

Městský úřad Humpolec	
Dopis	
Doslo:	- 5. 11. 2020
C.j.: MUHU	44102/2020
Dod.	1
Pril.	1/3

10038/2020
e.on

E.ON Distribuce, a.s., F.A.Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice

Město Humpolec
Horní náměstí 300
396 01 Humpolec

E.ON Distribuce, a.s.
Regionální správa Jindřichův
Hradec
Pražská 290
377 17 Jindřichův Hradec
www.eon-distribuce.cz



V Pelhřimově, 04.11.2020

Obracíme se na vás s žádostí o odprodej části pozemku parcely č. 1364/3 a 820 v k.ú. Humpolec (649325), číslo LV 10001, jehož vlastníkem je město Humpolec, o výměře cca 31 m² za účelem výstavby nové kioskové trafostanice Betonbau UF 2536 o rozměrech 2 500 x 3 600 x 2 830 mm. Důvodem žádosti je výstavba kioskové trafostanice pro připojení nové předčistírny odpadních vod a přepojení stávajících samot v dané lokalitě, které jsou napájeny až z daleké distribuční trafostanice u Domova pro seniory v ul. Lužická.

Na základě vašeho kladného rozhodnutí necháme na náklady naší společnosti vypracovat geometrický plán na uvedený pozemek a zajistíme vklad do KN. V případě vašeho kladného rozhodnutí prosím zašlete písemný zápis z usnesení zastupitelstva, ve kterém bude uvedena **cena pozemku za m² v místě obvyklém.**

S přátelským pozdravem
E.ON Distribuce, a.s.



173

Prilohy: situace umístění nové trafostanice
ilustrační fotografie nové trafostanice
technický list uvažované kioskové trafostanice

Sídlo společnosti:
F.A. Gerstnera 2151/6
České Budějovice 7,
370 01 České Budějovice
Společnost je zapsána
v Obchodním rejstříku
vedeném Krajským soudem
v Českých Budějovicích,
oddíl B, vložka 1772, IČ: 28085400

Městský úřad Humpolec
MUHU/44102/2020/ OMH



humpup20_001.n2



ZOV

S VETLICE

ST

HUMPOLECKÉ HŘADINY

Humpolecké Hřadiny

HUMPOLECKÉ HŘADINY

2468/12

2465/3

2465/4

2465/5

2465/6

2465/7

2465/8

2465/9

2465/10

2465/11

2465/12

2465/13

2465/14

2465/15

2465/16

2465/17

2465/18

2465/19

2465/20

2465/21

2465/22

2465/23

2465/24



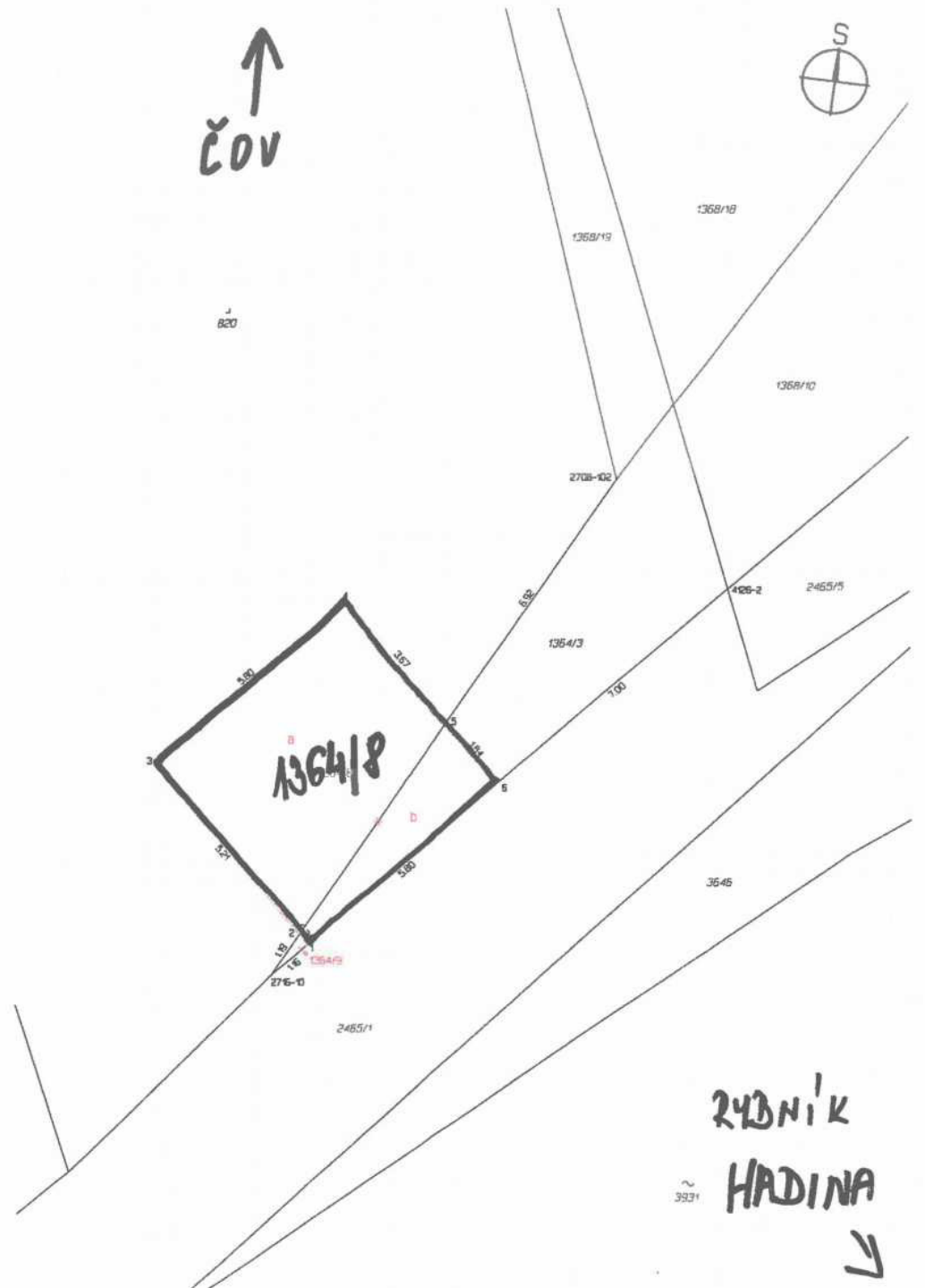
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Převodní a státní evidence smluvních vztahů		
	ha	m ²			ha	m ²					Dě přechází s pozemky označenými v katastru nemovitostí	dřívější poz. účel	Číslo listu vlastnosti
st.820 1364/3	3	67	JAR. st. zahrada	st.820 1364/3	3	41	JAR. st. zahrada	2	st.820	10001	3	41	
		29	ostatní st. zastavěná plocha	1364/3 1364/8		23 32		2	1364/3	10001		23	
				1364/8				2	st.820 1364/3	10001 10001		26 6	a b
				1364/9		1		2	1364/3	10001		32	
	3	96			3	97						1	

*1) Změna výměry +1 m2 podle §37odst.(1) katastrální vyhlášky u parcely č.1364/3

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka

Číslo bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.o. Humpolec (649325)				
2708-102	683355.20	1110380.58	3	barva
2716-10	683363.33	1110392.04	3	sl.plotu
4126-2	683352.54	1110383.12	3	barva
1	683362.46	1110391.31	3	pl.mezník
2	683362.65	1110391.08	3	dř.kolík-ohr.st.dh.
3	683365.98	1110387.09	3	pl.mezník
4	683361.54	1110383.39	3	dř.kolík-ohr.st.dh.
5	683359.19	1110386.21	3	dř.kolík-ohr.st.dh.
6	683358.02	1110387.61	3	dř.kolík-ohr.st.dh.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán vyřídil úředně ověřený zeměměřičský inženýr:		Státní úředně ověřený zeměměřičský inženýr:	
	Jméno, příjmení	Ing. Václav Spěváček	Jméno, příjmení	Ing. Václav Spěváček
	Číslo poskytlý v rámci úřední činnosti zeměměřičských služeb	2813/2017	Číslo poskytlý v rámci úřední činnosti zeměměřičských služeb	2813/2017
	Dne: 9.1.2023 Číslo: 3/2023		Dne: 13.1.2023 Číslo: 5/2023	
Nálezitost a převzetí odpovědi přímou předložením.		Tento stavební odpovědní geometrický plán v elektronické podobě obsahuje v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhovitel: Diana Špinarová GEODEZIE VYSOČINA U Sínaděl 1316 393 01 Pelhřimov	Katastrální úřad soudní a občanská právní.		Úředně ověřený geometrický plán v digitální podobě.	
Číslo plánu: 4521-844/2022	Ing. Jaroslava Cabadajová KÚ pro Vysočinu KP Pelhřimov PGP-23/2023-304			
Okres: Pelhřimov	2023.01.12 14:06:20 +01'00'			
Obec: Humpolec				
Kat. území: Humpolec				
Mapový list: Humpolec 3-5/21 (DKM)				
Dovazovací vztahy mezi pozemky byly poskytnuty v souladu se zákonem o katastru nemovitostí ČR, který byl v souladu s právní úpravou.				



2485/1
HADINA

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 10-807/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- 1) Ocenění pozemku č. 1364/8, který byl oddělen GP ze St. 820 v k.ú. Humpolec- ocenění cenou zjištěnou.
- 2) Ocenění pozemku č. 1364/8, který byl oddělen GP ze St. 820 v k.ú. Humpolec- ocenění cenou obvyklou.

Znalec:



Zadavatel: Město Humpolec
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

OBVYKLÁ CENA	25 600 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.5.2023

Vyhotoveno: V Ústrašíně 23.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

podklad pro vlastnické vyrovnání mezi společnostmi EG.D a Městem Humpolec.

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

Pro zpracování ZP byly zadavatelem ocenění zaslány podklady, t.j. geometrický plán 2813/2017 s vyčíslením výměry.

Odborem územního plánování MěÚ v Humpolci byla zaslána informace o možném využití parcely č. 820. Převážná část parcely je vedena v ploše SV: Plochy smíšené, obytné venkovské. Hlavní využití: bydlení venkovského typu.

Dále byla zaslána informace o možném využití parcely č. 1364/3, a v tomto případě se jedná o plochy a koridory technické infrastruktury. Plocha TI - hlavní využití Technické vybavení území.

Dále bylo předloženo územní rozhodnutí č.j. MUHU/39524/2022/Kn, s.z. STAV/4055/2022/Hu, pod názvem: Humpolec, předčistírna -TS, VN, NN.

Na pozemku 1364/3 je možná pouze výstavba zařízení technické infrastruktury, a parcela 1364/8 je určena pro výstavbu distribuční trafostanice.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.05.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- objednávka zadavatele ze dne 26.4.2023
- údaje o možném využití parcely 1364/8 z hlediska územního plánu.
- územní rozhodnutí č.j.: MUHU/39524/2022/Kn

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- geometrický plán č. 2813/2017 - zpracovatel Ing. Václav Spěváček, oprávněný geometrický inženýr.
- územní plán Humpolec a informace o možném využití parcely p.č. 820, a p dále p.č. 1364/3
- pravidla pro stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

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

Celkový popis nemovité věci

Parcela č. 1364/8 je GP č. 2813/2017 navržena k oddělení a to za účelem zřízení distribuční trafostanice společnosti EGD. Tato parcela vzniká oddělením 26 m² ze St. 820, a dále oddělením 6 m² z původní 1364/3, ostatní plochy-manipulační plochy.

Celková výměra odděleného pozemku činí: 32 m².

Dne 20.12. 2022 nabylo právní moci územní rozhodnutí č.j. MUHU/39524/2022/Kn s.z.

STAV/4055/2022/Hu, pod názvem: Humpolec, předčistírna -TS, VN, NN, mimo jiné na pozemcích St. 820 a p.č. 1364/3. Vydaným ÚR se z výše uvedených oddělených částí pozemku stává stavební parcela pro účely zřízení distribuční sítě.

Vydané územní rozhodnutí je hlavní dokument, ze které vychází ocenění dle platného předpisu i ocenění cenou obvyklou.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Parcela č. 1364/8 (oddělená ze St. 820, a p.č. 1364/3)

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Stanovení obvyklé ceny pozemku 1364/8 (dle GP: 2813/2017)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Parcela č.1364/8 oddělená GP z původní St. 820 v k.ú. Humpolec
Adresa předmětu ocenění:	Humpolecké Hadiny 396 01 Humpolec
LV:	10000
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Humpolec
Katastrální území:	Humpolec
Počet obyvatel:	10 741
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	652,00 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brno) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 452,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 337/2022 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	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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 - jiné vlivy z hlediska trhu nebyly zjištěny	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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071$$

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	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,05
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: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné cenové vlivy nebyly z hlediska polohy pozemku zjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = 0,630$$

i=2

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,675$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,630$

1. Parcela č. 1364/8 (oddělená zze St. 820, a p.č. 1364/3

Parcela č. 1364/8 je GP č. 2813/2017 navržena k oddělení a to za účelem zřízení distribuční trafostanice společnosti EGD. Tato parcela vzniká oddělením 26 m² ze St. 820, a dále oddělením 6 m² z původní 1364/3, ostatní plochy-manipulační plochy.

Celková výměra odděleného pozemku činí: 32 m².

Dne 20.12. 2022 nabylo právní moci územní rozhodnutí č.j. MUHU/39524/2022/Kn s.z.

STAV/4055/2022/Hu, pod názvem: Humpolec, předčistírna -TS, VN, NN, mimo jiné na pozemcích St. 820 a p.č. 1364/3. Vydaným ÚR se z výše uvedených oddělených částí pozemku stává stavební parcela pro účely zřízení distribuční sítě.

Část pozemku St. 820 oceňuji dle § 4, odst. 1 - zastavěná plocha a nádvoří, a část pozemku 1364/3-díl „b”, oceňuji dle § 4, odst. 2.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,630$

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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,630 = 0,630$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	452,-	0,630	284,76
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný			
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	452,-	0,630	284,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1364/8 - oddělená z St.820	26	284,76	7 403,76
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ostatní plocha-manipulační plocha	1364/3, díl "b"	6	284,76	1 708,56
Stavební pozemky - celkem			32		9 112,32

Parcela č. 1364/8 (oddělená ze St. 820, a p.č. 1364/3) - zjištěná cena = 9 112,32 Kč celkem

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Parcela č. 1364/8 (oddělená ze St. 820, a p.č. 1364/3) 9 112,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 9 112,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 9 110,- Kč

slovy: Devěttisícjedenstodeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

9 110 Kč

slovy: Devěttisícjedenstodeset Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Stanovení obvyklé ceny pozemku 1364/8


Porovnávací metoda

Pro vyhodnocení porovnání jsem využil informace o prodejích pozemků, které byly využity pro výstavbu distribučních trafostanic v Pelhřimově a také v Humpolci. K dispozici je také navržená cena na koupi pozemku se stejným využitím v Ústrašíně.


Pomocí koeficientů porovnání nám vychází porovnávací hodnota.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pelhřimov, ul. Solní - TS, p.č.: 3632			
Popis:	Město Pelhřimov realizovalo prodej parcely pro zřízení trafostanice pro společnost EGD za 1500,- Kč/m ² . Prodej parcely č. 3632 byl zrealizován v Pelhřimově v historické zástavbě při výměře 34 m ² za cenu 51 000,- Kč, to jest za 1500,- Kč/m ² . Nabývací titul byl zapsán na základě vkladu: V 5164/2021-304, z 09/2021.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabývací titul		1,00		
velikost pozemku - srovnatelná		1,00		
poloha pozemku - centrum okresního města		0,70		
dopravní dostupnost - srovnatelná		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/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
51 000	34	1 500,00	0,70	1 050,00



Název:	Pelhřimov, trafostanice F.B.Vaňka,, p.č.: 1532/185			
Popis:	V roce 2017 vykupuje EGD pozemek pro trafostanici v ulici F.B.Vaňka v Pelhřimově. Jedná se o trafostanici pro nově vznikající zástavbu bytových domů v ulici Habrová. Pozemek o výměře 31 m ² je odkoupen distribuční společností za 24 800,- Kč, - to jest 800,- Kč/m ² .			
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. - srovnatelné		1,00		
intenzita využití poz. - srovnatelné		1,00		
vybavenost pozemku - srovnatelné		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - časové hledisko		1,20		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
24 800	31	800,00	1,20	960,00

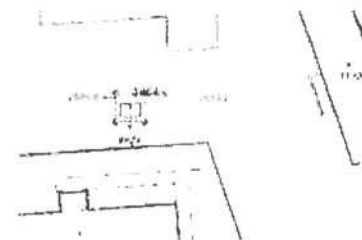


Název: Humpolec, TS Na Skalce, p.č.: 2684/6

Popis: V srpnu 2022 byl společností EGD vykoupen v Humpolci v ulici Na Skalce vykoupen pozemek č. 2684/6 o výměře 31 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabývací titul	1,00
velikost pozemku - srovnatelná	1,00
poloha pozemku - srovnatelné	0,80
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



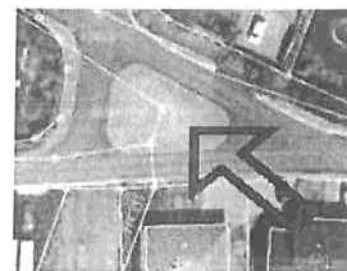
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
24 800	31	800,00	0,80	640,00

Název: Ústrašín, pozemek pro zřízení trafostanice, p.č.: 680/4, 1561/4

Popis: Společnost EGD aktuálně jedná s obcí Ústrašín o zřízení již třetí trafostanice v obci. Ústrašín je obec která se rychle rozvíjí, a územní plán předpokládá další výstavbu rodinných domů na západním okraji obce. Slouva o prodeji není dosud schválená, ale i zde je navržena cena 800,- Kč/m² pozemku, který je vyčleněn pro trafostanici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - návrh kupní ceny za prodej pozemku pro zřízení TS	0,95
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 - vlastní úvaha	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
25 600	32	800,00	0,95	760,00

Minimální jednotková porovnávací cena	640,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	852,50 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 050,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek, který bude odprodán společnosti EGD má výměru 32 m² a nachází se mimo centrální část obce. Hadina je místní část, a ta není stavebně srostlá s obcí Humpolec.

Srovnatelný pozemek pro trafostanici se v roce 2022 obchodoval v ulici Na Skalce a sjednaná cena pozemku v tomto případě činila 800,- Kč/m².

Při stanovení ceny se přitom vycházelo z Pravidel o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec, které byly platné do 31.12.2021. Základní cena pro prodej pozemku pro bytové a podnikatelské účely činila v době podání žádosti 800,- Kč/m².

Za 800,- Kč/m² byl obchodován i pozemek pro trafostanici v ulici F.B.Vaňka v Pelhřimově. A za stejnou cenu je navržen i odkup pozemku pro trafostanici v Ústrašíně.

Z toho důvodu hodnotím cenu **800,- Kč/m²** u parcely č. 1364/8 v k.ú. Humpolec, jako cenu v místě a čase obvyklou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	820	26	800,00		20 800
ostatní plocha- manipulační plocha	1364/3, díl "b"	6	800,00		4 800
Celková výměra pozemků		32	Hodnota pozemků celkem		25 600

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Stanovení obvyklé ceny pozemku 1364/8 25 600,- Kč

Hodnota pozemku	25 600 Kč
-----------------	-----------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku odvozují od realizovaných výkupních cen pozemků mezi společností EGD a obcemi Pelhřimov, Humpolec a dále rychle se rozvíjejících vesnic v blízkosti těchto měst. Budu-li vycházet z platných pravidel města Humpolec o podmínkách prodeje pozemků pro bytové a podnikatelské účely, pak v místní části Hadina je pro tyto účely stanovena cena: 500,- Kč/m².

S ohledem na skutečnost, že v samotném Humpolci byl mezi městem a společností EGD již obchodován v roce 2022 pro tyto účely obdobný pozemek v ulici „Na Skalce“ za 800,- Kč/m², a také velikost oceňovaného pozemku je upravena pouze na výměru 32 m², tedy pouze tu, kterou společnost EGD pro zřízení trafostanice potřebuje, zůstávám při stanovení obvyklé ceny na úrovni, za kterou byly obchodovány pozemky v Pelhřimově a v Humpolci pro tyto účely.

Na základě porovnání docházím k závěru, že pozemek pro výstavbu distribuční trafostanice je v tomto případě prodejní za cenu:

25 600,- Kč

Slovy: dvacetpěttisícšestset Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo stanovit obvyklou cenu stavebního pozemku pro občanskou vybavenost, - pro objekt distribuční trafostanice v místní části Hadina, v k.ú. Humpolec.

Na základě výsledků porovnávací metody docházím k závěru, že obvyklá cena pro zřízení distribuční trafostanice v místní části Hadina činí: **800,- Kč/m²**.

OBVYKLÁ CENA	25 600 Kč
slovy: Dvacetpěttisícšestset Kč	

PS: V ceně obvyklé není zahrnuto DPH.

SEZNAM PŘÍLOH

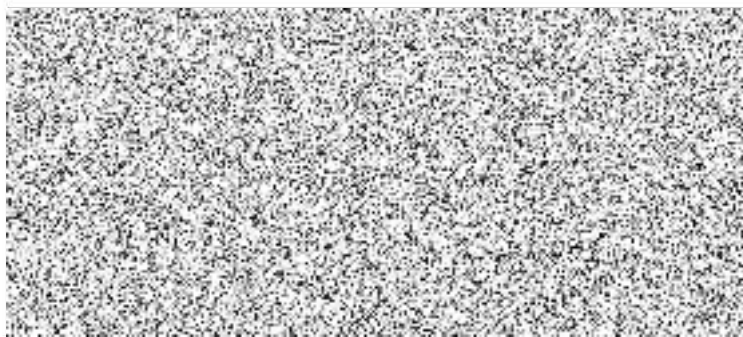
	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Geometrický plán na oddělení parcely 1364/8	1
Informace o parcele St. 820 a p.č. 1364/3	2

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 byl zapsán pod číslem 10-807/2023 evidence posudků.

V Ústrašíně 23.5.2023



OTISK ZNALECKE PECETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 10-807/2023

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Geometrický plán na oddělení parcely 1364/8	1
Informace o parcele St. 820 a p.č. 1364/3	2



oceňovaného pozemku



místo pro distribuční trafostanici



územní plán (smíšená venkovská zástavba,
technická infrastruktura)

Geometrický plán na oddělení parcely 1364/8

PŮVODNÍ STAVBY A NOVÝ STAVÍDLO KATASTROU				Měřítko: 1:2000	
Parcelní číslo	Stavba	Pláňová plocha (m²)	Prostorová plocha (m³)	Podíl na celkové ploše (%)	Podíl na celkovém objemu (%)
1364/8	Stavba	1000	1000	100	100

Číslo	Průřez	Plocha (m²)	Objem (m³)
1	Průřez 1	1000	1000
2	Průřez 2	1000	1000
3	Průřez 3	1000	1000

GEOMETRICKÝ PLÁN

1:2000

Průřez 1



Číslo: 1364/8

Datum: 1. 1. 2013

Stavba: Stavba

Měřítko: 1:2000

Objem: 1000 m³

Plocha: 1000 m²

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 820/1
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	367
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

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.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.05.2023 11:00.

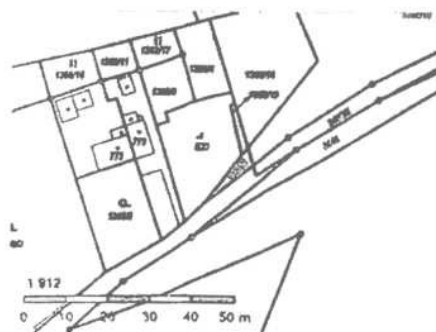
Informace o parcele St. 820 a p.č. 1364/3

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1364/3 ³
Obec:	Humpolec [547999]L ²
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	1000]
Výměra [m ²]:	29
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ **Rřízení, 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 PelhřimovL²

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.05.2023 11:00.