VYJÁDŘENÍ
K CENĚ NEMOVITÉ VĚCI
číslo 15 * 2023 * 3429

NEMOVITÁ VĚC: poz. p. č.: 1589/11 LV 10001
3931/2 LV 3538

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Humpolec, k. ú. Humpolec

Adresa nemovité věci: obec Humpolec , místní část Hadina

OBJEDNATEL:	Město Humpolec
Adresa objednatele:	Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec
Objednávka:	OISM/28/2023/Km ze dne 29. 03. 2023

ZHOTOVITEL:
Adresa zhotovitele: [redacted]
IČO 72159049

ÚČEL OCENĚNÍ: Odborné posouzení pozemku (cena administrativní a vyjádření k ceně obvyklé)

Posouzení obsahuje 10 stran včetně titulního listu, doložky a příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce

Datum, ke kterému je provedeno posouzení: 30. března 2023
Datum vypracování posudku: Humpolec 2. dubna 2023

ZNALECKÝ ÚKOL

- vypracovat odborné vyjádření podle platného cenového předpisu (cena administrativní- zjištěná) v den ocenění
- vyjádření k ceně nemovitosti v místě a čase obvyklé (cena obvyklá)

PŘEDMĚT ODBORNÉHO VYJÁDŘENÍ

– pozemek. parc. č. 1589/11 o výměře 60 m²
na LV č. 10001, k.ú. Humpolec (649325), obec Humpolec (547999) vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
- pozemek parc. č. 3931/2 o výměře 60 m²
na LV č. 3558, k.ú. Humpolec (649325), obec Humpolec (547999) vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
Vyjádření je provedeno na základě objednávky č. OISM/28/2023/Km ze dne 29. 03. 2023,
Č.j. : MUHU/10867/2023/Km, Sp. zn.: 1484/2023
Objednatel Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec, IČO 00248266, DIČ CZ00248266

PŘEHLED PODKLADŮ

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Humpolec (649325), obec Humpolec (547999)
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3558 k.ú. Humpolec (649325), obec Humpolec (547999)
- kopie katastrální mapy pro , k.ú. Humpolec (649 325) obec Humpolec (547999)
- platný územní plán města Humpolec (výkresová a textová část)
- Geometrický plán č. 4464-54/2022 pro rozdělení pozemku a vyznačení věcného břemene plán vypracoval: 5PGEO s.r.o, Na Závodí 1537, 396 01 Humpolec
- místní šetření dne 30. 03. 2023*

** k tomuto datu je provedeno ocenění*

VLASTNICKÉ ÚDAJE A SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

LV č. 10001 obec Humpolec (547999) vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov

ODDÍL A – vlastníci a jiní oprávnění:
Vlastnické právo:
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec

ODDÍL B – nemovitosti:
POZEMKY:
Pozemek parc. č.:
- pozemek parc. 1589/11 o výměře 60 m²

Vše: způsob využití: ostatní plocha/ jiná plocha

STAVBY:
Na pozemku, který je předmětem odborného vyjádření se nenachází žádná stavba

Oddíl B1 – jiná práva
Bez zápisu

Oddíl C – omezení vlastnického práva
Nejsou evidovány žádné zápisy

ODDÍL D – jiné zápisy
Nejsou evidovány žádné zápisy

LV č. 3558 obec Humpolec (547999) vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov

ODDÍL A – vlastníci a jiní oprávnění:
Vlastnické právo:
Český rybářský svaz, místní organizace Humpolec, Dvorská 271, 396 01 Humpolec

ODDÍL B – nemovitosti:
POZEMKY:
Pozemek parc. č.:
- pozemek parc. 3931/2 o výměře 60 m^2

Vše: způsob využití: vodní dílo/hráz

STAVBY:
Na pozemku, který je předmětem odborného vyjádření se nenachází žádná stavba

Oddíl B1 – jiná práva
Bez zápisu

Oddíl C – omezení vlastnického práva
Nejsou evidovány žádné zápisy

ODDÍL D – jiné zápisy
Nejsou evidovány žádné zápisy

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Dokumentace:
Právní stav:
LV 10001 k.ú. Humpolec: p.p.č. 1589/11: způsob využití ostatní plocha/ jiná plocha
LV 3558 k.ú. Humpolec: p.p.č. 3931/2: způsob využití vodní dílo/hráz

Skutečnost:
Pozemky p.p.č.: 1589/11, 3931/2 jsou součástí částečně zpevněného prostoru využívaného jako parkoviště pro osobní automobily. Prostor se nachází na okraji hráze rybníka s místním názvem „Hadina" a přilehá k místní komunikaci pod jeho hrází. Areál rybníka se nachází v místní části Humpolce se shodným názvem „Hadina"
Pro vyjádření o ceně jsou oba pozemky považovány podle skutečného využívání jako veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace (dále parkoviště)

CELKOVÝ POPIS

- Pozemek p.p.č. 1589/11 vznikl oddělením z původního pozemku p.p.č. 1589/1 vedeném na LV 10001 jako travní porost. V době ocenění tvoří součást plochy využívané jako parkoviště s nezpevněným povrchem (za zpevněný povrch se považuje dlažba nebo živice)

Pozemek p.p.č. 3931/2 vznikl oddělením z původního pozemku p.p.č. 3931 vedeném na LV 3558 jako zastavěná plocha/hráz. V době ocenění tvoří součást plochy využívané jako parkoviště s nezpevněným povrchem (za zpevněný povrch se považuje dlažba nebo živice)

HLAVNÍ VYUŽITÍ PODLE ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA HUMPOLEC,

Podle platného územního plánu se oba pozemky, které jsou součástí parkoviště, nacházejí v prostoru vedeném v územním plánu jako **NS** plochy smíšené nezastavěného území. Podle využitelnosti těchto ploch dané územním plánem nejsou oceňované pozemky využívány v rozporu s UP

OBSAH

1) **Nákladové ocenění (administrativní cena – cena zjištěná)**
2) **Odborné vyjádření k obvyklá ceně v místě a čase**

OCENĚNÍ

1) ADMINISTRATIVNÍ CENA

Použitý cenový předpis:
Zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 303/2013 Sb a zák. č. 237/2020 Sb. Vyhl. č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb.,vyhl. č. 53/2016 Sb.,vyhl. č. 443/2016 Sb.,vyhl. č. 457/ 2017 Sb., 188/2019 Sb., a vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb. a vyhl. 337/2022 Sb.
S účinností od 1.1. 2023

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:
1) Veřejné prostranství § 4/3

STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY

1) Veřejné prostranství § 4/3
ZCU = ZC x I
ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku
ZC..... základní cena stavebního pozemku v Kč/m², určené podle §3
I ..... index cenového porovnání (výpočet podle tab. 5, příl. 3)

Vyhl. č. 337/2022 Sb.
Humpolec okr. Pelhřimov podle MLO 2022 10 741 obyvatel
Nepatří mezi města vyjmenovaná v příloze č. 2
ZC: Příl. č. 2, tab. 1, Vysočina (Pelhřimov) 652,00 Kč/m²
§ 3 b : **ZC** = ZC_V x O_1 x O_2 x O_3 x O_4 x O_5 x O_6
Příl.č. 2, tab.:

Označení znaku	*Název znaku*	*Hodnota koeficientu*
O_1	**Velikost obce**	
I	Nad 5 000 obyvatel	0,85
O_2	**Hospodářsko - správní význam obce**	
III	Obce nad 5 000 obyvatel	0,85
O_3	**Poloha obce**	
V	Obec nad 5 000 obyvatel	1,00

O_4	**Technická infrastruktura v obci**	
I	V obci je vodovod, kanalizace, elektřina, plyn	1,00
O_5	**Dopravní obslužnost obce**	
II	Železniční a autobusová zastávka	0,95
O_6	**Občanská vybavenost obce**	
I	Kompletní vybavenost	1,00

ZC = 652,00 x 0,85 x 0,85 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 = 447,52 Kč/m²

Úprava ZC : příloha č. 3, tab. 5 :

P_I	*Název znaku*	*číslo*	*Popis pásma*	*hodnota*
1	Kategorie a charakter veřejného prostranství	IV	Veřejné prostranství	-0,10
2	Charakter a zastavěnost území	I	V kat. území sídelní části obce	-0,05
3	Povrchy	II	Nezpevněný povrch	-0,03
4	Vlivy ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	Celkem 1-4			-0,18
5	Komerční využití	I	Bez možnosti	0,30
I	Index cen. porovnání		0,30 x 1+ (- 0,18)	0,246

ZCU : 447,52 x 0,246 = 110,10 Kč/m²

CENA POZEMKŮ ZJIŠTĚNÁ
LV 10001 k.ú. HUMPOLEC

Číslo parcely	*Skutečné využití*	*Výměra (m²)*	*Kč/m²*	*Cena (Kč)*
1589/11		60		
Celkem:	parkoviště	60	110,10	6 606,00
Zaokr. §50				**6 610,00**

LV 3558 k.ú. HUMPOLEC

Číslo parcely	*Skutečné využití*	*Výměra (m²)*	*Kč/m²*	*Cena (Kč)*
3931/2		60		
Celkem:	parkoviště	60	110,10	6 606,00
Zaokr. §50				**6 610,00**

2. VYJÁDŘENÍ K CENĚ OBVYKLÉ

ODŮVODNĚNÍ POUŽITÉ METODY PRO OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ
1) METODA VÝNOSOVÁ:
Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace tohoto výnosu (úrokové míry).
Oceňované nemovitosti nejsou zdrojem výnosu.

Vzhledem k charakteru a vlastnostem pozemku a nedostatku potřebných dat nelze tuto metodu použít

2) OBVYKLÁ CENA:

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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 věci a určí se porovnáním.

2a) METODA POROVNÁVACÍ:

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším jak šest měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách.
Znalec se za posledních šest měsíců nesetkal s porovnatelným prodejem nemovitostí uvedených v tomto posudku.
Vzhledem k charakteru a vlastnostem pozemků a nedostatku potřebných dat srovnatelných pozemků nelze tuto metodu použít.

3) OCEŇOVÁNÍ PODLE JMENOVITÉ HODNOTY:

Vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá
Vzhledem k nedostatku potřebných dat nelze tuto metodu použít.

4) OCEŇOVÁNÍ PODLE ÚČETNÍ HODNOTY:

Metoda vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví
Předmět ocenění nemá stanovenou účetní hodnotu.

5) OCEŇOVÁNÍ SJEDNANOU CENOU:

Touto cenou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená od sjednaných cen
Na předmět ocenění nejsou sjednány žádné prodejní ceny.

6) NÁKLADOVÝ ZPŮSOB:

Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění
Tato metoda je podle názoru znalce při zvážení použitelnosti jiných, výše uvedených metod, nejvhodnější.
Jako podklad je použito porovnání nákladů na pořízení dané nemovitosti zjištěných jednak podle platného cenového předpisu, jednak podle ceny obvyklé dané **Pravidly o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec***, dále jen Pravidla, kterými se ve většině případů řídí i soukromí vlastníci pozemků v k. ú. Humpolec
**pravidla nabývají účinnost dne 1.1. 2022*
Podle článku VII odst.1se oceňované pozemky nalézají v Zóně II (*pozemky nacházející se v katastrálním území místních částí Humpolce…Hadina…)* Podle odst. 3 čl. VII – skutečný stav odpovídá využitím pozemku pro jiné účely (parkoviště)
je základní cena pozemku umístěného v Zóně II: **200,00 Kč/m²**
Protože cena daná pravidly je vyšší než cena zjištěná, je pro určení ceny obvyklé použita tato hodnota

OBVYKLÁ CENA POZEMKŮ:
LV 10001 k.ú. HUMPOLEC

Číslo parcely	*Skutečné využití*	*Výměra (m²)*	*Kč/m²*	*Cena (Kč)*
1589/11		60		
Celkem:	parkoviště	60	200,00	12 000,00
Zaokr. §50				**12 000,00**

LV 3558 k.ú. HUMPOLEC

Číslo parcely	*Skutečné využití*	*Výměra (m²)*	*Kč/m²*	*Cena (Kč)*
3931/2		60		
Celkem:	parkoviště	60	200,00	12 000,00
Zaokr. §50				**12 000,00**

Toto ocenění pozemku je určeno prostým alikvótním přepočtem a nezohledňuje mimořádné okolnosti trhu ani vliv zvláštní obliby, jak uvádí definice ceny obvyklé. Lze přitom očekávat, že skupina zájemců o pozemek, který je prakticky již využíván bude velmi omezená.

— o —

CELKOVÁ REKAPITULACE:

CENA POZEMKŮ ZJIŠTĚNÁ
LV 10001 k.ú. HUMPOLEC

Číslo parcely	*Skutečné využití*	*Výměra (m²)*	*Kč/m²*	*Cena (Kč)*
1589/11		60		
Celkem:	parkoviště	60	110,10	6 606,00
Zaokr. §50				**6 610,00**

LV 3558 k.ú. HUMPOLEC

Číslo parcely	*Skutečné využití*	*Výměra (m²)*	*Kč/m²*	*Cena (Kč)*
3931/2		60		
Celkem:	parkoviště	60	110,10	6 606,00
Zaokr. §50				**6 610,00**

OBVYKLÁ CENA POZEMKŮ:
LV 10001 k.ú. HUMPOLEC

Číslo parcely	*Skutečné využití*	*Výměra (m²)*	*Kč/m²*	*Cena (Kč)*
1589/11		60		
Celkem:	parkoviště	60	200,00	12 000,00
Zaokr. §50				**12 000,00**

LV 3558 k.ú. HUMPOLEC

Číslo parcely	*Skutečné využití*	*Výměra (m²)*	*Kč/m²*	*Cena (Kč)*
3931/2		60		
Celkem:	parkoviště	60	200,00	12 000,00
Zaokr. §50				**12 000,00**

IČO 72159049

Humpolec 2. dubna 2023

ODBORNÉ POSOUZENÍ JSEM PODAL JAKO ZNALEC JMENOVANÝ ROZHODNUTÍM KRAJSKÉHO SOUDU V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZE DNE 8. DUBNA 1992
č. j. Spr. 647/92 PRO ZÁKLADNÍ OBOR EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
									Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m 2	Způsob využití		ha	m 2	Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m 2	
st.3931										st.3931		3558			
1594/4										1594/4		3558			

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav												
											Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m 2		Způsob využití		ha	m 2		Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m 2		
st.3931	1	16	97	zast. pl.	st.3931/1	1	16	38	zast. pl.	vod.dílo hráz ohr	2	st.3931		3558	1	16	38	
					st.3931/2			60	zast. pl.	vod.dílo hráz ohr	2	st.3931		3558			60	
1589/1	3	27	59	travní p.	1589/1	3	19	80	travní p.		0	1589/1		10001	3	19	80	
					1589/9		3	08	ostat. pl. ostat. komunikace		2	1589/1		10001		3	08	
					1589/10		4	11	ostat. pl. jiná plocha		2	1589/1		10001		4	11	
					1589/11			60	ostat. pl. jiná plocha		2	1589/1		10001			60	
*1)	4	44	56			4	44	57										

*1) Rozdíl 1 m2 vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra			BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra			BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2			katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2		
1589/1		72901	1	91	44								
		75001	1	26	06								
		77001		2	30								

GEOMETRICKÝ PLÁN
pro
rozdělení pozemku
a vyznačení věcného břemene

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení: Ing. Daniel Martinkovič

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2492/2010

Dne: 27.7.2022 Číslo: 245/2022

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Marie Nováková
KÚ pro Vysočinu
KP Pelhřimov
PGP-958/2022-304
2022.08.02 12:21:39 +02'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Daniel Martinkovič

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2492/10

Dne: 3.8.2022 Číslo: 157/2022

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Vyhotovitel: 5PGEO s.r.o.
Na Závodí 1537, Humpolec
IČO: 06834744
info@5pgeo.cz, www.5pgeo.cz

Číslo plánu: 4464-54/2022

Okres: Pelhřimov

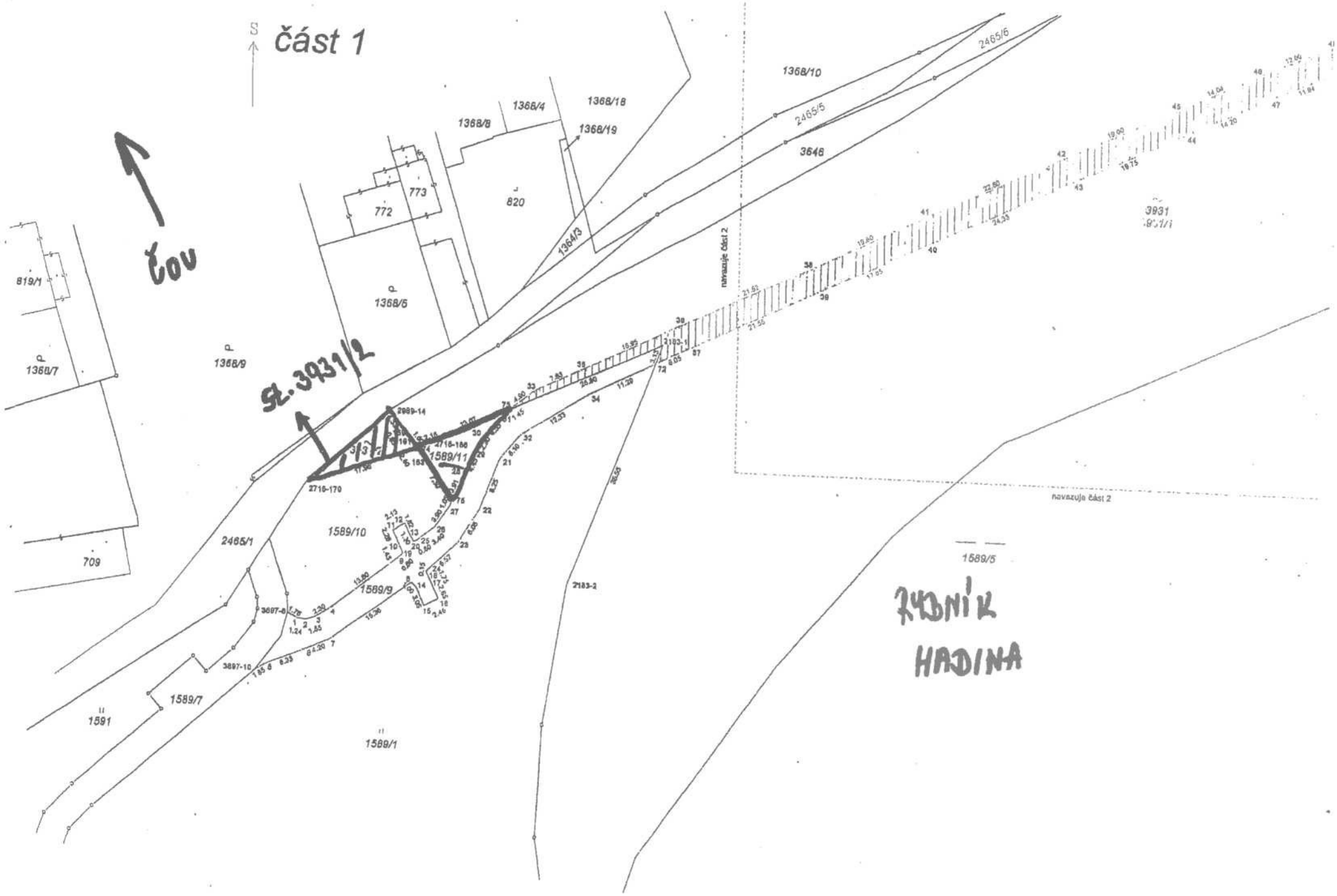
Obec: Humpolec

Kat. území: Humpolec

Mapový list: Humpolec 3-5/21

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem nazhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem

dočasně kolíky-ohroženo stavební činností



část 1
S
ČOU
SZ. 3931/2
1368/10
2465/6
2465/5
3646
1368/18
1368/4
1368/8
1368/19
820
773
772
1364/3
1368/6
819/1
1368/7
1368/9
709
2465/1
1589/10
1589/11
1589/9
1589/7
1591
1589/1
2716-170
2989-14
3897-8
3897-10
2183-2
3931
navazuje část 2
navazuje část 2
1589/5
RYDNÍK
HADINA