

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6089/18/2025

Obor/odvětví/Ekonomika- odvětví, ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti části pozemku p.č. 2262/35-lesní pozemek přilehající k výrobně skladovacímu areálu CTPark, u nemovitosti objektu čp. 1579 v katastrálním území a obec Humpolec:

Znalec: Jiří Pertl
[redacted] Brod
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]
IČ: [redacted]

Zadavatel: CTP Vysočina spol. s r.o.
CTPark 1579
39601 Humpolec

Číslo jednací: CTPark-Humpolec-1 m2

Počet stran: 18 a 1 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.3.2025

Vyhotoveno: V Havlíčkově Brodě 31.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti části pozemku p.č. 2262/35-lesní pozemek přilehající k výrobně skladovacímu areálu CTPark, u nemovitosti objektu čp. 1579 v katastrálním území a obec Humpolec:

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé v daném místě a čase :

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.3.2029 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- výpis z KN - LV č. 10001 pro katastrální území Humpolec
- snímky katastrálního území Humpolec
- zjištění na místě samém
- údaje sdělené zástupcem CTPark Vysočina- pana Mgr. Schreibra Vladimíra
- údaje o skutečných cen pozemků

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 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 (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního 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 (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Část pozemku p.č. 2262/35- lesní pozemek
Adresa předmětu ocenění: CTPark Humpolec 1579
396 01 Humpolec
LV: 10001
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Humpolec
Katastrální území: Humpolec
Počet obyvatel: 11 447
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 965,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 322,00\ Kč/m^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Město Humpolec, Humpolec 1579, 39601 Humpolec, podíl 1 / 1

Vlastník je zapsán na LV č. 10001 pro katastrální území Humpolec, který tvoří přílohu ke znaleckému posudku:

Dokumentace a skutečnost

Nutnost doložení geometrického plánu pro dokončení znaleckého posudku- celková plocha pro zamýšlený projekt činí cca.....120 m²

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost malé části pozemku p.č. 2262/35-lesní pozemek přilehající k výrobně skladovacímu areálu CTPark, u nemovitosti objektu čp. 1579 v katastrálním území Humpolec.

Jedná se o malou část bývalého lesního pozemku o výměře cca 120 m², který je k výrobně skladovacímu areálu CTPark Humpolec přiřčen a tvoří jeden funkční celek se stavebním pozemkem a také tak bude oceněn, to jest dle skutečnosti.

Jde o část svahu, nejedná se o zastavitelný pozemek, jedná se o narovnání právního vztahu.

3.2. Obsah

1. Část pozemku p.č. 2262/35- lesní pozemek- 1 m²

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,081}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00

5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,444}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,480}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,471}$$

1. Část pozemku p.č. 2262/35- lesní pozemek- 1 m2

Dle výpisu z KN - LV č. 10001 pro katastrální území Humpolec se jedná o pozemek: p.č. 2262/35- lesní pozemek.....

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,444}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,444 = \mathbf{0,471}$$

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. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				

§ 4 odst. 1 1 322,- 0,471 622,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	lesní pozemek(ost. plocha)	část 2262/35	1	622,66	622,66
Stavební pozemek - celkem			1		622,66

Část pozemku p.č. 2262/35- lesní pozemek- 1 m2 - cena zjištěná celkem = 622,66 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Část pozemku p.č. 2262/35- lesní pozemek- 1 m2 623,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 623,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 620,- Kč

slovy: Šest set dvacet Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Cena obvyklá v daném místě a čase :

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice §2 odst. 1. zákona č. 151/97Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů/zákon o oceňování majetku: /

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 a kupujícího.

Ocenění je zpracováno k datumu uvedeného na titulní stránce. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a věcné hodnoty realitních kanceláří skutečných výkupů pozemků a do kupů jednotlivých pozemků městem Havlíčkův Brod v provozních areálech.

Oceňovaná nemovitost malé části pozemku p.č. 2262/35-lesní pozemek přilehající k výrobně skladovacímu areálu CTPark, u nemovitosti objektu čp. 1579 v katastrálním území Humpolec. Jedná se o malou část bývalého lesního pozemku o výměře cca 120 m², který je k výrobně skladovacímu areálu CTPark Humpolec přičleněn a tvoří jeden funkční celek se stavebním pozemkem a také tak bude oceněn, to jest dle skutečnosti. Jde o část svahu, nejedná se o zastavitelný pozemek, jedná se o narovnání právního vztahu.

Předmětem ocenění je vlastní pozemek za 1 m² , včetně určení ceny obvyklé v daném místě a čase:

Cena nezastavěného pozemku-jedná se o takzvaný příkup pozemku- narovnání právního vztahu, není zde místo přisežné tržní prostředí, lze prodat jen vlastníku přilehlé nemovitosti a pozemku, nejedná se o samostatné parcely k výstavbě, hůře využitelné pozemky pro vlastní město- jen jako lesní pozemek, v daném místě dle zjištění odpovídá pozemek v areálu, v rozsahu dle obdobných lokalit v rozsahu 600,- Kč až 800,- Kč/m²

Na základě všech získaných informací stanovuji cenu částí pozemku p.č. 2262/35- lesní pozemek (příkup k výrobní hale- narovnání právního vztahu)
ve výši.....700,- Kč/m²

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2 odst.1 zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů/zákon o oceňování majetku/, která je citována v úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou

Výsledná částka, která reprezentuje předpokládanou výši obvyklé ceny nemovitosti, vyjadřuje názor znalce o obvyklé ceně na základě znalostí a empirických zkušeností s přihlédnutím ke specifickým podmínkám současného realitního trhu v České republice a **to v souladu s dobrými mravy.**

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnický	2
Snímek KN :	1
Mapa oblasti :	1
	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 18/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j.Spr.1291/87 pro základní obor Ekonomika - odvětví, ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků Ministerstva spravedlnosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6089/18/2025.

V Havlíčkově Brodě 31.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Pertl



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

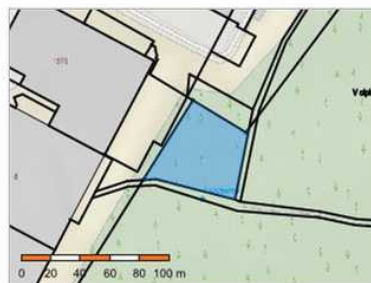
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6089/18/2025

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnický	2
Snímek KN :	1
Mapa oblasti :	1
	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2262/35
Obec:	Humpolec (547999)
Katastrální území:	Humpolec (649325)
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	2738
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkce lesa

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)

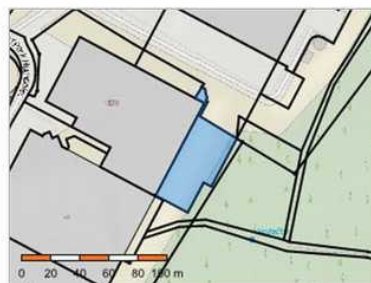
Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.03.2025 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 4477/3
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	4619
Výměra [m ²]:	1822
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1579



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
CTP Vysočina, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

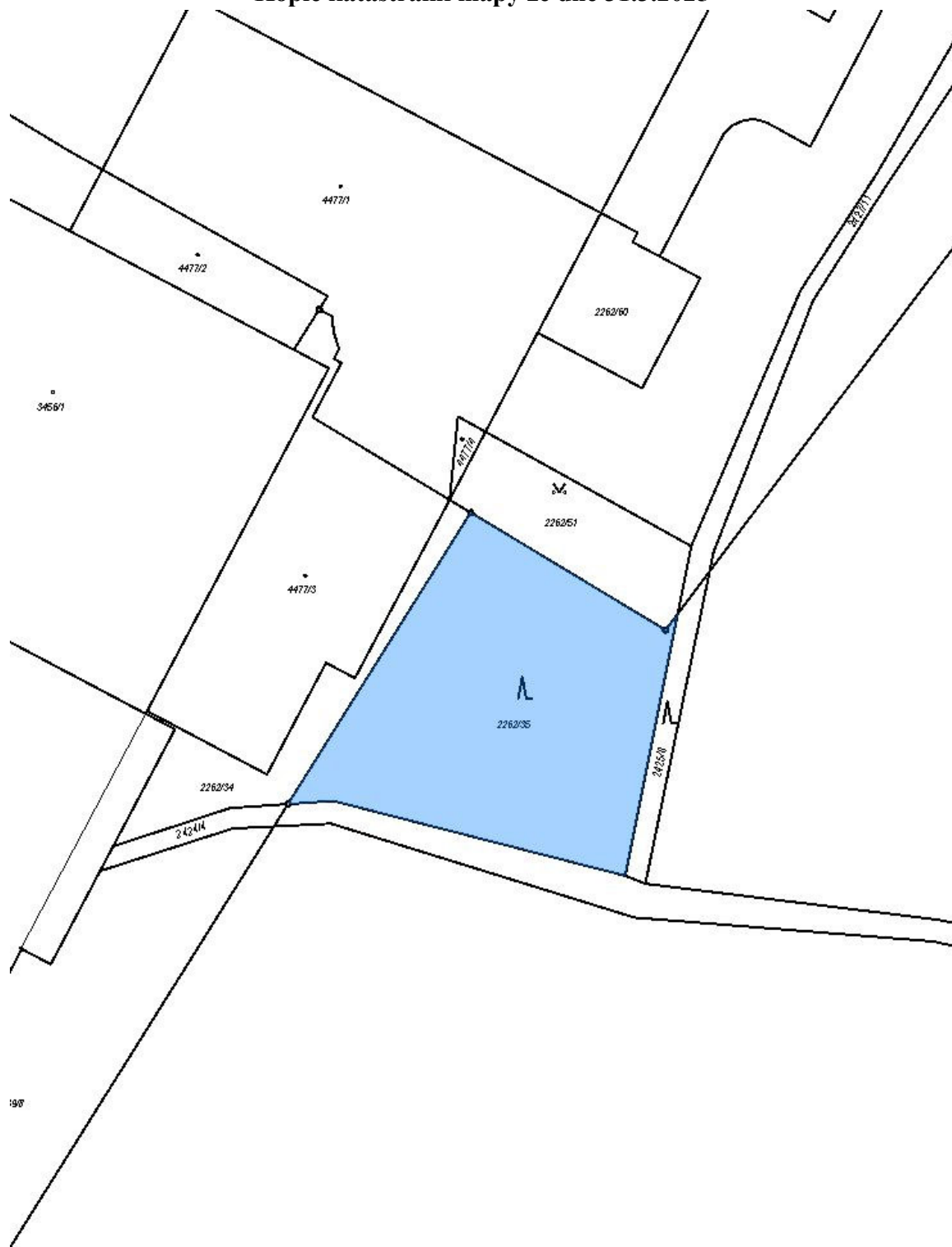
☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-1384/2025](#).

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 30.03.2025 15:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 31.3.2025



Pozemek p.č. 2262/35 v k.ú. č. 649325

Mapa oblasti

