - celkem: 106 276,50 Kč

Součet cen - celkem: 354 349,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 354 350,- Kč

slovy: Třistapadesátčtyřitisíctřistapadesát Kč

Tržní ocenění majetku

LV č. 5584 -  Bláha

1. Hodnota pozemků

Porovnávací metoda

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro vyhodnocení obvyklé ceny pozemků jsem využil informace o realizovaných nákupech pozemků, jejichž nabyvatelem bylo město Humpolec v letech 2020, a 2022 v k.ú. Humpolec a v místních částech Plačkov a Hadina. S ohledem na vývoj (cenový nárůst) cen v období mezi lety 2020 a 2023 jsem realizované ceny upravil pomocí koeficienty. Zohlednil jsem rovněž polohu jednotlivých vzorků nákupů pozemků, které získalo město Humpolec (mimo jiné v lokalitách mimo k.ú.Humpolec. Pomocí koeficientů získávám porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků.


1.1. Pozemky zastavěné stavbami pro sport a tělovýchovu

Pozemky St. 2004 a navazující parcela 1586/5 slouží dlouhodobě jako zastavěné pozemky pro objekty pro sport a tělovýchovu. V současné době se dodatečně řeší výkup těchto pozemků, eventuálně jejich směna za pozemky v majetku města Humpolec.

Konstatuji, že pro tento případ, v tomto konkrétním místě neexistuje srovnatelný prodej, že kterého by snad bylo možné při porovnání vycházet. Z toho důvodu hodnotím cenu pozemku v souladu s pravidly Pravidel o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města. Pokud tento předpis platí a město Humpolec jej pro tyto účely využívá, musí logicky platit i obráceně, tedy, když město obdobné pozemky získává, a to na základě kupní smlouvy.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek pod MK - od Židovské obce			
Popis:	Pozemky pod místní komunikací v k.ú. Humpolec získalo Město Humpolec od Židovské obce v Praze v 05/2022. Pozemky p.č. 1920/4, 1920/7, a 2448/7 o celkové výměře 996 m ² získává Město Humpolec za cenu: 149 250,- Kč, to jest: za 150,- Kč/m ²			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabývací titul			1,00	
velikost pozemku - bez vlivu na cenu			1,00	
poloha pozemku - okraj obce			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelné			1,00	
možnost zastavění poz. - slouží pro místní komunikaci			1,00	
intenzita využití poz. - bez vlivu			1,00	
vybavenost pozemku - bez vlivu			1,00	
úvaha zpracovatele - časové hledisko 2022/2023			1,20	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
149 400	996	150,00	1,20	180,00



Název:	Pozemky pláže u Plačkovského rybníka
Popis:	Pozemek pláže v k.ú. Plačkov u Plačkovského rybníka získalo Město Humpolec na základě kupní smlouvy v roce 2020. Parcelu č.392/2 o výměře 1327 m ² získalo Město

Humpolec za 132 700,- Kč, to jest za 100,- Kč/m². Nabývací titul: V 6207/2022.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabývací titul	1,00
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - místní část Humpolce- k.ú. Plačkov	2,50
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu- plochy OV	1,00
intenzita využití poz. - plochy občanského vybavení	1,00
vybavenost pozemku - bez vlivu - plochy OV	1,00
úvaha zpracovatele - časové hledisko 2023/2020	1,50



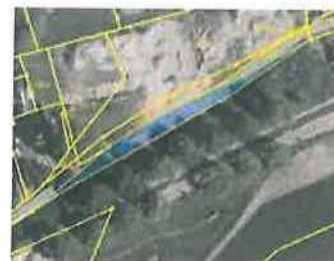
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
132 700	1 327	100,00	3,75	375,00

Název: Pozemek hráze u rybníka Hadina

Popis: Ve 12/2022 kupuje Město Humpolec od Českého rybářského svazu část pozemku hráze u Rybníka Hadina. Parcela č. 3646 o výměře 327 m² kupuje Město Humpolec za: 39240,- Kč, to jest: za 120,- Kč/m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabývací titul	1,00
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - místní část Hadina x Humpolec	2,50
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - nezastavitelný pozemek	1,00
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele - nárůst ceny v čase 2023/2020	1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
39 240	327	120,00	3,00	360,00

Minimální jednotková porovnávací cena	180,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	305,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	375,00 Kč/m ²

Porovnávací cena pro obdobné pozemky v k.ú. Humpolec se pohybuje v cenovém rozpětí od 180 – 375,- Kč/m². Průměrná jednotková porovnávací cena tedy v našem případě činí: **305,- Kč/m²**. Na základě analýzy dat docházím k závěru, že jednotková porovnávací cena, i cena zjištěná dle platného cenového předpisu, je nižší než cena stanovená „Pravidly města“.

V našem případě budu tedy vycházet při stanovení obvyklé ceny ze schválených „Pravidel“. Protože se v tomto případě nejedná o pozemky pro bydlení, ani o pozemky pro podnikání, stanovuji cenu dle čl. VII., odst. 3 „Pravidel“, to jest za **400,- Kč/m²**. Tato cena platí i pro případy, kdy na pozemky směřné do vlastnictví města budou sloužit, respektive již slouží stezce pro pěší a cyklisty. A stejná cena bude platit i v případě sněny pozemku 2578/25 do vlastnictví Bláhy.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St 2004	252	400,00		100 800
trvalý travní porost	1586/5	277	400,00		110 800
Celková výměra pozemků		529	Hodnota pozemků celkem		211 600

1.2. Pozemky využívané pro stezky pro pěší a cyklisty.

Porovnávací metoda

V tomto případě oceňuji pozemky, které jsou již využívány jako pozemky pro stezky pro pěší a cyklisty. Zřízení těchto místních komunikací IV. třídy bylo provedeno na základě uzavřené smlouvy o budoucí směnné smlouvě uzavřené mezi Městem Humpolec a Ing. Lukášem Bláhou, ze dne 8.1.2022.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1609/61	401	400,00		160 400
trvalý travní porost	1609/62	198	400,00		79 200
trvalý travní porost	1609/63	53	400,00		21 200
trvalý travní porost	1609/54	352	400,00		140 800
Celková výměra pozemků		1 004	Hodnota pozemků celkem		401 600

LV č. 10001 - Město Humpolec

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela 2578/25

Porovnávací metoda

Tento pozemek je oddělen geometrickým plánem z parcely č. 2578/17. V platném územním plánu je parcela vedena jako plochy občanského vybavení, s hlavním využitím pro stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, dále pro hřiště a sportoviště, sportovně rekreační areály, vč. souvisejícího občanského vybavení a souvisejícího veřejného prostranství.

V tomto případě tedy nejde o plochy pro bydlení, rekreaci ani pro podnikání. Pozemek je užíván jako volně přístupná plocha. Z toho důvodu hodnotím obvyklou cenu dle schválených pravidel o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec, to jest ve výši: **400,- Kč/m²**.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	2578/25	825	400,00		330 000
Celková výměra pozemků		825	Hodnota pozemků celkem		330 000

Rekapitulace tržního ocenění majetku

LV č. 5584 - Bláha

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky zastavěné stavbami pro sport a tělovýchovu

211 600,- Kč

1.2. Pozemky využívané pro stezky pro pěší a cyklisty.

401 600,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:

613 200,- Kč

LV č. 10001 - Město Humpolec

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela 2578/25

330 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Konstatuji, že jak zjištěná cena, tak i o porovnávací hodnota, která je základem pro stanovení ceny obvyklé, je nižší než cena, která je určena schválenými Pravidly pro prodej pozemků z majetku města.

Hodnota pozemků celkem:

943 200 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti vycházím ze schválených Pravidel o podmínkách prodeje pozemků z majetku města Humpolec, která jsou platná od 1.1.2022. V tomto případě vycházím z ustanovení čl. č. VII, odst. 3, - plochy pro jiné účely.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

1) Ocenění parcely 1578/25, oddělené GP z p.č. 1578/17 - ocenění cenou v místě a čase obvyklou
330 000,- Kč

2) Ocenění parcel St. 2004, p.č. 1586/5, a dále p.č. 1609/61, 1609/62, 1609/63 a p.č. 1609/54 vše v obci a k.ú. Humpolec- ocenění venou v místě a čase obvyklou:
613 200,- Kč

**OBVYKLÁ CENA
CELKEM:**

943 200 Kč

slovy: Devětsettisícdvěstě Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Katastrální mapa	1
Geometrický plán – směna pozemků	2
Podmínky využití ploch OS - plochy občanského vybavení	2
Územní plán - regulativy pro plochy přírodního charakteru	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23032.

Prohlášení znalce

Doložka podle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. –občanský soudní řád

Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku..

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 12.12.2005 č.j. Spr. 2181/05 pro obor Ekonomika, odvětví: Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 027577/2023 evidence posudků.

V Ústrašíně 08.06.2023



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 027577/2023

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Katastrální mapa	1
Geometrický plán- směna pozemků	1
Podmínky využití ploch OS - plochy občanského vybavení	2
Územní plán - regulativy pro plochy přírodního charakteru	1

Fotodokumentace



územní plán, vyznačení směny pozemků



nová stezka pro pěší a cyklisty na p.č. 1909/61,
1609/62



nová stezka pro pěší a cyklisty



tribuna dostihového závodiště na p.č. St. 2004



parcela 1578/25- využitá pro občanskou
vybavenost- k datu MŠ - umístění cirkusu



hranice zastavitelného území města



SMĚNA POZEMKŮ





6051.1

Podmínky využití ploch OS - plochy občanského vybavení OS - Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova

způsob využití

Hlavní využití:

Stavby a zařízení pro sport, tělovýchovu a rekreaci obyvatel.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- hřiště, sportoviště, rekreační louky
- sportovně rekreační areály, koupaliště, kynologické areály, cvičiště
- související občanské vybavení
- stavby souvisejících ubytovacích zařízení
- integrovaný byt správce
- související veřejná prostranství
- sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- stezky pro pěší a cyklisty

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:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot - stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí



OS - Plochy občanského vybavení- sport a tělovýchova

OS - Plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova

způsob využití

Hlavní využití:

Stavby a zařízení pro sport, tělovýchovu a rekreaci obyvatel.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- hřiště, sportoviště, rekreační louky
- sportovně rekreační areály, koupaliště, kynologické areály, cvičiště
- související občanské vybavení
- stavby souvisejících ubytovacích zařízení
- integrovaný byt správce
- související veřejná prostranství
- sídelní zeteň
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- stezky pro pěší a cyklisty

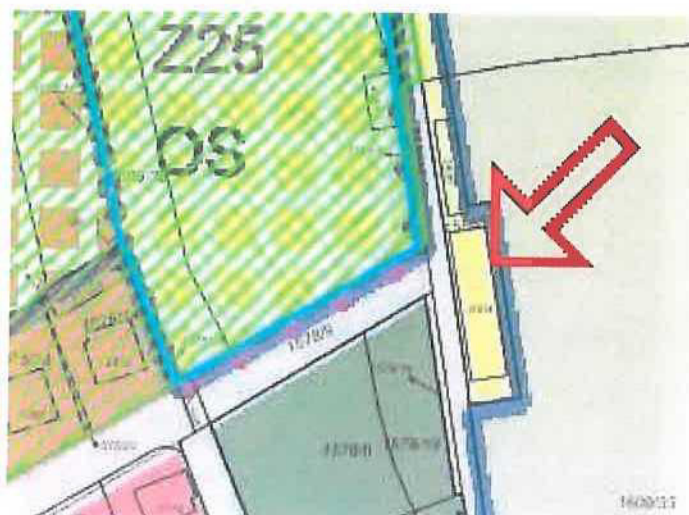
Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění a nové vodní plochy za podmínky, že budou řešeny mimo plochy s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a plochy, kde by v důsledku nových opatření došlo ke snížení druhové rozmanitosti

Nepřípustné využití:

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

- bytové domy
- rodinné domy
- hotely, motely, penziony, ubytovny a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména skupiny chat nebo bungalovů
- stavby občanského vybavení
- stavby pro rekreaci
- garáže
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití



Regulativy RN, plochy rekreace

RN - Plochy rekreace - přírodního charakteru

způsob využití

Hlavní využití:

Krátkodobé rekreační využití krajiny.

Přípustné využití:

- přírodní koupaliště
- veřejná tábořiště a kempy
- les a plochy určené k plnění funkcí lesa, trvalé travní porosty
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- stezky pro pěší a cyklisty

Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění a nové vodní plochy za podmínky, že budou řešeny mimo plochy s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a plochy, kde by v důsledku nových opatření došlo ke snížení druhové rozmanitosti

Nepřípustné využití:

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

- bytové domy
- rodinné domy
- hotely, motely, penziony, ubytovny a ostatní stavby ubytovacích zařízení, zejména skupiny chat nebo bungalovů
- stavby občanského vybavení
- stavby pro rekreaci
- garáže
- autoopravny, autoservisy a čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury, které nejsou uvedeny v přípustném využití

