

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 41777/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- 1) ocenění nově oddělených parcel č. 54/20 o výměře 801 m² a 54/21 o výměře 801 m² v k.ú. Kletečná za účelem výstavby rodinných domů. Ocenění dle platného cenového předpisu.
- 2) Stanovení obvyklé ceny stavebních parcel č. 54/20 a 54/21 pro účel: výstavba rodinných domů.

Znalec:



Holub



IC: 47247258

datová schránka: ua6eqc

Zadavatel:

Město Humpolec
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

OBVYKLÁ CENA p.č. 54/20	1 630 000 Kč
OBVYKLÁ CENA p.č. 54/21	1 630 000 Kč

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.05.2024

Vyhotoveno: V  23.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1) ocenění nově oddělených parcel č. 54/20 o výměře 801 m² a 54/21 o výměře 801 m² v k.ú. Kletečná za účelem výstavby rodinných domů. Ocenění dle platného cenového předpisu.

2) Stanovení obvyklé ceny stavebních parcel č. 54/20 a 54/21 pro účel: výstavba rodinných domů.

1.2. Účel znaleckého posudku

podklad pro prodej stavebních parcel zájemcům o stavbu rodinného domu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel posudku předložil vyjádření stavebního úřadu Humpolec, oddělení územního plánování, kde je uvedeno:

Navrhované oddělení pozemků p.č. 54/20 a 54/21 oba v k.ú. Kletečná u Humpolce, se nachází v zastavitelné ploše pro bydlení, dle ÚP Humpolce /mč. Kletečná/ v ploše SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ, kde je jako hlavní využití bydlení venkovského typu. Je zde možné m.j. umisťovat stavby rodinných a bytových domů, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby a zařízení pro rekreaci a turistiku a pod. /více viz. textová část ÚP plochy SV/.

Plocha je dále označena indexem Z 99, pro kterou platí podmínka „využití plochy je podmíněno zachováním migrační propustnosti krajiny pro velké savce, tj. zajištěním ochranných a optimalizačních opatření uvnitř dálkového migračního koridoru“.

Zástupkyně odboru investic a správy majetku, p. Kocmanovou byla upřesněna poloha napojení parcel na inženýrské sítě, zejména pak napojení parcel na veřejný rozvod NN, a dále napojení na obecní vodovod.

Soused - majitel domu čp. 16 v Kletečné (p. Moravec) dále upřesnil místo napojení pozemků na původní dešťovou kanalizaci obce.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.05.2024 za přítomnosti pana Moravce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- objednávka zadavatele – OISM/111/2024/Km
- informace o parcele č. 54/6 zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 10001, který je veden pro obec Humpolec, k.ú. Kletečná u Humpolce. -
- oddělovací geometrický plán č. 49/2024, zpracovatel Ing. Václav Spěváček
- poznatky a výměry zjištěné při místním šetření provedeném dne 15.5.2024
- informace stavebního úřadu Humpolec, odboru územního plánování k možnosti využití a zastavění parcel 54/20 a 54/21.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o parcele č. 54/6 zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 10001, který je veden pro obec Humpolec, k.ú. Kletečná u Humpolce. -
- oddělovací geometrický plán č. 49/2024, zpracovatel Ing. Václav Spěváček
- poznatky a výměry zjištěné při místním šetření provedeném dne 15.5.2024
- informace stavebního úřadu Humpolec, odboru územního plánování k možnosti využití a zastavění parcel 54/20 a 54/21.
- informace o možnosti napojení na stávající inženýrské sítě v místě budoucích staveb

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění dle platného cenového předpisu:

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu, - vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (definice § 2, odst. 2 zákona 151/1997 Sb.):

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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota:

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.

Stanovení tržní hodnoty:

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta práce je velmi

proměnlivá v čase, a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené doby používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativní ho rizika investice. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i pozemku.

V našem případě použijeme pro vyhodnocení obvyklé ceny metodu porovnávací.

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. Kletečná u Humpolce, 396 01 Humpolec

Vlastnické a evidenční údaje

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

Místopis

Kletečná je jedna z 10-ti místních částí obce Humpolec. Vesnice se nachází asi 7 km jihozápadně od Humpolce a jedná se o obec bez občanské vybavenosti. Pro svoji polohu se jedná o sídlo vyhledávané jak pro trvalé bydlení tak i pro individuální rekreaci. Katastr nemovitostí zde eviduje 80 rodinných domů a objektů pro bydlení, a dále ještě 76 objektů pro individuální rekreaci. V okolí Jankovského potoka a také na pravém břehu vodní nádrže Sedlice se nachází řada rekreačních objektů.

Parcely 54/20 a 54/21 se nachází na severním okraji zastavěného území obce a z hlediska orientace se se mírně svažují k jihu až jihovýchodu.

Dopravní spojení s Humpolcem je spíše omezené, nicméně s ohledem na individuální možnosti populace je Humpolec dobře dostupný především vlastním autem.

Celkový popis nemovité věci

Parcely č. 54/20 a 54/21 jsou územním plánem určeny pro výstavbu rodinných domů. Nachází se na severním okraji osady Kletečná v sousedství místní obslužné asfaltové komunikace a mírně se svažují směrem k jihu, až k jihovýchodu. K datu místního šetření se jedná o nezainvestované stavební parcely. Pro připravovanou výstavbu rodinných domů je nezbytné provést napojení parcely na rozvod NN od distribuční společnosti EG.d. Žádost o připojení pozemku ke stávajícímu rozvodu NN zatím nebyla podána. Na parcelách také není zřízena vodovodní přípojka ani přípojka do obecní kanalizace. Přípojné místo na připojení těchto sítí je ale známé. Ukončení dešťové kanalizace končí v průsečíku okraje komunikace a hranice parcely u domu čp. 16 v Kletečné. Obecní vodovod je ukončen asi 5 m od hranice parcely na parcely č. 54/11 a 54/20. Vodoměrné šachty u stavebních pozemků osazeny nejsou, jedná se o investici nových stavebníků.

Pokud se týká možnosti napojení na veřejný rozvod NN, pak takové napojení je možné na základě žádosti o připojení k distribuční síti společnosti EG.d. Dle vyjádření odpovědného pracovníka společnosti, zřídí EG.d napojení parcely na hranici parcely č. 54/20 a 54/21, a to po úhradě poplatku za připojení (cca 17 000,- Kč).

Při stanovení obvyklé ceny konstatuji, že s ohledem na trh stavebních pozemků ve 2. pololetí roku 2023 a v 1. pololetí roku 2024 rychlý nárůst cen stavebních pozemků ve všech lokalitách v okolí Humpolce i Pelhřimova, a rovněž i v okolí menších měst okresu. Obdobné stavební pozemky byly totiž obchodovány např. ve Vokově, Ústrašíně, či Jiřicích u Humpolce, v Humpolci, Rozkoši a také ve Vitčicích u Želiví, a to v cenách od 1200,- 2800,- Kč/m² pozemku. Vždy se přitom jedná o lokality v blízkosti vyhledávaných měst (Pelhřimov, Humpolec). Rozdíl v cenách lze přičítat zejména velikosti stavebního pozemku.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o nezainvestované stavební parcely, odečítám od ceny parcely náklady na zřízení vodovodní a kanalizační přípojky, a rovněž i poplatek na připojení parcely k distribuční síti společnosti EG.d.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Parcela č. 54/20

1. Stavební parcela č. 54/20

Parcela č. 54/21

1. Stavební parcela č. 54/21

Obsah ocenění na tržních principech

Parcela č. 54/20

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Obvyklá cena - parcela 54/20, 54/21

Parcela č. 54/21

- 2.2. Obvyklá cena - parcela 54/20, 54/21

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

V 1. části posudku je provedeno ocenění stavebních pozemků v souladu s předpisem o oceňování majetku pro účely daňové, tj. v souladu s § 2, odst. 1 Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavební parcely č. 54/20, a 54/21 v k.ú. Kletečná
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Kletečná u Humpolce 396 01 Humpolec
LV:	10001
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Humpolec
Katastrální území:	Humpolec
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 - Humpolec má více než 5000 obyvatel - zařazení dle znaku: 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 - Hospodářský význam obce zařazují dle znaku III. (obec s počtem obyvatel vyšším než 5000)	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. I (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Jedná z místních částí města Humpolec je vzdálená méně než 10 km od Pelhřimova, zařazují dle znaku: IV.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Úplná technická vybavenost v obci Humpolec - zařazení dle znaku I.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Dopravní obslužnost zařazují dle znaku 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.) - Občanskou vybavenost v obci Humpolec hodnotím jako úplnou- zařazení dle znaku I.	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 284,00 Kč/m²**

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - poptávka po stavebních parcelách v okolí Humpolec je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,125$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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	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 zvyšující cenu - Zvýšený zájem o koupi stavebních parcel v okolí Humpolce i Pelhřimova- to je vliv který zvyšuje tržní hodnotu nemovitosti. Tento vliv hodnotím o +0,10.	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,940$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,058$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,987$$

Parcela č. 54/20

1. Stavební parcela č. 54/20

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 0,940$

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: Ochranné pásmo - Vodárenská nádrž Želivka (Švihov), II. pásmo hygienické ochrany vod	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - V lokalitě je možnost napojení na inženýrské sítě. Přesto ale nový majitel musí část investic směřovat na dobudování přípojek a realizaci domácí ČOV. Jedná se o vliv snižující cenu nemovitosti a z toho důvodu snižuji koeficient omezujících vlivů o - 0,10.	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum P_i = 0,890$$

$$i = 1$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 0,890 * 0,940 = \mathbf{0,878}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	1 284,-	0,878		1 127,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	54/20	801	1 127,35	903 007,35
Stavební pozemek - celkem			801		903 007,35

Stavební parcela č. 54/20 - zjištěná cena celkem = **903 007,35 Kč**

Parcela č. 54/21

1. Stavební parcela č. 54/21

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,940}$

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: Ochranné pásmo - pozemek ve II. ochranném pásmu vodního zdroje Želivka (Švihov)	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - V lokalitě je možnost napojení na inženýrské sítě. Přesto ale nový majitel musí část investic směřovat na dobudování přípojek a realizaci domácí ČOV. Jedná se o vliv snižující cenu nemovitosti a z toho důvodu snižují koeficient omezujících vlivů o - 0,10.	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,890}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 0,890 * 0,940 = 0,878$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasil'ovaný					
§ 4 odst. 2 - zasil'ovaný	1 284,-	0,878		1 127,35	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasil'ovaný	trvalý travní porost	54/21	801	1 127,35	903 007,35
Stavební pozemek - celkem			801	903 007,35	
Stavební parcela č. 54/21 - zjištěná cena celkem				=	903 007,35 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Parcela č. 54/20

1. Stavební parcela č. 54/20 903 007,40 Kč

Parcela č. 54/20 - celkem: 903 007,40 Kč

Parcela č. 54/21

1. Stavební parcela č. 54/21 903 007,40 Kč

Parcela č. 54/21 - celkem: 903 007,40 Kč

Zjištěná cena - celkem: 1 806 014,80 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 806 010,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 806 010 Kč

slovy: jeden milion osm set šest tisíc deset Kč

Tržní ocenění majetku

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

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 oblíbenosti.

Vyhodnocení provádím na základě porovnání

Parcela č. 54/20, 54/21

1. Hodnota pozemků

Porovnávací metoda

Oddělovacím geometrickým plánem byly odděleny parcely č. 54/20 a 54/21 z původní p.č. 54/6, a to obě o výměře: 801 m². Pozemky se mírně svažují směrem k jihu.

Stavební parcely č.54/20 a 54/21 nejsou k datu místního šetření zcela zainvestované.

Nachází se v sousedství místní komunikace, obecní vodovod končí 5 m od parcely č. 54/20, a dešťová kanalizace končí na parcele 495/2 prakticky na průsečíku hranice parcely St. 89 kolmo k ose komunikace.

Přípojka elektro končí v uličním oplocení parcely St. 89.

V níže uvedeném hodnocení docházím k průměrně ceně stavební parcely v okolí Humpolce:

Od výsledné porovnávací ceny, kterou hodnotím jako obvyklou cenu stavebního zainvestovaného pozemku odečítám náklady spojené s doinvestováním:

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Jiřice u Humpolce, p.č.: 729/8

Popis: Prodej stavebního pozemku v obci a k.ú. Jiřice u Humpolce o výměře 550 m² byl zrealizován v 01/2024. Jedná se o parcelu v lokalitě pro výstavbu rodinných domů v údolní proláklíně. Přes parcelu je zřízena dešťová kanalizace v majetku obce, která může být problémová. Inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, a plynovod v blízkosti parcely). Úroveň zainvestování je srovnatelná. Prodej byl zrealizován v 01/2024 za cenu 1400 tis. Kč.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabývací titul	1,00
velikost pozemku - menší velikost- vyšší cena/m2	0,95
poloha pozemku - Jiřice jsou blíže Humpolci, vyhledávaná lokalita	0,90
dopravní dostupnost - lepší dopravní dostupnost Humpolce	0,90
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - mírně problematická parcela, kanalizace přes parcelu	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 400 000	550	2 545,45	0,85	2 163,63

Název: Vitice, stavební pozemek, p.č.: 19

Popis: Prodej parcely č. 19 v k.ú. Vitice, obec Želiv byl realizován v 07 /2023. Pozemek na okraji osady, bez přivedených inženýrských sítí, vedený jako manipulační plocha je v územním plánu obce Želiv určen pro možnost obytné vesnické zástavby. K pozemku o výměře 421 m² bude nutno ještě přikoupit parcely 270/1 a 270/7 od Krajské správy a údržby silnic o celkové výměře 204 m². Celková plocha pozdější parcely, která není zainvestovaná bude činit 625 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabývací titul	1,00
velikost pozemku - menší parcela- vyšší cena	0,95
poloha pozemku - malá osada, mírně horší	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná, mírně horší	1,06
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - bez inženýrských sítí	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - vlastní úvaha	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
550 000	421	1 306,41	1,33	1 737,53

Název: Rozkoš u Humpolce - zahrada, p.č.: 66/27

Popis: Prodej parcely č. 66/27 o výměře 1135 m² byla obchodována v 03/2024 v Rozkoši u Humpolce. Jedná se o rovinnou oplocenou zahradu, ideální stavební pozemek.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabývací titul	1,00
velikost pozemku - ideální velikost, větší výměra, nižší cena/m2	1,15
poloha pozemku - lepší, snadná dostupnost Humpolce	0,95
dopravní dostupnost - lepší dostupnost	0,95
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - vlastní úvaha	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 383 500	1 135	2 100,00	1,04	2 184,00

Název: Humpolec, Jakuba Hrušky, p.č.: 825/197

Popis: Ideální stavební pozemek v lokalitě, která je určená pro výstavbu nových rodinných domů byl obchodován v ulici Jakuba Hrušky v 04/2024. Parcela o výměře 809 m², tedy zcela srovnatelné velikosti byla obchodována za 2200 tis. Kč, to jest

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabývací titul	1,00
---------------------------------------	------

velikost pozemku - srovnatelná	1,00			
poloha pozemku - město Humpolce	0,94			
dopravní dostupnost - lepší	0,96			
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00			
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00			
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - vlastní úvaha	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	809	2 719,41	0,90	2 447,47

Minimální jednotková porovnávací cena	1 737,53 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 133,16 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 447,47 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výsledků porovnání nám vychází aritmetický průměr upravených cen srovnatelných stavebních pozemků na hodnotu: 2 130 Kč/m². Vezmeme-li medián, tedy střední hodnotu, pak dostáváme cenu: 2 170 Kč/m². To je cena plně zainvestované stavební parcely v Kletečné.

S ohledem na skutečnost, že parcely 54/20 a 54/21 nejsou zcela zainvestované, pak tento náklad od vyhodnocené porovnávací hodnoty odečítám.

Odpočet podílu nákladů na doinvestování parcel:

1) přípojovací pilíř elektro - přípojku elektro zhotoví na základě souhlasu s umístěním přípojovacího pilíře společnost EG.d.

Přípojovací poplatek za 1 odběrné místo činí: 17 000,- Kč, celkem tedy: 34 000,- Kč

2) prodloužení vodovodu, výkop, uložení, zaměření, zásyp, zhutnění -

24,0 m+ dodávka a osazení dvou vodoměrných šachet 60 000,- Kč

3) prodloužení dešťové kanalizace, výkop, (hl. do 1 m), uložení, zaměření, zásyp

a zhutnění 40 m á 200 DN, to jest 60 000,- Kč

Náklady na doinvestování parcel celkem:

154 000,- Kč

podíl nákladů na 1 parcelu činí (v Kč)

77 000,- Kč

Náklady spojené s doinvestováním parcel ponesou stavebníci.

Obvyklá cena zcela zainvestovaného pozemku:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Obvyklá cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	54/20	801	2 130,00		1 706 130
trvalý travní porost	54/21	801	2 130,00		1 706 130
Celková výměra pozemků		1 602	Hodnota pozemků celkem		3 412 260

Odpočet nákladů na doinvestování	- 154 000
---	------------------

Cena pozemků č. 54/20, 54/21 v současném stavu	3 258 260
Zaokrouhleno :	3 260 000,-

Parcela č. 54/20

Obvyklá cena k datu ocenění:	3 260 000 / 2 = 1 630 000,-
-------------------------------------	------------------------------------

Parcela č. 54/21

Obvyklá cena k datu ocenění:	3 260 000 / 2 = 1 630 000,-
-------------------------------------	------------------------------------

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech:

Parcela č. 54/20

1. Stavební parcela č. 54/20	1 630 000,- Kč
------------------------------	----------------

Parcela č. 54/20 - celkem:	1 630 000,- Kč
-----------------------------------	-----------------------

Parcela č. 54/21

1. Stavební parcela č. 54/21	1 630 000,- Kč
------------------------------	----------------

Parcela č. 54/21 - celkem:	1 630 000,- Kč
-----------------------------------	-----------------------

Obvyklá cena celkem:	3 260 000 Kč
slovy: tři miliony dvě stě šedesát tisíc Kč	

Silné stránky

- 2 stavební parcely 6 km od Humpolce obvyklé výměry.

Slabé stránky

k datu ocenění není pozemek zcela zainvestovaný.

Náklady spojené s doinvestováním stavebních parcel byly odečteny od obvyklé ceny zainvestovaných pozemků v k.ú. Kletečná.

5. Komentář ke stanovení obvyklé ceny – odůvodnění:

V oddílu pozemky jsem vyhodnotil obvyklou cenu zainvestovaných dvou stavebních pozemků, - p.č. 54/20, a 54/21 v k.ú. Kletečná- to jest: 3 412 000,- Kč. Základem pro vyhodnocení jsou výsledky porovnání, přičemž jsem použil průměr upravených porovnávacích cen – viz str. 14 ZP. Dále jsem vyhodnotil náklady na doinvestování stavebních parcel a to v celkové výši 154 000,- Kč. Obvyklá tržní hodnota stavebních pozemků v současném stavu tedy činí: 3 260 000,- Kč. Tuto cenu jsem rozdělil společně a nerozdílně v poměru: 50 : 50

Výsledkem je jednak:

- 1) celková hodnota zainvestovaných stavebních parcel v lokalitě Kletečná.
- 2) cena společné investice na doinvestování parcel
- 3) obvyklá cena jednoho stavebního pozemku v současném stavu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

1) ocenění nově oddělených parcel č. 54/20 o výměře 801 m² a 54/21 o výměře 801 m² v k.ú. Kletečná za účelem výstavby rodinných domů. Ocenění dle platného cenového předpisu.

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 806 010 Kč

slovy: jeden milion osm set šest tisíc deset Kč

6.2. Stanovení obvyklé ceny stavebních parcel č. 54/20 a 54/21 pro účel: výstavba rodinných domů.

Obvyklá cena

3 280 000 Kč

slovy: tři miliony dvě stě šedesát tisíc Kč

Z toho cena p.č.: 54/20 - v současném stavu ve výši:

1 630 000,- Kč

slovy: jedenmilionšestsetřicettisíc Kč

Z toho cena p.č. 54/21 - v současném stavu ve výši:

1 630 000,- Kč

slovy: jedenmilionšestsetřicettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

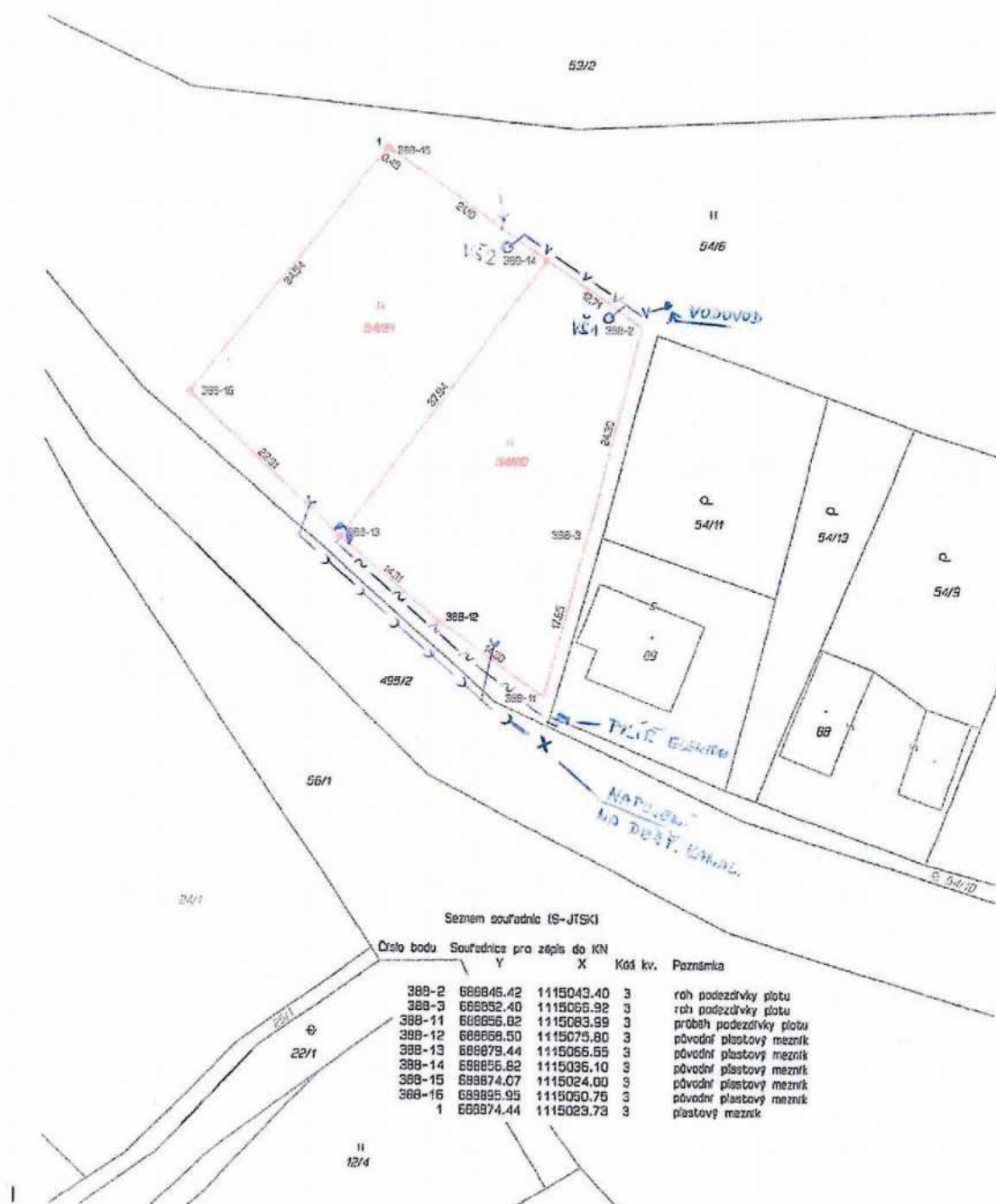
	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Napojení na inženýrské sítě	2
Informace o pozemku p.č. 54/6 (LV č. 10001)	1

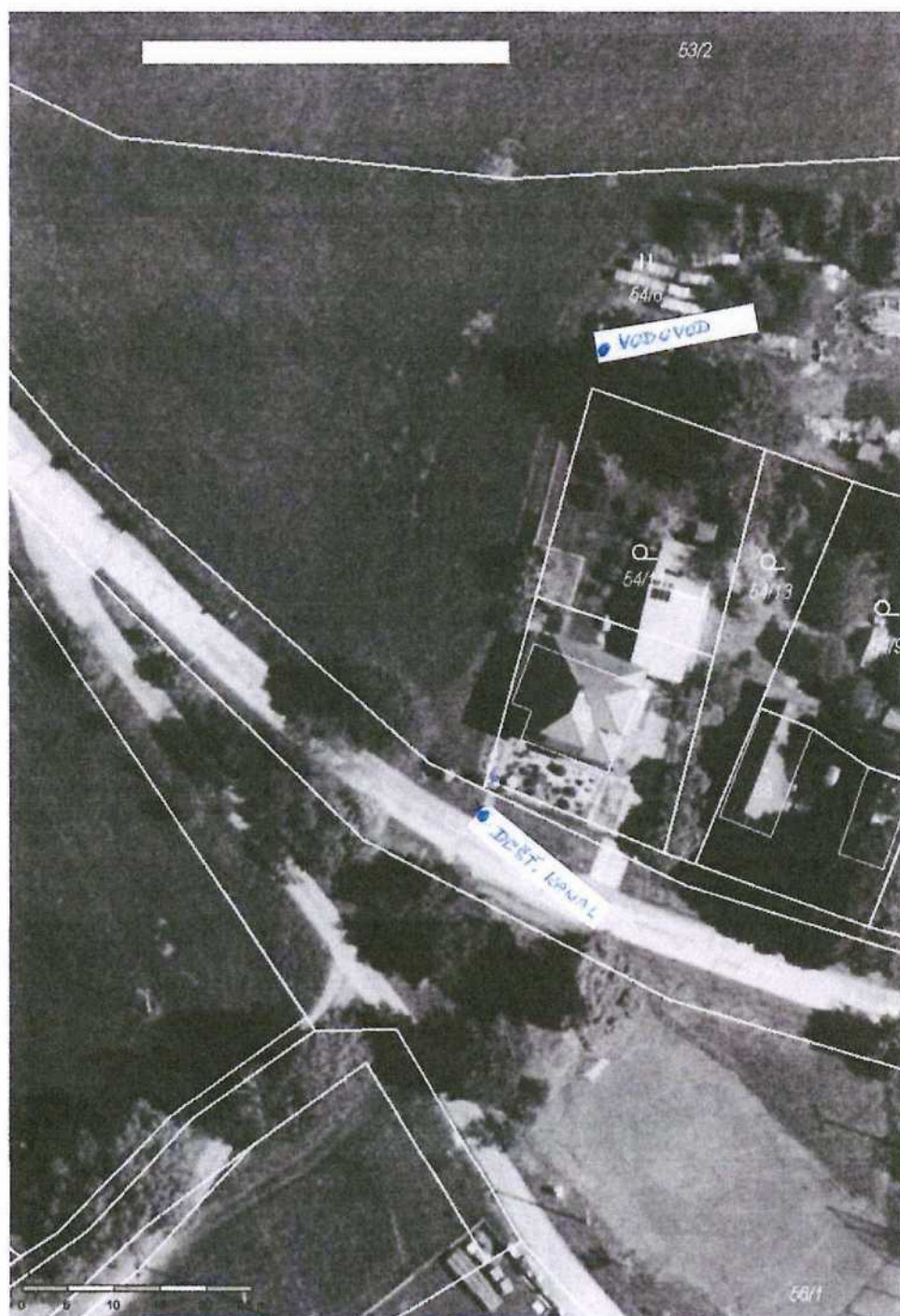
Fotodokumentace



parcely

Napojení na inženýrské sítě





Informace o pozemku p.č. 54/6 (LV č. 10001)

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeniidokn.eu2k.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	54/6
Obec:	Humpolec (547999)
Katastrální území:	Klštečná u Humpolce (666181)
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	5896
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[72904](#) 1

[72911](#) 5895

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 23.05.2024 15:00

Konzultant a důvod jeho přibrání

pro zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení znalce

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

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

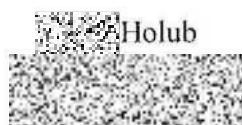
ZNALCKÁ DOLOŽKA

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 41777/2024.

V Ústředí 16.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.