

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 73566/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny vedení vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace.
Stanovení obvyklé ceny - služebnosti rozlivu dešťových srážek.

Znalec:



Holub



Zadavatel:

Město Humpolec
Horní náměstí 300
396 01 Humpolec

| | |
|---------------------|------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 81 125 Kč |
|---------------------|------------------|

Počet stran: 17

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 13.11.2023

Vyhotoveno: V  24.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny vedení vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace přes části parcel: č. 474/20, 474/4, a 477/1 vše v obci a k.ú. Humpolec.

Stanovení obvyklé ceny - služebnosti rozlivu dešťových srážek přes části parcel: 474/20 a 474/4, obě parcely v majetku Města Humpolec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro úplatné plnění majtkové újmy způsobené v souvislosti s uložením inženýrských sítí do pozemků: 474/20, 474/4, a 477/1 v k.ú. Humpolec.

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

Při místním šetření bylo zjištěno, že v parcele č. 474/20 je uložen vodovod, splašková a dešťová kanalizace. V parcele č. 477/1 je uložen vodovod a splašková kanalizace, a v parcele 474/4 je uložena splašková kanalizace.

Dále bylo zjištěno, že příčný rigol provedený v ulici Terasy před domem č. 1936 a 1937 nezachytí všechnu dešťovou vodu v případě silných dešťových srážek a může tak dolít k rozlivu dešťových vod na část parcely č. 474/20, a také na část parcely č. 474/4.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.11.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení majetkové újmy, respektive zatížení dotčených pozemků bylo třeba stanovit obvyklou cenu stavebního pozemku v lokalitě. Ceny pozemků v jednotlivých částech okresu sledují spolupracující odhadci, a to při zpracování ocenění pro bankovní účely. Tyto informace si navzájem poskytují, a to je hlavní zdroj pro vyhodnocení obvyklé ceny pozemků v Humpolci, i v jednotlivých částech okresu.

Dalším zdrojem jsou údaje z Katastru nemovitostí o sjednaných cenách, a v neposlední řadě je možné také vyhodnotit stávající inzerci.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- smlouva o převodu vlastnických práv k inženýrským sítím, dále k pozemku č. 474/5, jehož součástí je i zpevněná komunikace na parcele zřízená.
- kopie z katastrální mapy.
- poznatky z místního šetření, které bylo provedené dne 13.11.2023
- informace sdělené paní Lenkou Trojanovou, majitelkou domu čp. 1936 v Humpolci.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

všechny data o cenách stavebních pozemků v Humpolci, použitá v ocenění byla ověřena z placených údajů z Katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Obvyklé nájemné z pozemku

Na základě komentáře MF ČR k oceňování věcných břemen z roku 2011 se u stavebních pozemků předpokládá pro stanovení obvyklé výše z pronájmu částka ve výši 4-5 % z ceny stavebního pozemku /rok.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Humpolec, k.ú. Humpolec
Adresa nemovité věci: Terasy, 396 01 Humpolec


Vlastnické a evidenční údaje

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec, podíl 1 / 1

Místopis

Město Humpolec je významné sídlo v západní části Kraje Vysočina, a trvale zde žije asi 10800 obyvatel. Jedná se o sídlo s vysokou poptávkou po objektech bydlení, a rovněž i s poptávkou po objektech a prostorách pro podnikání. V jižní části města na ploše asi 1,8 ha byla v letech 2020-2022 realizována výstavba viladomů, to vše s napojením na inženýrské sítě, a se zřízením zpevněné komunikace. Přes parcely 474/20 a 477/1 jsou vedeny inženýrské sítě, a to vodovod, dešťová a splašková kanalizace, a v parcelě č. 474/4 je též kanalizace splašková.

Celkový popis nemovité věci

Úkolem znalce je stanovit věcné břemeno uložení inženýrských sítí do pozemků: č. 474/4, 474/20 a 477/1 v k.ú. Humpolec. K tomuto úkolu byl jako podklad poskytnut GP č. 637/2022 zpracovatel:  Karel.

Při místním šetření bylo zjištěno, že dodavatel stavby již při vlastní stavbě počítal s tím, že dešťová kanalizace o dimenzi DN 200 nebude stačit pobrat veškerou srážkovou vodu, a že může dojít k částečnému zaplavení, respektive k rozlivu vody zejména na parcele 474/20.

Věcné břemeno je tedy počítáno jednak za uložení inženýrských sítí do pozemku a jednak na služebnost rozlivu, tedy na ujmu majitele rodinného domu čp. 1936.

3.2. Obsah

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Cena pozemku 474/20 v k.ú. Humpolec

Vedení inženýrských sítí přes parcelu č. 474/20 (k.ú. Humpolec)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno vedení - p.č. 474/20

Řeháčkovi

Vedení dešťové kanalizace do parcely 474/4

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno vedení + služebnost rozlivu (§ 1273)

Vedení vodovodu a splaškové kanalizace přes parcelu 477/1

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno vedení - obecní vodovod a kanalizace

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Cena pozemku 474/20, 474/4, a 477/1 v k.ú. Humpolec

Porovnávací metoda


Základem pro výpočet věcného břemene, které je vázáno k pozemku je třeba vyhodnotit obvyklou cenu stavebního pozemku v lokalitě Terasy. Cena pozemku je vyhodnocena k datu 23.12.2022. to jest k datu, kdy došlo k předání dokončených komunikací a inženýrských sítí od společnosti Vily Humpolec s.r.o. do majetku Města Humpolec.

Obvyklou cenu stavebního pozemku v lokalitě vyhodnocuji na základě porovnání. K dispozici jsou údaje o úplatných převodech pozemků č. 474/7, 474/16, a 474/17, které byly převedeny kupní smlouvou na nového vlastníka již v roce 2020. V těchto případech šlo o pozemky, na kterých developer realizoval dodavatelsky výstavbu menších viladomů o podlahové ploše 81 a 104 m². Následně, již v roce 2021 byla obchodována parcela 474/30, a ta již byla kupní smlouvou stanovena cena pozemku na 2500,- Kč/m².

Za 2500,- Kč/m², byl v Humpolci realizován i prodej parcely 128/6, a také prodej parcely č. 1861/70.

I když aktuálně v Humpolci evidujeme už i vyšší ceny pozemků pro rodinnou výstavbu, a také vyšší požadavky investorů, zůstávám při stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku v lokalitě na **2500,- Kč/m²**.

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | | |
|--|--|--|-------------------------|--|---|
| Název: | Parcela 128/6 - dokup do FC, p.č.: 128/6 | | | | |
| Popis: | Do funkčního celku s domem čp. 1564 byl v 08/2022 dokoupen pozemek p.č. 128/6 o výměře 60 m ² . Prodej parcely mezi fyzickými osobami byl zrealizován za cenu 150000,- Kč, to jest 2500,- Kč/m ² . | | | | |
| Koeficienty: | | | | | |
| redukce pramene ceny - nabývací titul | | | 1,00 | | |
| velikost pozemku - bez vlivu | | | 1,00 | | |
| poloha pozemku - srovnatelné | | | 1,00 | | |
| dopravní dostupnost - srovnatelné | | | 1,00 | | |
| možnost zastavění poz. - srovnatelné | | | 1,00 | | |
| intenzita využití poz. - srovnatelné | | | 1,00 | | |
| vybavenost pozemku - srovnatelné | | | 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] | |
| 150 000 | 60 | 2 500,00 | 1,00 | 2 500,00 |  |

| | | | | | |
|---------------|--|--|--|--|--|
| Název: | Parcela 1432/9 (Litochleby), p.č.: 1432/9 | | | | |
| Popis: | Prodej parcely 1432/9 v ulici Lužická byl realizován ve 12/2021. Nezainvestovaná parcela přístupná z obslužné cesty v majetku kupujícího, byla odkoupena za 2 475 tis. | | | | |

kč, to jest za 2699,- Kč/m²..

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabývací titul | 1,00 |
| velikost pozemku - stavební pozemek- srovnatelné | 1,00 |
| poloha pozemku - srovnatelné | 1,00 |
| dopravní dostupnost - srovnatelné | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - srovnatelné | 1,00 |
| intenzita využití poz. - srovnatelné | 1,00 |
| vybavenost pozemku - bez inženýrských sítí | 0,90 |
| 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] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 2 475 000 | 917 | 2 699,02 | 0,90 | 2 429,12 |

Název: Terasy Humpolec - parcela 474/11, p.č.: 474/11

Popis: Parcely v lokalitě „Terasy“ Humpolec byly obchodovány již v roce 2020. Jednalo se o stavební pozemky, vedené jako orná půda a výměry parcel se pohybovaly mezi 370 - 515 m². Parcela 474/7 o výměře 377 m² byla obchodována v 06/2020 za cenu: 700 tis. Kč, to jest za 1856 Kč/m². Za 700 tis. byly obchodovány i parcely 474/16, a 474/17, obě o výměře do 400 m².

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabývací titul | 1,00 |
| velikost pozemku - srovnatelná | 1,00 |
| poloha pozemku - srovnatelná | 1,00 |
| dopravní dostupnost - srovnatelná | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - srovnatelná | 1,00 |
| intenzita využití poz. - srovnatelná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - srovnatelná | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - časové hledisko r. 2020 x r. 2022 | 1,30 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 700 000 | 377 | 1 856,76 | 1,30 | 2 413,79 |

Název: Čejovská- zahrada, p.č.: 1861/70

Popis: Pozemek zahrady v ulici Čejovská (parcela 1861/70 o výměře 301 m²) byl obchodován v 07/2022 za cenu: 752 500,-Kč, to jest za cenu: 2500,- Kč/m².

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - nabývací titul | 1,00 |
| velikost pozemku - srovnatelná | 1,00 |
| poloha pozemku - srovnatelná | 1,00 |
| dopravní dostupnost - srovnatelná | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - srovnatelná | 1,00 |
| intenzita využití poz. - srovnatelná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - srovnatelná | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná | 1,00 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| | | | | |

| | | | | |
|---------|-----|----------|------|-----------------|
| 752 500 | 301 | 2 500,00 | 1,00 | 2 500,00 |
|---------|-----|----------|------|-----------------|

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 413,79 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 460,73 Kč/m ² |
| Medián | 2 464,56 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 500,00 Kč/m ² |

Tržní hodnotu stavebního pozemku v lokalitě Terasy hodnotím výše uvedené analýzy ve výši:
2 500,- Kč/m².

Vedení inženýrských sítí přes parcelu č. 474/20 (k.ú. Humpolec)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno vedení inženýrských sítí - přes p.č. 474/20

Zábor stavebního pozemku pro zřízení věcného břemene vedení inženýrských sítí.

Dle GP hodnotím jednak uložení sítí ve vyznačené části pozemku, a samostatně též újmu majitele pozemku. Ve vyznačené části pozemků je veden městský vodovod, dále splašková kanalizace a také dešťová kanalizace.

Kromě vlastního uložení inženýrských sítí ve vyznačené části pozemku č.474/20 je zde ještě další újma majitele pozemku spojená možným rozlitím dešťové vody (až několikrát ročně) po vyznačené části pozemku.

Zábor číní:

$$(4,74+22,49)*3 +(9,60*2,23) = 81,70 + 21,40 = \mathbf{102 \text{ m}^2}$$

Cena pozemku, který je zabrán věcným břemenem:

$$102 \text{ m}^2 * 2500,- \text{ Kč} = \mathbf{255 000,- \text{ Kč}}$$

Výši omezení užívání pozemku hodnotím v celkové výši: 30 %

To je sazba, která vyplývá ze skutečnosti, že v místě vyznačené v geometrickém plánu se nachází inženýrské sítě- obecní vodovod, splašková a dešťová kanalizace. Tyto plochy nelze využít jiným způsobem, nelze zde postavit jakoukoli vedlejší stavbu.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje tržní metodou.

Druh věcného břemene: tržní hodnota věcného břemene, roční užitek stanoven procentem z obvyklé ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklá cena, roční užitek

Název

| výměra [jedn.] | jedn.cena [Kč/jedn] | obvyklá cena [Kč] | sazba [%] | roční užitek [Kč] |
|---|------------------------|----------------------|--------------|----------------------|
| pozemek 474/20-část pro věcné břemeno vedení sítí | | | | |
| 102,00 | 2 500,- | 255 000,- | 5,00 % | 12 750,- |
| Roční užitek - celkem: [Kč/rok] | | | | 12 750,- |
| Podíl užívání nebo výše omezení: | | | | * 30 % |
| Roční užitek: [Kč] | | | | = 3 825,00 |
| Míra kapitalizace: 10,00 % | | | | |
| $CB_N = \text{roční užitek} / p$ | | | | |
| $CB_N = 3\,825,00 / 10,0 \%$ | | | | |

Hodnota věcného břemene činí = **38 250,- Kč**

1.2. Služebnost rozlivu

Kromě vlastního uložení inženýrských sítí ve vyznačené části pozemku č.474/20 existuje u parcely č. 474/20 ještě další újma majitele pozemku. Ta je spojená s možným rozlitím dešťové vody (až několikrát ročně) po vyznačené části pozemku.

Nad parcelou č. 474/20 se totiž nachází zpevněné betonové plochy, a provedená opatření v komunikaci a dimenze dešťové kanalizace DN 200, kterou je odváděna dešťová voda z plochy cca 2500 m², nemůže zabránit přelití dešťové vody do zatíženého pozemku. Při prudkých srážkách je tak předpoklad, že vyznačená část parcely bude krátkodobě vystavena rozlití vody po parcele.

Výši omezení zatížení dotčeného pozemku hodnotím v tomto případě také ve výši: 30 %.

V případě, že toho omezení je sjednáno na dobu neurčitou, omezení se hodnotí na dobu 10-ti let.

Zábor (či omezení) dle GP činí:

$$(4,74+22,49)*3 + (9,60*2,23) = 81,70 + 21,40 = 102 \text{ m}^2$$

Cena pozemku, který je zatížen možným rozlitím:

$$102 \text{ m}^2 * 2500,- \text{ Kč} = 255\,000,- \text{ Kč}$$

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklé roční nájemné

Název

| výměra [m ²] | jedn.nájemné [Kč/m ²] | roční nájemné [Kč] | náklady [Kč] | roční užitek [Kč] |
|---|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| služebnost rozlivu | | | | |
| 102,00 m ² | 125,- | 12 750,- | 0,00 | 12 750,- |
| Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok] | | | | 12 750,- |
| Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení): | | | | * 30 % |

Roční užitek: [Kč] = 3 825,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 3\,825,00 / 10,0 \%$$

Hodnota věcného břemene činí = 38 250,- Kč

Vedení dešťové kanalizace do parcely 474/4

Řeháčkovi

Řeháčkovi

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno vedení

Vedení dešťové kanalizace ve vyznačené části pozemku č. 474/4. Dešťová kanalizace je vyvedena na okraj pozemku č. 474/4. V tomto případě nebude možné využít tuto část pozemku jiným způsobem. Obvyklá cena stavebního pozemku v lokalitě byla vyhodnocena na 2500,- Kč/m². Obvyklé nájemné za užívání stavebního pozemku hodnotím v souladu s Komentářem MF ČR k oceňování věcných břemen z roku 2011 ve výši 5 % ročně z obvyklé ceny pozemku.

Výpočet záboru: $2,80 \times 1,4 / 2 = 2 \text{ m}^2$.

Výši omezení užívání pozemku hodnotím v tomto případě na: 80 %

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje tržní metodou.

Druh věcného břemene: tržní hodnota věcného břemene, roční užitek stanoven procentem z obvyklé ceny. Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou. Roční užitek bude násoben deseti.

Obvyklá cena, roční užitek

Název

| | výměra [jedn.] | jedn.cena [Kč/jedn] | obvyklá cena [Kč] | sazba [%] | roční užitek [Kč] |
|----------------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|--------------|----------------------|
| parcely 474/4 | 2,00 | 2 500,- | 5 000,- | 5,00 % | 250,- |
| Roční užitek - celkem: [Kč/rok] | | | | | 250,- |
| Podíl užívání nebo výše omezení: | | | | * | 80 % |
| Roční užitek: [Kč] | | | | = | 200,00 |

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 200,00 / 10,0 \%$$

Hodnota věcného břemene činí = 2 000,- Kč

Vedení vodovodu a splaškové kanalizace přes parcelu 477/1

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno vedení - obecní vodovod a kanalizace

Přes část parcely č. 477/1 (viz GP) je veden obecní vodovod a splašková kanalizace. Výpočet věcného břemene hodnotím roční užitek z obvyklého nájmu pozemku. Obvyklé nájemné hodnotím ve výši: 5 %. (dle komentáře MF ČR k oceňování věcných břemen z roku 2011).

Šíře záboru pozemku činí dle výpočtu:

$$3,90 \times 3,40 \times 1/2 = 6,6 \text{ m}^2 = 7 \text{ m}^2$$

V tomto případě je vlastník omezen pouze uložením inženýrských sítí (vodovod a splašková kanalizace). Ve vyznačené části pozemku nemůže být postavena žádná drobná ani žádná vedlejší stavba. Výši omezení spočívajícího v tomto omezení hodnotím ve výši: 30 %. Právo vedení podzemních sítí (vodovod, a kanalizace) je zřízeno na dobu neurčitou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje tržní metodou.

Druh věcného břemene: tržní hodnota věcného břemene, roční užitek stanoven procentem z obvyklé ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklá cena, roční užitek

Název

| výměra [jedn.] | jedn.cena [Kč/jedn] | obvyklá cena [Kč] | sazba [%] | roční užitek [Kč] |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|--------------|----------------------|
| trvalý travní porost 474/1 (část) | | | | |
| 7,00 | 2 500,- | 17 500,- | 5,00 % | 875,- |
| Roční užitek - celkem: [Kč/rok] | | | | 875,- |
| Podíl užívání nebo výše omezení: | | | | * 30 % |
| Roční užitek: [Kč] | | | | = 262,50 |

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 262,50 / 10,0 \%$$

Hodnota věcného břemene činí = 2 625,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Vedení inženýrských sítí přes parcelu č. 474/20 (k.ú. Humpolec)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno vedení + služebnost rozlivu (p.č. 474/20) 38 250,- Kč

1.2. Služebnost rozlivu 38 250,- Kč

Věcná břemena - celkem: 76 500,- Kč

Řeháčkovi

Vedení dešťové kanalizace do parcely 474/4

1. Věcná břemena

| | |
|---------------------------|------------|
| 1.1. Věcné břemeno vedení | 2 000,- Kč |
|---------------------------|------------|

Vedení vodovodu a splaškové kanalizace přes parcelu 477/1

1. Věcná břemena

| | |
|---|------------|
| 1.1. Věcné břemeno vedení - obecní vodovod a kanalizace | 2 625,- Kč |
|---|------------|

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena věcných břemen byla vyhodnocena v oddíle věcná břemena. Způsob výpočtu vždy u jednotlivých kapitol.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny vedení vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace přes části parcel: č. 474/20, 474/4, a 477/1 vše v obci a k.ú. Humpolec.

Stanovení obvyklé ceny - služebnosti rozlivu dešťových srážek přes části parcel: 474/20 a 474/4, obě parcely v majetku Města Humpolec.

Obvyklá cena věcného břemene vedení vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace činí :

Obvyklá cena služebnost rozlivu činí:

| | VB uložení inženýrských sítí | služebnost rozlivu | VB celkem (Kč) |
|---------------------------------|---|---------------------------|-----------------------|
| parcela 474/20 (Trojanová) | 38 250,- | 38 250,- | 76 500,- |
| parcela 474/4 (Řeháčkovi) | 2 000,- | - | 2 000,- |
| parcela 477/1 manžele Kaňovi | 2 625,- | - | 2 625,- |

Obvyklá cena- VB celkem:

81 125 Kč

slovy: Osmdesátjednatísícjedenstodvacetpět Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---|---|
| Fotodokumentace | 1 |
| Informace o parcelách 474/4, 474/20 a 477/1 | 3 |
| Geometrický plán-výřez dotčených parcel | 1 |

Konzultant a důvod jeho přibrání

- pro zpracování znaleckého posudku nebyl využit konzultant

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 23054.

Prohlášení znalce

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

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 12.12.2005 č.j. Spr. 2181/05 pro obor Ekonomika, odvětví: Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 73566/2023.

V Ústrašíně 24.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY:

Fotodokumentace



záchytný rigol dešťové vody



parcela č. 494/20 - předpoklad rozlivu dešťových srážek



plocha za terasou- inženýrské sítě, možnost rozlivu dešťových srážek



dešťová kanalizace z lokality- DN 200- p.č. 474/4



vyústění dešťové kanalizace na p.č. 474/4



parcela 477/1- vedení inženýrských sítí- vodovod a splašková kanalizace

Informace o parcele 474/4

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo: | 474/4 ^č |
| Obec: | Humpolec [547999] ^č |
| Katastrální území: | Humpolec [649325] |
| Číslo LV: | 2909 |
| Výměra [m ²]: | 16965 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zahrada |



Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--------------------|-------|
| Řeháček [redacted] | 1/2 |
| Řeháček [redacted] | 1/2 |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|--------------------|--------|
| 72911 ^č | 480 |
| 72951 ^č | 15767 |
| 72901 ^č | 718 |

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Věcné břemeno zřízení a provozování vedení |

Jiné zápisy

| Typ |
|-----------------------------|
| Změna výměr obnovou operátu |

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

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov^č

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.11.2023 10:00.

Informace o parcele č. 474/20

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL...>

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo: | 474/20 ^č |
| Obec: | Humpolec [547999] ^č |
| Katastrální území: | Humpolec [649325] ^č |
| Číslo LV: | 5648 |
| Výměra [m ²]: | 347 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | orná půda |



Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|------------------|-------|
| Trojanová | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|--------------------|--------|
| 72951 ^č | 347 |

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Věcné břemeno zřizování a provozování vedení |
| Zástavní právo smluvní |

Jiné zápisy

| Typ |
|--|
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh |

^č Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov^č

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.11.2023 10:00.

Informace o parcele č. 477/1

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

<https://nahlizenidokn.eu7k.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL...>

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 477/1 |
| Obec: | Humpolec [547999] |
| Katastrální území: | Humpolec [649325] |
| Číslo LV: | 2179 |
| Výměra [m ²]: | 1931 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitosti |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|-----------------------------|-------|
| Kaňa [ID] | 1/2 |
| Kaňová [ID] | 1/2 |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|-----------------------|
| Název |
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 72951 | 1931 |

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.11.2023 10:00.

Geometrický plán- výřez



