

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 045838/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví cena a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Cena pozemku p.č. 440/2 ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, p.č. st. 1160 zastavěná plocha a nádvoří se stavbou občanské vybavenosti, p.č. 426/6 ostatní plocha - manipulační plocha a p.č. 426/7 ostatní plocha - manipulační plocha.

Vše zapsáno na LV č. 3565 pro obec a k.ú. Humpolec

Znalec:

Petr Zadák

Na Výsluní č.p. 634, 394 64 Počátky

Číslo posudku v evidenci znalce: 1556-14/2025

Zadavatel:

Město Humpolec

Horní náměstí 300

396 01 Humpolec

Počet stran: 19 a 6 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 3.06.2025

Vyhotoveno: V Počátkách 12.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit cenu pozemku p.č. 440/2 o výměře 10457 m² ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, p.č. st. 1160 o výměře 143 m² zastavěná plocha a nádvoří se stavbou občanské vybavenosti, p.č. 426/6 o výměře 10 m² ostatní plocha - manipulační plocha a p.č. 426/7 o výměře 42 m² ostatní plocha - manipulační plocha. Vše zapsáno na LV č. 3565 pro obec a k.ú. Humpolec

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod vlastnických práv

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zástupce vlastníka sdělil, že před 15roky proběhla rekonstrukce hřiště

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.06.2025 za přítomnosti pana Ondřeje Dygrýna.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN pro LV č. 3565 pro obec a k.ú. Humpolec
- kopie KM

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec nehodnotí důkazy, předané informace ze spisu se považují za věrohodné.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získal při místním šetření - stavebně-technický stav.

Znalec čerpal z údajů uvedených v KN.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech nejsou v rozporu s údaji v KN

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: areál atletického hřiště

Adresa předmětu ocenění: Humpolec
396 01 Humpolec

LV: 3565

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

Název koeficientu	č.	P _i
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 349,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z Listu vlastnictví č. 3565 pro obec Humpolec, katastrální území Humpolec

vlastnické právo :

TJ Jiskra Humpolec, z.s.
Tyršovo nám. 745
396 01 Humpolec

parcele č	426/6	výměra	10 m ²	ostatní plocha - manipulační plocha
	426/7		42 m ²	ostatní plocha - manipulační plocha
	440/2		10457 m ²	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha
st. 1160			143 m ²	zastavění plocha a nádvoří
				na pozemku je umístěná stavby obč. vybavení

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky p.č. 426/6, p.č. 426/7, p.č. 440/2 a p.č. sdt. 1160 tvoří atletické hřiště umístěné v zastavěném území města.

3.4. Obsah

1. Zatravněná plocha
2. Umělý polyuretanový povrch
3. Tribuna
4. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky
5. Betonový chodník
6. Zábradlí
7. Vjezdová vrata
8. Pozemek p.č. 440/2
9. Pozemek p.č. 426/6
10. Pozemek p.č. 426/7
11. Pozemek p.č. st. 1160
12. Dřeviny

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Nevyměňovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyměňovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba - Bez vlivu na cenu.	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Bez vlivu na cenu.	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,630$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,600$$

1. Zatravněná plocha

Travnatá část atletického stadionu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území
Objekt	Plochy pro tělovýchovu nekryté
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	vegetační
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2411
Množství:	4 276,00 m ² plochy upravené, zastavěné
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	200,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4600
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	692,-
Plná cena: 4 276,00 m ² * 692,- Kč/m ²	=	2 958 992,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 18 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 18 = 83,3 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	494 151,66 Kč
*	0,600
=	296 491,- Kč

Zatravněná plocha - cena zjištěná

= 296 491,- Kč

2. Umělý polyuretanový povrch

Atletická ovál - uzavřená čtyřpruhová dráha se sprintérskou šestipruhovou rovinkou, multifunkční plocha, sektor pro skok do dálky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území
Objekt: Plochy pro tělovýchovu nekryté
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z jiných materiálů - např. antuka
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2411
Množství: 5 733,00 m² plochy upravené, zastavěné
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	262,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4600
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	906,52
Plná cena: 5 733,00 m ² * 906,52 Kč/m ²	=	5 197 079,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 20 = 75,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	1 299 269,79 Kč
*	0,600
=	779 561,87 Kč
=	779 561,87 Kč

Umělý polyuretanový povrch - cena zjištěná

3. Tribuna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1265
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
vrchní stavba	143,00 m ²	3,75 m	536,25
Součet	143,00 m²		536,25
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 536,25 / 143,00	= 3,75 m	
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 143,00 / 1	= 143,00 m ²	

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	(143,00)*(3,75)	=	536,25 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	536,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		536,25 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	bez stropu	P	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	hrubé vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	P	9,70	100	0,46	4,46
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,56
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6356

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9662
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8600
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6356
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0730
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 930,33
Plná cena: 536,25 m ³ * 3 930,33 Kč/m ³	=	2 107 639,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 70 = 92,9 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	316 145,92 Kč
Koeficient pp	*	0,600
Cena stavby CS	=	189 687,55 Kč
Tribuna - cena zjištěná	=	189 687,55 Kč

4. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Oplocení areálu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1265

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

328,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 840,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0730

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 2 581,32

Plná cena: 328,00 m² * 2 581,32 Kč/m²

= 846 672,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 40 = 87,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 127 000,94 Kč

Koeficient pp

* 0,600

Cena stavby CS

= 76 200,56 Kč

Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky - cena zjištěná = 76 200,56 Kč

5. Betonový chodník

Chodník z betonových dlaždic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

206,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 210,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 701,61

Plná cena: 206,00 m² * 701,61 Kč/m²

= 144 531,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 15 / 20 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	36 132,92 Kč
*	0,600
=	21 679,75 Kč

Betonový chodník - cena zjištěná

= **21 679,75 Kč**

6. Zábradlí

Zábradlí okolo chodníku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1265

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

81,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 840,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0730

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **2 581,32**

Plná cena: 81,00 m² * 2 581,32 Kč/m²

= **209 086,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 15 / 20 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	52 271,73 Kč
*	0,600
=	31 363,04 Kč

Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky - cena zjištěná

= **31 363,04 Kč**

7. Vjezdová vrata

Ocelová vjezdová vrata – 2 ks.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1265
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0730
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 370,10
Plná cena: 2,00 ks * 11 370,10 Kč/ks	=	22 740,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 40 = 87,5 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 411,03 Kč
*	0,600
=	2 046,62 Kč

Vjezdová vrata - cena zjištěná

= **2 046,62 Kč**

8. Pozemek p.č. 440/2

Parcela č. 440/2 ostatní plocha - sportoviště

Výměra 10457 m²

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 – jiné pozemky – skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 349,-	0,50	0,600	1,000		404,70

Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha sportoviště	440/2	10 457	404,70		4 231 947,90
Jiný pozemek - celkem			10 457		4 231 947,90	

Pozemek p.č. 440/2 - cena zjištěná celkem = 4 231 947,90 Kč

9. Pozemek p.č. 426/6

Parcela č. 426/6 ostatní plocha - manipulační plocha

Výměra 10 m²

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,600**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

§ 9 odst. 2 – jiné pozemky – sklárky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2 1 349,- 0,50 0,600 1,000 404,70

Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	426/6	10	404,70		4 047,-
Jiný pozemek - celkem			10		4 047,-	

Pozemek p.č. 426/6 - cena zjištěná celkem = 4 047,- Kč

10. Pozemek p.č. 426/7

Parcela č. 426/7 ostatní plocha - manipulační plocha

Výměra 42 m²

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,600**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

§ 9 odst. 2 – jiné pozemky – sklárky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2 1 349,- 0,50 0,600 1,000 404,70

Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - sportoviště	426/7	42	404,70		16 997,40
Jiný pozemek - celkem			42		16 997,40	

Parcela č. 426/7 - cena zjištěná celkem = **16 997,40 Kč**

11. Pozemek p.č. st. 1160

Parcela č. st. 1160 občanská vybavenost

Výměra 143 m²

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,600**

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,600 = 0,600

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		1 349,-	0,600		809,40
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1160	143	809,40	115 744,20
Stavební pozemek - celkem			143		115 744,20

Parcela č. st. 1160 - cena zjištěná celkem = **115 744,20 Kč**

12. Dřeviny

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	4 454 682,00
Celková výměra pozemku	m ²	162,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	162,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	4 454 682,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	378 647,97
Dřeviny	=	378 647,97 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Zatravněná plocha	296 491,- Kč
2. Umělý polyuretanový povrch	779 562,- Kč
3. Tribuna	189 688,- Kč
4. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky	76 201,- Kč
5. Betonový chodník	21 680,- Kč
6. Zábradlí	31 363,- Kč
7. Vjezdová vrata	2 047,- Kč
8. Pozemek p.č. 440/2	4 231 948,- Kč
9. Pozemek p.č. 426/6	4 047,- Kč
10. Pozemek p.č. 426/7	16 997,- Kč
11. Pozemek p.č. st. 1160	115 744,- Kč
12. Dřeviny	378 648,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **6 144 416,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **6 144 420,- Kč**

slovy: Šest milionů jedno sto čtyřicet čtyři tisíc čtyři sta dvacet Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjistit cenu pozemku p.č. 440/2 o výměře 10457 m² ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, p.č. st. 1160 o výměře 143 m² zastavěná plocha a nádvoří se stavbou občanské vybavenosti, p.č. 426/6 o výměře 10 m² ostatní plocha - manipulační plocha a p.č. 426/7 o výměře 42 m² ostatní plocha - manipulační plocha. Vše zapsáno na LV č. 3565 pro obec a k.ú. Humpolec

Cena zjištěná - celkem: **6 144 416,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **6 144 420,- Kč**

slovy: Šest milionů jedno sto čtyřicet čtyři tisíc čtyři sta dvacet Kč

5. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec postupoval v souladu s vyhláškou - MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3565 pro obec a k.ú. Humpolec	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 14/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu České Budějovice dne 30.04.2001 č.j. Spr 690/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 045838/2025.

V Počátkách 12.6.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Petr Zadák
Na Výsluní č.p. 634
394 64 Počátky

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.2.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 045838/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3565 pro obec a k.ú. Humpolec	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3304 Pelhřimov
Kat. území: 649325 Humpolec

Obec: 547999 Humpolec
List vlastnictví: 3565

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo		
	TJ Jiskra Humpolec, z.s., Tyršovo náměstí 745, 396 01 Humpolec	15821676	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
-1160	143	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če		obč.vyb	-1160	

B1 Jiná práva - bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

- Změna výměr obnovou operátu

Parcela: -1160

Z-3461/2011-304

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva darovací . Právní účinky vkladu práva ke dni 4.6.2001. ze dne 24.5.2001 a dodatek ke smlouvě ze dne 27.7.2001,

TJ Jiskra Humpolec, z.s., Tyršovo náměstí 745, 396 01 Humpolec

V-1342/2001-304

Dat.nar./IČ: 15821676

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3304 Pelhřimov	Obec: 547999 Humpolec
Kat. území: 649325 Humpolec	List vlastnictví: 3565

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------	---------------------------------	----------------------	--------------

Vlastnické právo

TJ Jiskra Humpolec, z.s., Tyršovo náměstí 745, 396 01 Humpolec 15821676

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B	Nemovitosti
----------	--------------------

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
440/2	10457	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

B1	Jiná práva - bez zápisu
-----------	--------------------------------

C	Omezení vlastnického práva - bez zápisu
----------	--

D	Jiné zápisy - bez zápisu
----------	---------------------------------

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
----------	---

Listina

- Smlouva darovací . Právní účinky vkladu práva ke dni 4.6.2001. ze dne 24.5.2001 a dodatek ke smlouvě ze dne 27.7.2001,

TJ Jiskra Humpolec, z.s., Tyršovo náměstí 745, 396 01 Humpolec

V-1342/2001-304

Dat.nar./IČ: 15821676

- Smlouva směnná ze dne 18.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2012.

TJ Jiskra Humpolec, z.s., Tyršovo náměstí 745, 396 01 Humpolec

V-4774/2012-304

Dat.nar./IČ: 15821676

- Smlouva darovací ze dne 19.8.2020. Právní účinky vkladu práva ke dni 1.9.2020.

TJ Jiskra Humpolec, z.s., Tyršovo náměstí 745, 396 01 Humpolec

V-4409/2020-304

Dat.nar./IČ: 15821676

F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - bez zápisu
----------	--

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3304 Pelhřimov
Kat. území: 649325 Humpolec

Obec: 547999 Humpolec
List vlastnictví: 3565

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
---	--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

TJ Jiskra Humpolec, z.s., Tyršovo náměstí 745, 396 01 Humpolec	15821676
--	----------

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
426/6	10	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva - bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - bez zápisu

D Jiné zápisy - bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva darovací . Právní účinky vkladu práva ke dni 4.6.2001. ze dne 24.5.2001 a dodatek ke smlouvě ze dne 27.7.2001,

TJ Jiskra Humpolec, z.s., Tyršovo náměstí 745, 396 01 Humpolec

V-1342/2001-304

Dat.nar./IČ: 15821676

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3304 Pelhřimov
Kat. území: 649325 Humpolec

Obec: 547999 Humpolec
List vlastnictví: 3565

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
---	--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

TJ Jiskra Humpolec, z.s., Tyršovo náměstí 745, 396 01 Humpolec	15821676
--	----------

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
426/7	42	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva - bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - bez zápisu

D Jiné zápisy - bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

• Smlouva darovací - Právní účinky vkladu práva ke dni 4.6.2001. ze dne 24.5.2001 a dodatek ke smlouvě ze dne 27.7.2001,

TJ Jiskra Humpolec, z.s., Tyršovo náměstí 745, 396 01 Humpolec

V-1342/2001-304

Dat.nar./IČ: 15821676

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - bez zápisu





