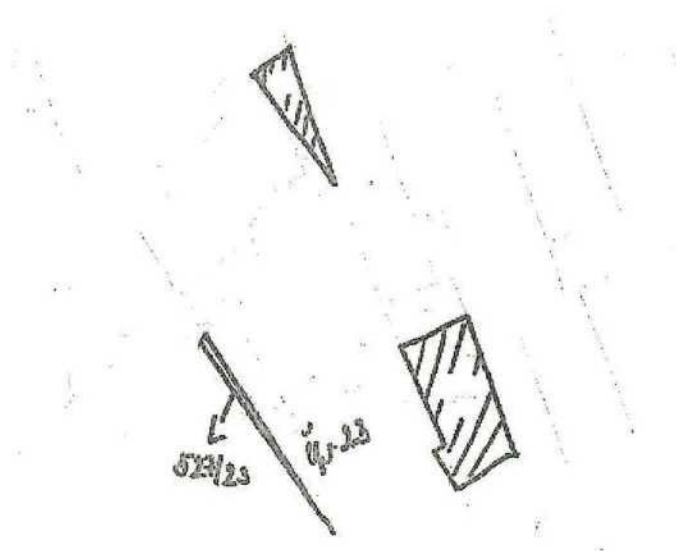


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 24249/2025

Obor: ekonomika, specializace: ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- 1) Ocenění oddělených částí parcel č. 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná u Humpolce, které byly odděleny geometrickým plánem č. 522-91/2024 z původní 527/8 v majetku Města Humpolec.
- 2) Ocenění parcely č. 70/18 v k.ú. Lhotka u Humpolce, která je dlouhodobě užívána vlastníkem domu čp. 2 ve Lhotce.

Znalec:

~~7701/18~~ Holub



Zadavatel:

Město Humpolec, IČ: 00248266
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

Číslo jednací: OISM/70/2025 Km, OISM 78/2025/Km

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.03.2025

Vyhotoveno: V Ústrašíně 08.04.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek pro prodej oddělených částí parcel č. 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná u Humpolce, které byly odděleny geometrickým plánem č. 522-91/2024 z původní 527/8 v majetku Města Humpolec. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Znalecký posudek pro prodej parcely č. 70/18 v k.ú. Lhotka u Humpolce. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

1.2. Účel znaleckého posudku

narovnání vlastnických vztahů mezi městem Humpolec a fyzickými osobami.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Skutečný stav oddělených částí parcel byl zjištěn při osobním místním šetření provedeném dne 31.3.2025.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.03.2025 za přítomnosti zástupce města Humpolec.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- objednávka zadavatele znaleckého posudku.
- geometrický plán č. 522-91/2024 (zpracovatel Rostislav Jež) pro oddělení pozemků p.č. 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná u Humpolce.
- geometrický plán č. 99-96/2024 (zpracovatel Rostislav Jež) pro oddělení pozemku p.č. 70/18 v k.ú.: Lhotka u Humpolce
- snímky z katastrální mapy
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 31.3.2025.
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění a Vyhláška 441/2013 Sb. , ve znění pozdějších předpisů - (370/2024 Sb.).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o parcele č. 527/8 v k.ú. Kletečná u Humpolce.
- geometrický plán č.522-91/2024 pro oddělení pozemku 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná.
- geometrický plán č. 99-96/2024 pro oddělení pozemku p.č. 70/18 v k.ú.: Lhotka u Humpolce.
- snímek z katastrální mapy
- informace o parcele č. 527/8 v k.ú. Kletečná u Humpolce.
- informace o parcele č. 70/1 v k.ú. Lhotka u Humpolce.
- snímky z katastrální mapy.
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 31.3.2024.
- 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 prodeji 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 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 tísní. 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: Ocenění cenou zjištěnou se používá pro daňové účely, a podrobnosti, kdy cenu zjištěnou využít jsou uvedeny v §2, odst.1 zákona 151/1997 Sb. v platném znění.

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

1. k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001

Název předmětu ocenění: Parcela č. 69/7 v k.ú. Kletečná

Adresa předmětu ocenění: k.ú. Kletečná u Humpolce

396 01 Humpolec

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Humpolec

Katastrální území: Kletečná u Humpolce

Počet obyvatel: 11 447

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 965,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Humpolec má 11300 obyvatel- zařazují dle znaku O1.	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 - Humpolec je obec s více než 5000 obyvateli, zařazují dle znaku O2 - III.	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 - Hranice zastavěného území obce, nebo některé z jeho částí je vzdálená méně než 10 km od Pelhřimova, položku zařazují dle znaku O2 IV.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci je úplná technická vybavenost, zařazují znak O4 I.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazují dle dle znaku O5 II.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - V Humpolci je kompletní občanská vybavenost, t.j. znak O6 I.	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,362,00 \text{ Kč/m}^2$

2. k.ú. Lhotka u Humpolce

Název předmětu ocenění: Parcela 70/18 v k.ú. Lhotka u Humpolce

Adresa předmětu ocenění: k.ú. Lhotka u Humpolce

396 01 Humpolec

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Humpolec

Katastrální území: Lhotka u Humpolce

Počet obyvatel: 11 447

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 965,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - zařazují dle znaku O1. I.	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 - Zařazují dle znaku O2 III.	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 - zařazují dle znaku O3. IV.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - - zařazují dle znaku O4. I	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - zařazují dle znaku O5. II	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - V Humpolci je kompl. občanská vybavenost, zařazení dle znaku O6. I.	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,362,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Město Humpolec, IČ: 00248266, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec, podíl 1 / 1

Celkový popis nemovité věci

Vesnice Kletečná a také vesnice Lhotka jsou místními částmi města Humpolec. Obě vesnice se nachází asi 7 km od Humpolce. Tyto vesnice je vyhledávané za účelem koupě pozemků, či domů jak pro bydlení, tak i pro rekreaci.

Parcely č. 527/21, 527/22 a 527/23 v k.ú. Kletečná byly odděleny geometrickým plánem z parcely 527/8 v majetku Města Humpolec. Tyto nové části parcel jsou dlouhodobě připloceny a užívány majiteli domu čp. 23 v Kletečné. Z toho důvodu jsou nyní pozemky připraveny pro vlastnický převod kupní smlouvou do majetku Vladimíra a Jaroslavy Paňhových.

Parcela č. 70/18 v k.ú. Lhotka je oddělena z původní parcely č. 70/1 v majetku Města Humpolec. Pozemek je dlouhodobě připlocen k domu čp. 2 v majetku pana Václava Růžičky. Na pozemku se nachází jednak zahrada a dále vedlejší stavba- užívaná jako sklad zahradního nářadí. Objekt není zaměřen, a není zapsán v Katastru nemovitostí. Uzavřením kupní smlouvy bude narovnan vlastnický vztah.

Ocenění bude provedeno dle platného cenového předpisu.

V II. části posudku bude pak **stanovena cena obvyklá**, a to ve smyslu schválených pravidel města o podmínkách prodeje pozemků z majetku města.

Při ocenění cenou obvyklou vycházím z poznatků z místního šetření. Je zcela zřejmé, že oddělené části parcel v k.ú. Kletečná u Humpolce a rovněž i v k.ú. Lhotka u Humpolce nemohou být využity jako samostatné stavební parcely pro vesnické bydlení.

3.2. Obsah

1) Zjištěná cena:

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001

1. Parcela č. 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná

k.ú. Lhotka u Humpolce

1. Parcela č.70/18 v k.ú. Lhotka u Humpolce

2) Obvyklá cena:

1. Tržní ocenění majetku v k.ú. Kletečná – parc.č. 527/21, 527/22, 527/23
2. Tržní ocenění majetku v k.ú. Lhotka u Humpolce, p.č. 70/18

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001

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) - na části pozemku stojí garáž v majetku manželů Arnotových.	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: Vlivy snižující cenu - Jedná se o pozemek dlouhodobě užívaný ve funkčním celku s domem čp. 13, v místní části Kletečná. Cenu pozemku nelze srovnávat s cenou volných stavebních parcel. Jedná se o ukazatel, který má podstatný vliv na jeho cenu. Jeho hodnotu proto snižuji o - 0,30.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - Pozemek se nachází v záplavové oblasti Q100 v Kletečné	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,682}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,637}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - V Kletečné není zřízen plynovod	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek v místní části Města Humpolec, vesnice bez občanské vybavenosti. Pozemky jsou dlouhodobě připloceny do funkčního celku s domem čp. 23. (Paťhovi). Prodej pozemku jinému zájemci proto nelze předpokládat. Jedná se o vliv, který významným způsobem snižuje cenu nemovitosti. Znak ostatní vlivy proto upravuji o - 0,30.	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,540$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,368$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,344$$

1. Parcela č. 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná

Oddělené části parcel č. 527/21, 527/22 a 527/23 užívají majitelé domu čp. 2 v Kletečné - p. Paťha Vladimír a paní Paťhová Jaroslava

Parcely oceňuji dle skutečného stavu, - pozemky tvoří funkční celek, t.j.: ocenění dle § 4, odst. 1. Koupí pozemku budou narovnány vlastnické vztahy k parcele 527/8 mezi Městem Humpolec a Paťhovými.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,637$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,540$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,637 * 1,000 * 0,540 = 0,344$$

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	1 362,-	0,344		468,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	527/21	75	468,53	35 139,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	527/22	23	468,53	10 776,19
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	527/23	6	468,53	2 811,18
Stavební pozemky - celkem			104		48 727,12

Parcela č. 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná - cena zjištěná celkem = 48 727,12 Kč

k.ú. Lhotka u Humpolce

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: Vlivy snižující cenu - Jedná se o pozemek dlouhodobě užívaný ve funkčním celku s domem čp. 2 v místní části Lhotka u Humpolce. Cenu pozemku tedy nelze srovnávat s cenou volných stavebních parcel. Jedná se o ukazatel, který má vliv výrazný vliv na cenu pozemku. Jeho hodnotu proto snižují o -0,30.	I	-0,30
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,718}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,670}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - pozemek je užíván ve funkčním celku s rodinným domem čp. 2	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci – Ve Lhotce není možnost napojení na zemní plyn ani na kanalizaci.	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré	VI	0,00

parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek v místní části Města Humpolec, vesnice bez občanské vybavenosti. Jedná se o vliv, který snižuje cenu nemovitosti. Znak upravují o - 0,30.	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,540}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,388}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,362}$$

1. Parcela č.70/18 v k.ú. Lhotka u Humpolce

Oddělená část pozemku č. 70/18 bude v Katastru nemovitostí po vlastnickém převodu zapsána jako zahrada. Ve skutečnosti se jedná o pozemek, který tvoří jeden funkční celek s domem čp. 2. Oddělená část pozemku je ohraničena drátěným oplocením na ocelových sloupcích. Na části pozemku navíc stojí vedlejší stavba (nezapsaná v Katastru nemovitostí) o zastavěné ploše větší než 16 m². Z výše uvedeného důvodu oceňují pozemek dle § 4, odst. 1.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,670}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,540}$

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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy nebyly shledány	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,670 * 1,000 * 0,540 = 0,362$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	1 362,-	0,362		493,04	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	70/18	78	493,04	38 457,12
Stavební pozemek - celkem			78		38 457,12

Parcela č.70/18 v k.ú. Lhotka u Humpolce - cena zjištěná celkem = 38 457,12 Kč

4.4. Výsledky analýzy dat – cena zjištěná

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001

1. Parcela č. 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná 48 727,10 Kč

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001 - celkem: 48 730,- Kč

k.ú. Lhotka u Humpolce

1. Parcela č.70/18 v k.ú. Lhotka u Humpolce 38 457,10 Kč

k.ú. Lhotka u Humpolce – zaokrouhleno celkem: 38 460,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 87 190,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 87 190,- Kč

slovy: Osmdesát sedm tisíc sto devadesát Kč

Tržní ocenění majetku (obvyklá cena)

5.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací hodnota. V našem případě se při vyhodnocení vychází z porovnání ceny pozemků v Kč/m², které jsou v místních částech města Humpolec příslučovány a následně prodávány do jednoho funkčního celku.

Obvyklá cena - §2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. – (definice)

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Pro účely přisloučení zaměřených pozemků do funkčního celku s rodinným domem, či s rekreačním objektem provádím vyhodnocení obvyklé ceny na základě porovnání. Pro porovnání tedy nejsou využity ceny volných stavebních parcel, které jsou sporadicky obchodovány na území města Humpolec, v jeho místních částech, či v okolí Humpolce vůbec.

Porovnávací hodnota:

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

Prodej obdobných parcel, které byly přiřčeny do funkčního celku v posledních dvou letech uvádím zde:

1) Krasoňov - prodej pozemku do funkčního celku

Město Humpolec realizovalo prodej pozemků v k.ú. Krasoňov. Jedná se o p.č. 707/53, 707/54, 707/55 a 707/56 a 707/57 o celkové výměře 185 m².

Jedná se o pozemky, které byly přiřčeny do funkčního celku objektem pro rekreaci.

Tyto parcely byly obchodovány za cenu: **92 500,- Kč, to jest: 500,- Kč/m².**

V Katastru nemovitostí zapsáno vkladem: V 927/2023-304.

2) Hněvkovice u Humpolce

Pozemek předzahrádky před domem čp. 9 v k.ú. Hněvkovice u Humpolce byl obchodován v 06/2023. Jedná se o parcelu č. 741/61 o výměře 94 m² a tato parcela byla obchodována za cenu: **47 000,- Kč, to jest: 500,- Kč/m².** Nabývací titul: V 2940/2023-304.

3) Hněvkovice u Humpolce

Pozemek p.č.: 741/60 o výměře 22 m² v k.ú. Hněvkovice u Humpolce je obchodován v 05/2023 za **11 000,- Kč, to jest 500,- Kč/m²**. Jedná se pozemek, který je užívaný ve funkčním celku s domem čp. 30. Nabývací titul: V 2645/2023-304.

4) Krasoňov

Pozemek p.č.: 496/14 o výměře 103 m² v k.ú. Krasoňov je obchodován v 06/2023 za **51 500,- Kč, to jest 500,- Kč/m²**. Jedná se pozemek, který je užívaný ve funkčním celku s domem čp. 20. Nabývací titul: V 2965/2023-304.

5) Krasoňov

Parcela č. 354/9 a 394/7 v k.ú. Krasoňov o celkové výměře 156 m² byla obchodována mezi Městem Humpolec a vlastníkem domu Krasoňov č.p. 12 v 05/2024, a to za cenu: **78 000,- Kč, t.j.: 500,- Kč/m²**. Nabývací titul: V 1911/2024-304.

Při těchto prodejkách se vycházelo při stanovení ceny obvyklé ze schválených „Pravidel o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolce, kdy v čl. VII. pod bodem 2a) jsou uvedeny ceny pro případ, že se jedná o pozemky pro výstavbu rodinných domů, či pro podnikání samostatně v Humpolci a samostatně v místních částech.

V místních částech (v pravidlech označených jako zóna II.) v takovém případě platí s platností od 1.1.2022 cena: **500,- Kč/m²**.

Podle těchto pravidel byly tedy již sjednány odkupy částí parcel v k.ú. Krasoňov a Hněvkovice u Humpolce, Plačkov či Kletečná.

Cenu pozemků, -parcel 527/21, 527/22 a 527/23, které jsou užívané s domem čp. 23 z toho důvodu hodnotím ve výši: **500,- Kč/m²**.

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

Ocenění cenou obvyklou:

5.2.1 Parcely č. 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná u Humpolce

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
Obvyklá cena:	ostatní plocha, jiná plocha	527/21	75	500,-		37 500,-
Obvyklá cena	ostatní plocha, jiná plocha	527/22	23	500,-		11 500,-
Obvyklá cena	ostatní plocha, jiná plocha	527/23	6	500,-		3000,-
Pozemky – celkem – obvyklá cena:			104		52 000,-	
Tržní ocenění majetku - cena obvyklá celkem				=		52 000,- Kč

5.3.1 Parcela č. 70/18 v k.ú. Lhotka u Humpolce - obvyklá cena

Při stanovení obvyklé ceny vycházím z výsledků porovnávací hodnoty. Přitom používám závěry z porovnání na straně č. 15 znaleckého posudku.

Cenu pozemku, - parcely č. 70/18, která je dlouhodobě užívána ve funkčním celku s domem čp. 2 v k.ú. Lhotka u Humpolce z toho důvodu hodnotím ve výši: **500,- Kč/m²**.

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

Ocenění cenou obvyklou:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Obv. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
Obvyklá cena	zahrada	70/18	78	500,-		39 000,-
Pozemek - celkem			78			39 000,-

Tržní ocenění majetku v k.ú. Lhotka u Humpolce - cena obvyklá celkem = 39 000,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ve znaleckém posudku byla vyhodnocena zjištěná cena nemovitosti. Podkladem pro toto ocenění je úředně stanovená cena stavebně zainvestovaného pozemku v Pelhřimově. Od této ceny se pak odvozuje cena v Humpolci a cena v jeho místních částech. S ohledem na skutečnost, že se pozemky přísluší do funkčního celku, jsou oceněny dle § 4, odst. 1.

Cena obvyklá vychází z ze schválených pravidel Města o podmínkách prodeje pozemků z majetku Města Humpolec. Tyto pravidla jsou platná od 1.1.2022.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Konstatuji, že cena zjištěná je v tomto případě (Kletečná i Lhotka) nižší, než cena obvykle užívaná v souladu s pravidly Města.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek pro prodej oddělených částí parcel č. 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná u Humpolce, které byly odděleny geometrickým plánem č. 522-91/2024 z původní 527/8 v majetku Města Humpolce. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Znalecký posudek pro prodej parcely č. 70/18 v k.ú. Lhotka u Humpolce. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu + stanovení ceny obvyklé.

Zjištěná cena:

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001

1. Parcela č. 527/21, 527/22, 527/23 v k.ú. Kletečná	48 730,- Kč
--	-------------

k.ú. Lhotka u Humpolce

1. Parcela č.70/18 v k.ú. Lhotka u Humpolce	38 460,- Kč
---	-------------

Zjištěná cena - celkem:	87 190,- Kč
--------------------------------	--------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	87 190,- Kč
--	--------------------

slovy: Osmdesát sedm tisíc sto devadesát Kč

Obvyklá cena:

k.ú. Kletečná u Humpolce - LV č. 10001	52 000,- Kč
--	-------------

k.ú. Lhotka u Humpolce – LV č. 10001	39 000,- Kč
--------------------------------------	-------------

Obvyklá cena celkem:	91 000,- Kč
-----------------------------	--------------------

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Informace o parcele č. 527/8 v k.ú. Kletečná u Humpolce	1
Informace o parcele č. 70/1 v k.ú. Lhotka u Humpolce	1

Fotodokumentace

Lhotka



oddělená část parcely č. 70/18



vedlejší stavba stojí na obecním pozemku



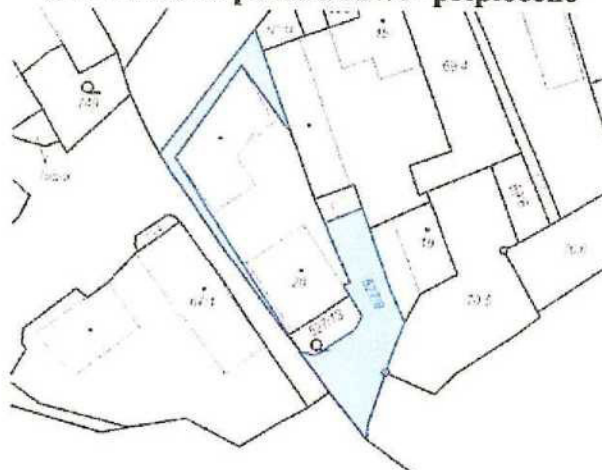
připlocený pozemek užívaný jako zahrada u domu Lhotka čp. 2

k.ú. Kletečná, p.č. 527/8 -



Kletečná, parcela 527/8, připloceno k domu čp. 23

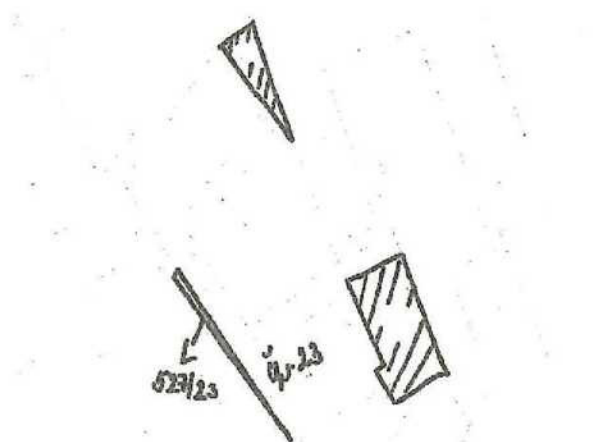
k.ú. Kletečná parcela 527/8 -připloceno



pozemky v majetku města Humpolec-LV 10001



Zaplocený obecní pozemek



připlocené pozemky užívané ve funkčním celku s domem čp. 23

Informace o parcele č. 527/8 v k.ú. Kletečná u Humpolce

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAH...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 527/8-4
Obec: Humpolec [547999]
Katastrální území: Kletečná u Humpolce [665181]
Číslo LV: 10001
Výměra [m²]: 323
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [K14]
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: ostatní komunikace
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysocinu,
Katastrální pracoviště Pelhřimov.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.04.2025 11:00.

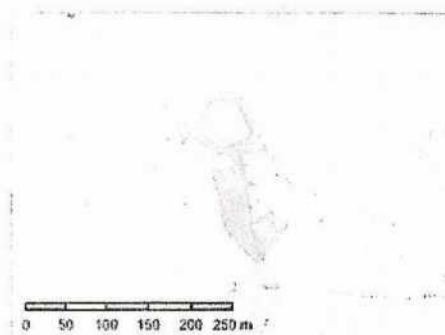
Informace o parcele č. 70/1 v k.ú. Lhotka u Humpolce

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NA...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 70/1/1
Obec: Humpolec (542 000)
Katastrální území: Lhotka u Humpolce (681342)
Číslo LV: 10001
Výměra [m²]: 7681
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: 141114
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: neplodná půda
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště v Humpolci.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.04.2025 11:00

Konzultant a důvod jeho přibrání

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

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalecne účtuji dokladem č. 25013.

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 24249/2025.

V Ostravě 07.04.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

 Holub



/pracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0