

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 10860/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny parcely č. 821/2 v k.ú. Světlice, která je geometrickým plánem oddělená z původní p.č. 821.

Znalec:  Holub



Zadavatel: Město Humpolec, IČ: 00248266
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

Číslo jednací: OISM/13/2024 Km

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 07.02.2024

Vyhotoveno: V Ústrašíně 08.02.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek pro výkup p.p.č. 821/2 v k.ú. Světlice, oddělené geometrickým plánem z původní p.č. 821. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

1.2. Účel znaleckého posudku

podklad pro výkup oddělené části pozemku pro účel odkupu ostatních, zpevněných a travnatých ploch do majetku města.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.02.2024 za přítomnosti zástupce města Humpolec.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- objednávka zadavatele znaleckého posudku.
- geometrický plán č. 446/2023 pro oddělení pozemku p.č. 821/2
- snímek z katastrální mapy
- platný územní plán města Humpolec
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění a Vyhláška 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů - (434/2022 Sb.).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o parcele č. 821 v obci Humpolec, k.ú. Světlice u Humpolce.
- geometrický plán č. 446/2023 pro oddělení pozemku p.č. 821/2
- snímek z katastrální mapy
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 7.2.2023
- údaje z KN o sjednaných cenách obdobných pozemků v místních částech města Humpolec
- pravidla o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

(2) **Obvyklou cenou** se 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) **Tržní hodnotou** se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná**.

Pozn: V našem případě máme dostatek realizovaných obdobných vzorků, takže je možné stanovit **obvyklou cenu** nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Parcela č. 821/2
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Humpolec
396 01 Humpolec
LV: 121
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Humpolec
Katastrální území: Světlice
Počet obyvatel: 11 333
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 852,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - x	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 - xx	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 - x	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - x	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - x	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - x	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 284,00\ Kč/m^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Věra Havlová, Světlice 41, 396 01 Humpolec, LV: 121, podíl: 1 / 2
Jaroslav Matoušek, Litochleby 1274, 396 01 Humpolec, LV: 121, podíl: 1 / 2

Celkový popis nemovité věci

Světlice je jedna z 10.-ti místních částí města Humpolec. Vesnice se nachází asi 3 km severně od Humpolce. Také tato vesnice je vyhledávaná za účelem koupě pozemků pro rodinnou výstavbu. V samotném Humpolci totiž parcely pro rodinnou výstavbu nejsou.

Parcela č. 821 se nachází na okraji obce v sousedství silnice III. třídy Humpolec - Světlice - Budíkov. Parcela je vedena jako ostatní plocha- ostatní komunikace se záměrem zde postavit chodník. Na oddělené části parcely č. 821/2 je již chodník postaven, a nyní se jedná o koupi pozemku pod chodníkem. Výměra oddělené části měří: 46 m².

Ocenění bude provedeno dle platného cenového předpisu. V II. části posudku bude stanovena cena obvyklá, a to ve smyslu schválených pravidel města o podmínkách prodeje pozemků z majetku města. Jestliže pozemky z majetku města prodávám dle „Pravidel“, musí taková pravidla platit i pro případ nákupu pozemků.

Při ocenění cenou obvyklou vycházím jednak z místního šetření, kdy tato část pozemku prakticky nemůže být využita jako stavební parcela pro vesnické bydlení. Na parcele 821 se dále nachází sloupová trafostanice společnosti EG.d, která prakticky znemožňuje využití této části parcely pro bydlení, a může být využita pouze pro zřízení chodníku, případně pak pro uložení inženýrských sítí.

3.2. Obsah

4.1. Zjištěná cena nemovitosti (dle platného cenového předpisu)

1. Parcela č. 821/2 oddělená z původní p.č. 821 v k.ú. Světlice

4.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti (ve smyslu §2, odst. 2 Zákona. 151/1997 Sb. v platném znění).

4. 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Parcela č. 821/2 oddělená z původní p.č. 821 v k.ú. Světlice

Pozemky ostatních ploch, ostatních komunikací se oceňují dle § 4, odst. 3 Vyhl. č. 441/2013 Sb. v platném znění.

V tomto konkrétním případě jde o parcelu využitou pro místní účelovou komunikaci se zpevněným povrchem, bez možnosti jiného účelového využití. Parcela č. 821/2 je oddělena GP č. 446/23 z původní p.č. 821, která je vedena pro obec Humpolec, k.ú. Světlice u Humpolce. Tato oddělená část parcely zahrnuje jednak část chodníku s opěrnou zídou, dále část místní asfaltové komunikace a konečně též travnatý svah nad místní komunikací. Oddělení je provedeno vč. sloupu veřejného osvětlení. V tomto případě se jedná o pozemek v ochranném pásmu sloupové trafostanice, která stojí na pozemku č. 821. Nadzemní vedení nízkého napětí, které vede směrem do vesnice omezuje užívání pozemku pouze pro veřejnou účelovou komunikaci. S jiným možným využitím z hlediska trhu s pozemky nelze uvažovat. Z výše uvedených důvodů hodnotím výše uvedené jako jiný vliv, který snižuje cenu nemovitosti.

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	
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	
I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

4

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,120$$

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	1 284,-	0,120	1,000	154,08
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.				192,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	821/2	46	192,60	8 859,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			46		8 859,60

**Parcela č. 821/2 oddělená z původní p.č. 821 v k.ú. Světlice -
zjištěná cena celkem** = **8 859,60 Kč**

4.2. TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU

Obvyklá cena - §2, odst. 2 – (definice)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

S ohledem na výše uvedené, provádím vyhodnocení obvyklé ceny na základě porovnaní.

Porovnávací hodnota:

Pro stanovení ceny obvyklé jsem vyhledal obdobné pozemky, které byly obchodovány v místních částech města Humpolec, a to pro jiné účely, než je bydlení, rekreace či podnikání.

Prodej obdobných parcel v posledních třech létech uvádím zde:

1) Pozemek 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 m² získává Město Humpolec za cenu: **149 250,- Kč, to jest: za 150,- Kč/m².**

2) Pozemek pláže v k.ú. Plačkov u Plačkovského rybníka získalo Město Humpolec na základě kupní smlouvy v roce 2022. Parcelu č.392/2 o výměře 1327 m² získalo Město Humpolec za **132 700,- Kč, to jest: 100,- Kč/m².** Nabývací titul: V 6207/2022.

3) Pozemek 767/6 o výměře 60 m² v k.ú. Světlice (část Světlický Dvůr), získává Město Humpolec v 03/2023 za **12 000,- Kč, to jest 200,- Kč/m².** Jedná se přitom o část pozemku koupeného od soukromého vlastníka, a to pro účely zřízení místní komunikace (chodníku).

Při těchto prodejkch se vycházelo při stanovení ceny obvyklé ze schválených „Pravidel o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolce, kdy v čl. VII. pod bodem 2b) jsou uvedeny ceny pro případ, že nejde o pozemky pro bydlení, rekreaci, či podnikání. V místních částech (v pravidlech označených jako zóna II.) v takovém případě platí s platností od 1.1.2022 cena: **200,- Kč/m².**

Podle těchto pravidel byl tedy již sjednán odkup parcely č. 767/6 v k.ú. Světlice. Jestliže se podle těchto pravidel řídí prodej pozemků z majetku města, pak stejný algoritmus musí platit i v opačném případě, tedy, že Město Humpolec vykupuje pozemky pro jiné účely, než pro bydlení v místních částech za cenu: **200,- Kč/m².**

Tuto cenu tedy nyní označuji jako **cenu obvyklou.**

Ostatní plocha-ostatní komunikace – p.č. 821/2 ocenění cenou obvyklou

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Ocenění cenou obvyklou	ostatní plocha, ostat. komunikace	821/2	46	200,-	9 200,-
Parcela 821/2 - celkem			46		9 200,-

Parcela 821/2 v k.ú. Světlice (dle GP) – obvyklá cena celkem = 9 200,- Kč

5. Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Jak už bylo výše napsáno, Město Humpolec má stanovená pravidla pro případ prodeje, případně i výkupů pozemků tohoto druhu, a to samostatně v Humpolci, a samostatně v místních částech. Zjištěná cena nám nyní vychází nižší, než je cena stanovená dle „Pravidel“. Na základě těchto výsledků hodnotím jako nejvhodnější řešení vycházet pro účely výkupu pozemků z obvyklé ceny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Výkup p.p.č. 821/2 v k.ú. Světlice, oddělené geometrickým plánem z původní p.č. 821. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Výsledná zjištěná cena - celkem: 8 859,60 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 860,- Kč

slovy: Osmtisicosmsetšedesát Kč

Obvyklá cena - celkem: 9 200,- Kč

slovy: Devěttisícdvěšest Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Informace o parcele č. 821 v k.ú. Světlice	1
Geometrický oddělovací plán	1

Fotodokumentace



oddělená parcela 821/2



oddělená parcela 821/2



územní plán-Světlice- ostatní plochy



svah mezi komunikací a parcelou č. 821

Informace o parcele č. 821 v k.ú. Světlice

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeni.dokn.cz/kc/zobraz/?objekt.aspx?encrypted=NAHL...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	821/1
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Světlice [760587]
Číslo LV:	121
Výměra [m ²]:	150
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	1/2
	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.02.2024 08:00.

Geometrický oddělovací plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Ověřil: prac. číslo	Výměra pozemku		Způsob pozemku	Způsob využití	Ověřil: prac. číslo	Výměra pozemku		Způsob pozemku	Způsob využití	Způsob využití	Převodník se stávajícími evidenčními prvky			
	ha	m ²				ha	m ²				Dle katastru nemovitostí	Dle výměry	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu
821	1	50	100/1 vlastní zemědělský	821/1	1	04	100/1 vlastní zemědělský	0	821	121	1	04		
				821/2		46	100/1 vlastní zemědělský	0	821	121		46		
	1	50			1	50								



Seznam souřadnic S-JTSK:

Číslo bodu	X	Y	poznámka
190-1259	583738.68	1109180.30	dočasně kolík
190-1257	583737.18	1109186.28	dočasně kolík
1	583741.88	1109185.74	dočasně kolík
2	583748.66	1109185.02	dočasně kolík

dočasně kolík - bod označen zemědělskou činností

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil odborný zeměměřičský ústav Jméno, příjmení: Ing. David Kozlík	Ústav s ověřením odborný zeměměřičský ústav Jméno, příjmení: Ing. David Kozlík
	Číslo pozemky seznamu a jeho upřesněních viz. list číselník: 2809/2017	Číslo pozemky seznamu a jeho upřesněních viz. list číselník: 2809/2017
	Dne: 16.10.2023 Číslo: 446/2023	Dne: 23.10.2023 Číslo: 531/2023
	Měřítko a převodní stav: 1:1000	
Vlastník: Chládek a Tůma Havičkův Broc, s.r.o. Průmyslová 941 580 01 Havičkův Brod	Kancelář: na sídlové panství Ing. Jaroslava Cabadajová KÚ pro Vysočinu KP Pelhřimov PGP-1495/2023-304 2023.10.23 12:34:52 +02'00'	Ověřil: Ing. David Kozlík
Číslo plánu: 294-178/2023 Město: Pelhřimov Obec: Humpolec Katastrální území: Svítlava Měrový list: Humpolec 3-4/1	Důležité upozornění: Tento plán je ověřený pomocí GPS v terénu a srovnáním s katastrální mapou.	
viz seznam souřadnic		

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování znaleckého posudku na cenu zjištěnou, a také na cenu obvyklou nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 24003.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 28.1.2024.

V Ústrašíně 08.02.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.