

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

| Dosavadní stav | | | | Nový stav | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------|--|------------------------|-------------------------|-------------|----------------|---------------|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku | Typ stavby | Způsob určení výměr | Porovnání se stavem evidence právních vztahů | | | | | |
| | ha | m ² | Způsob využití | | Způsob využití | Způsob využití | Způsob využití | Způsob využití | | Díl přechází z pozemku označeného v | | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu | | Označení dílu |
| | | | | | | | | | | katastru nemovitosti | dřívější poz. evidenci | | ha | m ² | |
| 248/1 | 14 | 87 | 03 | lesní poz | 248/1 | 14 | 84 | 06 | lesní poz | 0 | | | | | |
| | | | | | 248/4 | | 2 | 49 | ostat. pl. jiná plocha | 2 | 248/1 | 320 | 2 | 49 | |
| | | | | | 248/5 | | | 48 | ostat. pl. jiná plocha | 2 | 248/1 | 320 | | | 48 |
| | 14 | 87 | 03 | | 14 | 87 | 03 | | | | | | | | |

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

| Parcelní číslo podle katastru nemovitosti | | Kód BPEJ | Výměra | | BPEJ na dílu parcely | Parcelní číslo podle zjednodušené evidence | | Kód BPEJ | Výměra | | BPEJ na dílu parcely |
|---|----------------|----------|--------|----------------|----------------------|--|----------------|----------|--------|--|----------------------|
| ha | m ² | | ha | m ² | | ha | m ² | | | | |
| | | | | | nebonitováno | | | | | | |

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Vyhotovitel:



Rostislav Jež
Máchova 1700
396 01 Humpolec
tel.: 603 867 256
www.jrcgeodet.cz

Číslo plánu: 303-87/2020

Okres: Pelhřimov

Obec: Humpolec

Kat. území: Plačkov

Mapový list: Humpolec 2-6/14

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

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: **Ing. Bohumil Slavík**

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 722/1995

Dne: 22. září 2020 Číslo: 242/2020

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Vysočinu
KP Pelhřimov
Jitka Randová
PGP-1262/2020-304
2020.10.05 16:08:55 CEST

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: **Ing. Slavík Bohumil**

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 722/195

Dne: 2020-10-06 Číslo: 269/20

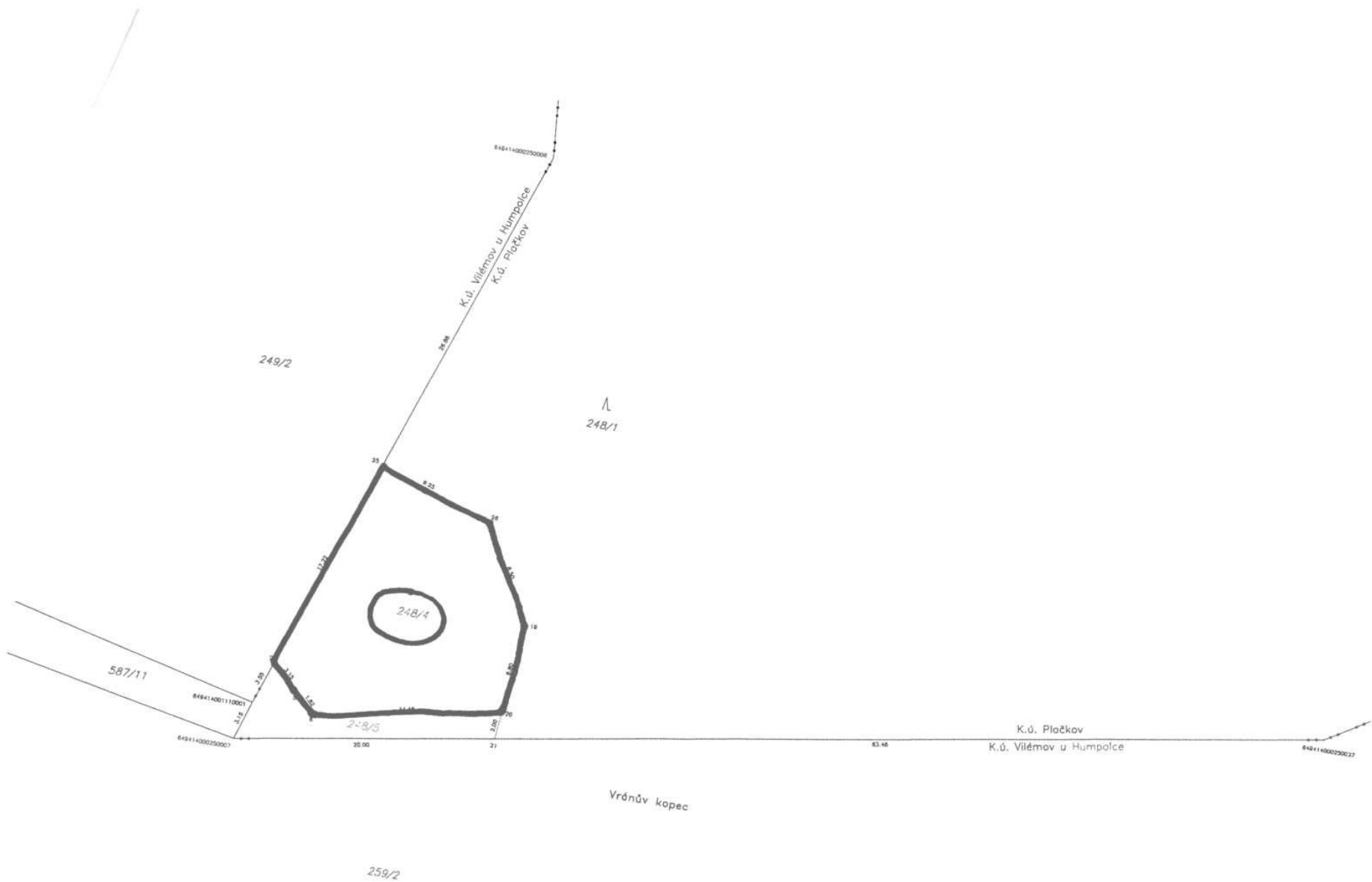
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



Seznam souřadnic (S-JTSK)

| Číslo bodu | Souřadnice pro zápis do KN | | | Souřadnice určené měřením | | Poznámka |
|-----------------|----------------------------|------------|----------------|---------------------------|---|---|
| | Y | X | Kód kvality | Y | X | |
| 649414000250006 | 681786.90 | 1112885.87 | 3 | | | dřev.kolík |
| 649414000250007 | 681804.14 | 1112933.65 | 3 | | | dřev.kolík |
| 649414000250027 | 681721.73 | 1112920.53 | 3 | | | dřev.kolík |
| 649414001110001 | 681803.15 | 1112930.68 | 3 | | | dřev.kolík |
| 2 | 681801.95 | 1112927.36 | 3 | | | dočasně kolík - bod ohrožen stavební činností |
| 5 | 681799.74 | 1112929.54 | 3 | | | roh pilíře |
| 6 | 681798.44 | 1112930.82 | 3 | | | roh pilíře |
| 19 | 681783.42 | 1112921.72 | 3 | | | dočasně kolík - bod ohrožen stavební činností |
| 20 | 681784.19 | 1112928.51 | 3 | | | dočasně kolík - bod ohrožen stavební činností |
| 21 | 681784.42 | 1112930.51 | 3 | | | dočasně kolík - bod ohrožen stavební činností |
| 25 | 681796.07 | 1112911.16 | 3 | | | dočasně kolík - bod ohrožen stavební činností |
| 26 | 681787.51 | 1112914.24 | 3 | | | dočasně kolík - bod ohrožen stavební činností |



Μεϊνίου

Ε. 24911 (ΔΕ ΕΡ 24914)



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4298/46/2023

O ceně nemovité věci pozemku p.č. 248/4 dle GP č. 303-87/2020 v k.ú. Plačkov (obec Humpolec)
v okrese Pelhřimov a stanovení obvyklé ceny pozemku.



Objednatel znaleckého posudku:

Lesy České republiky, s.p. - Lesní správa Ledeč nad
Sázavou
Zahradní 1226
584 01 Ledeč nad Sázavou

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny podle platného cenového předpisu jako
podklad pro převod nemovitosti a stanovení obvyklé
ceny pozemku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF
ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 21.02.2023 znalecký
posudek vypracoval:



Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se
předává ve dvou vyhotoveních.

V Přebyslavi 24.02.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

a) - Znalecký posudek o ceně předmětného pozemku v k.ú. Plačkov za účelem určení ceny dle cenových předpisů platných ke dni 21.2.2023 (datum místního šetření).

b) - Znalecký posudek o ceně nemovité věci předmětného pozemku za účelem stanovení jeho obvyklé ceny. Obvyklou cenou se pro účely tohoto odhadu rozumí cena, kterou je možné za danou nemovitou věc pozemku jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout za předpokladu, že nemovitost je ke dni prodeje volná a neváznou na ní závazky bránící prodeji. V zákoně o oceňování majetku je tato cena uváděná pod názvem **cena obvyklá**, popř. **tržní hodnota**. Tržní hodnotou se pro účely tohoto posudku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek zobchodován.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny podle platného cenového předpisu jako podklad pro převod nemovitosti a stanovení obvyklé ceny pozemku pro jeho prodej.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Předmětem ocenění je pozemek samotný. Případné stavby (vodojem) a venkovní úpravy jsou jiného vlastníka a nebudou předmětem ocenění.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 21.02.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Dle zákona a platné vyhlášky.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pisemná objednávka na vypracování posudku

LV 320 pro k.ú. Plačkov (721221)

Snímek z katastrální mapy

Geometrický plán č. 303-87/2020 pro rozdělení pozemku

Zjištění na místě samém dne 21.2.2023

Vlastní databáze zrealizovaných obchodů

Údaje z realitních kanceláří

Konzultace se znalci v regionu

Územní plán obce

Stanovisko MÚ Humpolec, SÚ, OŽP a PP, ohledně územního plánu a vydaných opatření k pozemku

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Listiny poskytnuté objednatel, veřejné seznamy, znalosti znalce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Znalecký posudek je zpracovaný dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku), a v souladu s vyhláškou č.441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), vše v platném a úplném znění. Poslední aktualizace zákona č. 151/1997 Sb. byla provedena novelou č. 237/2020 Sb. Poslední aktualizace vyhlášky č. 441/2013 Sb. byla provedena novelou č. 337/2022 Sb.

Pokud je v tomto posudku používán termín **nemovitá věc** (dle ustanovení § 498 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník) nebo termín **nemovitost** (dle dřívější zákonné úpravy) je tím vždy myšlen předmět ocenění a tyto termíny jsou v tomto posudku postaveny na roveň.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle zákona a platné vyhlášky.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Dle znalostí znalce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 248/4 (GP) v k.ú. Plačkov
Adresa předmětu ocenění: Vilémov
396 01 Humpolec
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Humpolec
Katastrální území: Plačkov
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: 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 448,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov. Na pozemku nevázne žádné omezení vlastnického práva ani jiné věcné břemeno.

Rekapitulace pozemku dle GP:

pozemek p.č. 248/4, výměra 249 m².....ostatní plocha - jiná plocha

Pozemek vznikl oddělením z původního pozemku p.č. 248/1, a to na základě geometrického plánu č. 303-87/2020 pro rozdělení pozemku.

Dle zápisu na I.V jsou vlastnické vztahy k pozemku následující:

Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu mají Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové.

Dokumentace a skutečnost

Pro identifikaci pozemku v terénu posloužil snímek z katastrální mapy, letecký snímek lokality, územní plán a geometrický plán. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce. Hranice pozemku byly zjištěny mobilním GPS zařízením. V terénu byly dohledány označnické hranice pozemku. Dle platného územního plánu se pozemek p.č. 248/4 (GP) nachází v ploše TI (plochy technické infrastruktury).

Vymezení předmětné nemovitosti pozemku

Pozemek p.č. 248/4 je v GP zapsaný jako ostatní plocha - jiná plocha. část pozemku je zastavěná stavbou vodojemu, zbylá část je ve funkčním celku se stavbou. Pozemek je vedený v porostní mapě a v LHP jako bezlesí, je nepravidelného tvaru, různě sklonitý a jeho výměra činí 249 m².

Výhody a nevýhody pozemku

Jako výhodu pozemku lze v tomto případě určit celkem dobrý příjezd a přístup od osady Vilémov. Nevýhodu pozemku nelze určit ani blíže specifikovat, jedná se o běžný pozemek zařízení technické infrastruktury (vodojem obce).

Celkový popis nemovité věci

Kraj: Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Humpolec

K. ú.: Plačkov (721221)

Město Humpolec se nachází cca 13 km vzdušnou čarou severně od Pelhřimova, a to při silnici I. třídy č. 34, silnicích II. třídy č. 128, 347 a 523, železniční trati, u sjezdu č. 90 z dálnice D1. Předmětný pozemek se nachází cca 2,3 km východně z centra města, a to v lokalitě Vránův kopec nad osadou Vilémov. Přístup k pozemku je po nezpevněné cestě právě od osady Vilémov. Na pozemku se nachází stavba vodojemu a venkovní úpravy (ocelové schodiště, zemní šachta, zděný pilíř). Tyto stavby nejsou předmětem ocenění. Ocenění pozemku bude provedeno podle skutečného stavu, a to jako pozemek stavební.

3.4. Obsah

1. Pozemek p.č. 248/4 (GP)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Dle zákona a platné vyhlášky:

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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 součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou 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:

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

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

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

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: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené | V | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci | I | -0,02 |
| 5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti | I | -0,02 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - uplatněno ve výši 5% směrem ke snížení ceny, odlehlý pozemek mimo zastavěné území obce | I | -0,05 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,546$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,573$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,546$$

1. Pozemek p.č. 248/4 (GP)

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,546$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ - uplatněno | I | -0,04 |
| 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 - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

i = 1

Celkový index $I = I_1 * I_G * I_P = 1.000 * 0.960 * 0.546 = 0,524$

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 | 448,- | 0,524 | | 234,75 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - jiná plocha | 248/4 (GP) | 249 | 234,75 | 58 452,75 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 249 | | 58 452,75 |

Pozemek p.č. 248/4 (GP) - zjištěná cena celkem = 58 452,75 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek p.č. 248/4 (GP) 58 453,- Kč

Výsledná cena - celkem: 58 453,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 58 450,- Kč

slovy: Padesátosmtisícčtyřistapadesát Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Stanovení obvyklé ceny pozemku:

Obvyklá cena je odhadnutá částka, za kterou by měla být nemovitost prodána v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklá cena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů – obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovitosti 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 vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

Na stanovení obvyklé ceny má vliv několik faktorů, zejména kvalita nemovitosti, lokalita, ve které se nemovitost nachází a kupní síla obyvatelstva. Obvyklou cenu lze také stanovit na základě porovnání nemovitosti s již realizovaným prodejem nemovitostí srovnatelných parametrů. Při stanovení obvyklé ceny jsou zohledněny všechny dostupné informace a výše popsané skutečnosti. Určitou vypovídající hodnotu mají také informace získané na městských a obecních úřadech jednotlivých měst a obcí. Dále bylo čerpáno z vlastní databáze zrealizovaných obchodů a znalosti místního trhu. Při stanovení obvyklé ceny bylo rovněž přihlédnuto k informacím z realitních kanceláří, zajišťujících prodeje v dané lokalitě.

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Tato hodnota je časově proměnlivá a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití jednotlivých metod a způsobu stanovení obvyklé ceny je také ovlivněno i účelem, pro který se obvyklá cena nemovitosti zjišťuje.

V odstavci 3 paragrafu 2 zákona o oceňování majetku jsou uvedeny jiné způsoby oceňování stanovené zákonem nebo na jeho základě. Jedním z uvedených způsobů je pod písmenem c) uvedený způsob porovnávací, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Podle výkladů a stanovisek předkladatele zákona, Ministerstva financí ČR, lze cenu obvyklou stanovit na základě porovnávacího způsobu ocenění oceňované věci (nemovité věci) se srovnatelnými věcmi (nemovitými věcmi), se kterými se obchoduje na volném trhu. Veškeré ostatní způsoby ocenění jsou náhradní pomocné způsoby v případě, že neexistuje přiměřené srovnání.

Pro určení obvyklé ceny nemovitosti je použita metoda porovnávací.

Metoda zjištění ceny porovnávacím způsobem - je metoda, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou - dosaženou při jeho prodeji. Porovnání srovnatelných nemovitostí, tzn. pozemků podobných svým charakterem, užíváním, výměrou a srovnatelnou polohou. Tato příloha reflektuje databázi porovnatelných nemovitých věcí (pozemků), které byly již zrealizovány.

Porovnatelné pozemky

Realizované prodeje

k.ú. Ždírec nad Doubravou

p.č. 275/15, ostatní plocha, výměra 789 m².....cena 291,50 Kč za 1 m²

k.ú. Veselý Žďár

p.č. 649/7, orná půda (ÚP na RD), výměra 1.016 m²....cena 355,77 Kč za 1 m²

k.ú. Okrouhlice

p.č. 520/3, orná půda (FC s RD), výměra 146 m².....cena 150,00 Kč za 1 m²

k.ú. Veselý Žďár

p.č. 2/4, zahrada (FC s RD), výměra 39 m².....cena 200,00 Kč za 1 m²

Minimální jednotková cena.....150,00 Kč / 1 m²
Maximální jednotková cena.....355,77 Kč / 1 m²
Průměrná jednotková cena.....249,32 Kč / 1 m²

Obvyklou cenu pozemku určuji na hodnotu 250 Kč za 1 m² pozemku.

Ve stanovené ceně jsou zohledněny znalosti a zkušenosti znalce ze současného realitního trhu. Současně je zohledněna skutečnost, že se jedná o veřejně prospěšnou stavu k zajištění zdroje vody pro obec.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a odpovídajícímu zdůvodnění stanovuji obvyklou cenu pozemku následovně:

pozemek p.č. 248/4 (GP), výměra 249 m² x 250 Kč = 62.250 Kč

Obvyklá cena pozemku p.č. 248/4 (GP) podle odborného názoru znalce činí 62.250 Kč.

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

Vymezení platnosti ceny v místě a čase obvyklé:

Obvyklá cena je stanovena ke dni místního šetření 21.2.2023. Pokud nedojde k zásadní změně předmětu ocenění, je možno tuto obvyklou cenu považovat za aktuální do konce tohoto roku, proto stanovuji platnost obvyklé ceny do 31.12.2023.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

a) - Znalecký posudek o ceně předmětného pozemku za účelem určení ceny dle cenových předpisů platných ke dni 21.2.2023.

6.2. Odpověď

pozemek p.č. 248/4 (GP), cena vyhlášková.....58.450 Kč

b) - Znalecký posudek o ceně nemovité věci předmětného pozemku za účelem stanovení jeho obvyklé ceny.

6.2. Odpověď

Obvyklá cena pozemku p.č. 248/4 (GP) podle odborného názoru znalce činí 62.250 Kč.

Uvedená cena v tomto posudku je bez zákonné DPH.

(Ceny zjištěné dle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 sb., v platném znění, jsou v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu sp. zn. 10:AfS 178/2015-39 ze dne 11.8.2016 považovány za ceny bez DPH).

SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|--|---------------------------|
| Mapa oblasti | 1 |
| Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV 320 | 1 |
| Kopie katastrální mapy, výřez z územního plánu | 1 |
| Geometrický plán | 2 |
| Fotodokumentace ze dne 21.2.2023 | 1 |

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23048.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. dubna 2004 č.j. Spr.5051/2003 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Ministerstvem spravedlnosti.

Závěrem prohlašuji, že při zpracování tohoto znaleckého a odborného posudku jsem osobou nezávislou bez jakékoliv vazby na objednatele posudku a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4298/46/2023 evidence posudků.

V Přebyslavi 24.02.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4298/46/2023

| | počet stran A4 v příloze: |
|--|---------------------------|
| Mapa oblasti | 1 |
| Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV 320 | 1 |
| Kopie katastrální mapy, výřez z územního plánu | 1 |
| Geometrický plán | 2 |
| Fotodokumentace ze dne 21.2.2023 | 1 |

Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV 320

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 248/1
Obec: Humpolec [547999]
Katastrální území: Plačkov [721221]
Číslo LV: 320
Výměra [m²]: 148703
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: lesní pozemek

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

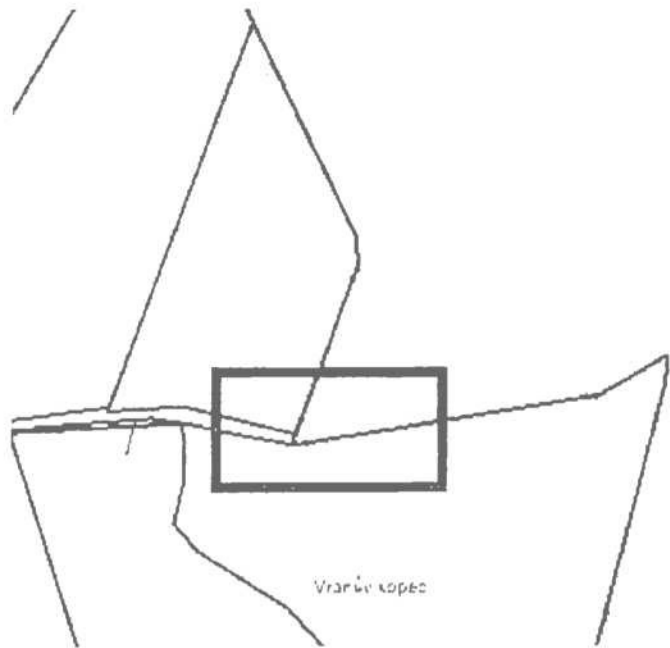
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

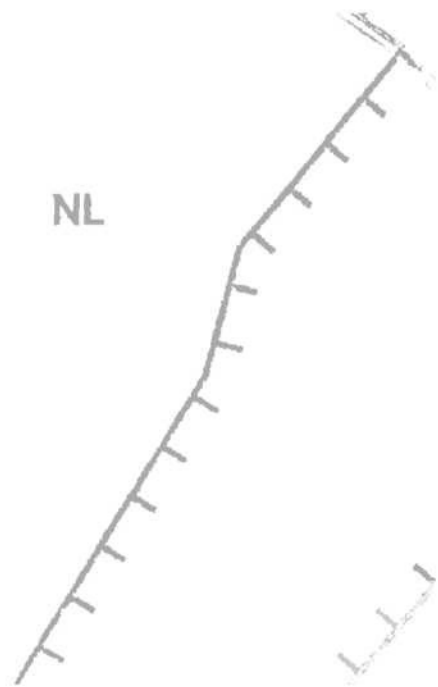
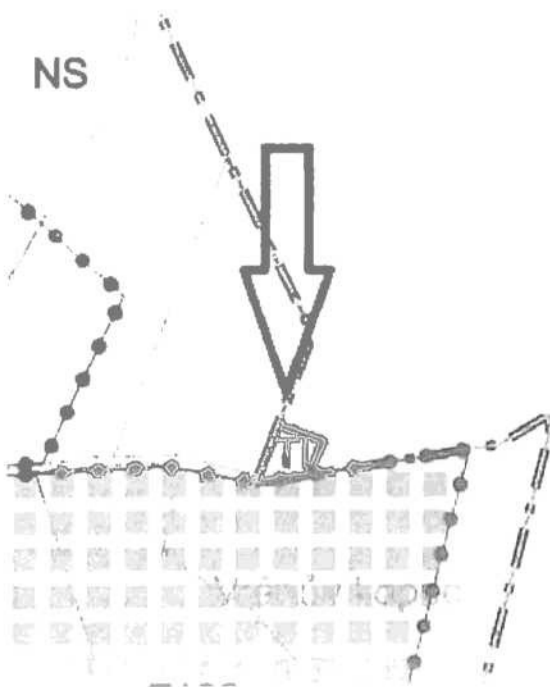
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR
vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.02.2023

Kopie katastrální mapy, výřez z územního plánu



A

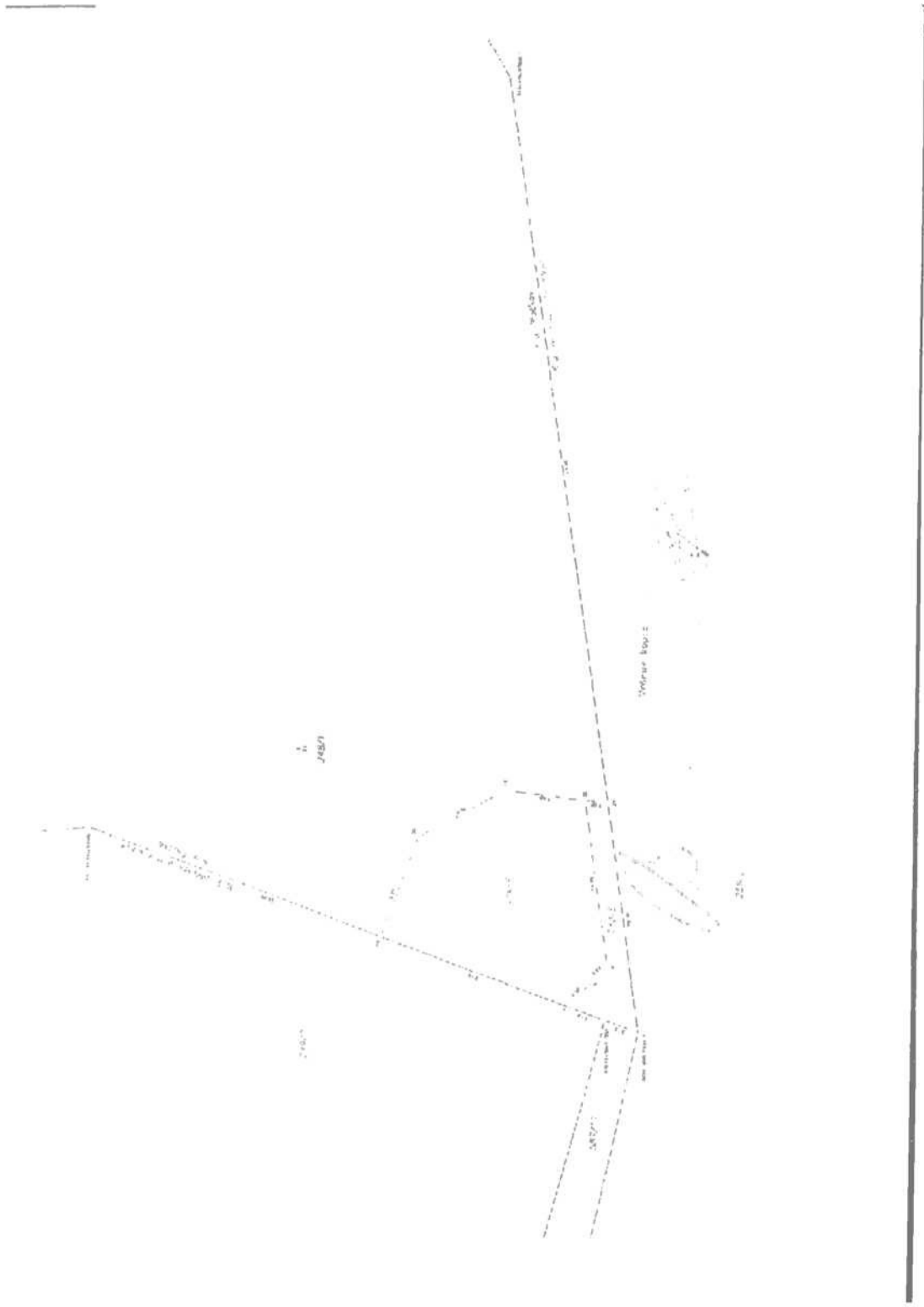


Geometrický plán

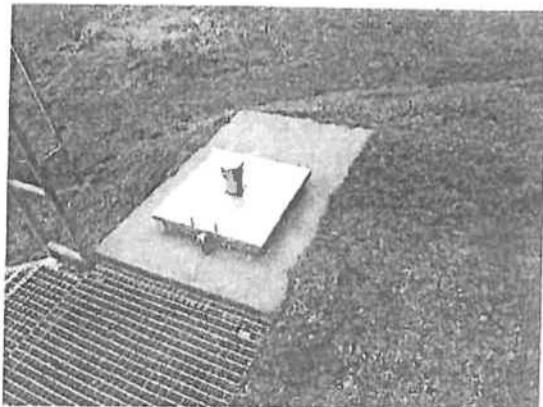
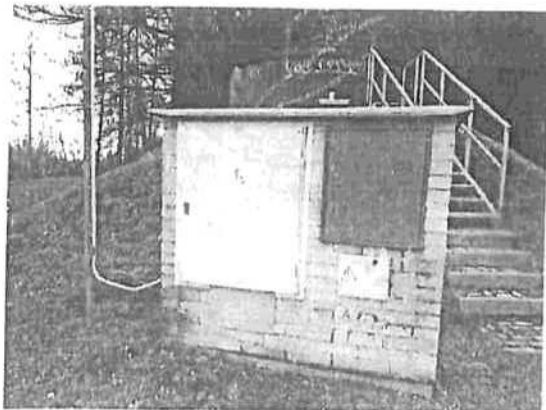
| VÝKAZ DOŠAVADNĚHO A NOVĚHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|-------------------|---------------------------------|----------------|--------------|------------|----------------|---|----------------|----|----------------|-------|----------------|------|----------------|---|----|
| Došavádň stav | | | | | | Nový stav | | | | | | | | | | | | |
| Katastrální území Parcelní číslo | Výměra pozemku | | Lp. číslo pozemku | Ustanovení pozemku podle zákona | Výměra pozemku | Druh pozemku | Typ stavby | Způsob využití | Převodní stav evidencí z původních katastrů | | | | | | | | | |
| | ha | m ² | | | | | | | ha | m ² | ha | m ² | ha | m ² | ha | m ² | | |
| 248/1 | 14 | 27 | 02 | zem. poz. | 248/1 | 14 | 84 | 06 | zem. poz. | 0 | | | | | | | | |
| | | | | | 248/4 | | 2 | 49 | zem. poz. | 7 | | | 248/1 | | 22,3 | | 2 | 49 |
| | | | | | 248/5 | | 48 | | zem. poz. | 2 | | | 248/5 | | 12,0 | | | 48 |
| | 14 | 27 | 02 | | | | | | | | | | | | | | | |

| Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu | | | | | | | | | |
|---|----------|--------|----------------|----------------------|---|----------------|----------|--------|----------------|
| Parcelní číslo podle katastru nemovitosti | Kód BPEJ | Výměra | | BPEJ na úhlu pozemku | Parcelní číslo podle katastru nemovitosti | | Kód BPEJ | Výměra | |
| | | ha | m ² | | ha | m ² | | ha | m ² |
| | | | | | | | | | |

| GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku | | Geometrický plán číslo územní správnostní jednání číslo: | | Geometrický plán číslo územní správnostní jednání číslo územní správnostní jednání číslo: | |
|--|-----------------|--|--|--|--|
| | | Ing. Bohumil Slavík | | Ing. Slavík Bohumil | |
| | | 722/1995 | | 722/1995 | |
| | | 22. září 2020 | | 24.2/2020 | |
| | | 2020 10 - 6 | | 2020 10 - 6 | |
| Výběrovce:  Hostilav Jd. Máčova 1700 396 01 Humpolec tel: 603 867 256 www.jacgenetika.cz | | KÚ pro výměru KÚ pro výměru JKÚ Humpolec P.č. 1262/2020-304 2020 10 05 16:08 55 CEST | |   | |
| Číslo plánu | 303-87/2020 | | | | |
| Obec | Peňčimov | | | | |
| Číslo | Humpolec | | | | |
| Kat. území | Piačkov | | | | |
| Mapový list | Humpolec 2-6/14 | | | | |



Fotodokumentace ze dne 21.2.2023



KUPNÍ SMLOUVA

dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII,
vložka 540

zastoupený: Ing. Františkem Holenkou, ředitelem Oblastního ředitelství Vysočina, na základě
pověření ze dne 9.1.2023

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 2792900267/0100

korespondenční adresa: Oblastní ředitelství Vysočina

Lidická kolonie 4925/39

586 01 Jihlava

(dále jako „prodávající“) na straně jedné

a

Město Humpolec

se sídlem Horní Náměstí 300, 396 22 Humpolec

IČO: 002 48 266

DIČ: CZ00248266

zastoupené: Mgr. Alenou Štěrbovou, starostkou města

(dále jako „kupující“) na straně druhé

(prodávající a kupující dále též společně jako „smluvní strany“ a každý jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Kupní smlouvu (dále jen „smlouva“):

I.**Úvodní ustanovení**

1. Prodávající prohlašuje, že Česká republika je výlučným vlastníkem a prodávajícímu svědčí právo hospodařit s následující nemovitou věcí - pozemkem:

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Výměra v m ² | Prodávaná výměra v m ² | Katastrální území | LV | Obec |
|----------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----|----------|
| 248/1 | lesní pozemek | 148703 | 249 | Plačkov | 320 | Humpolec |

- zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, na LV č. 320, pro obec Humpolec, k. ú. Plačkov.
2. Geometrickým plánem č. 303-87/2020, vyhotoveným Rostislavem Ježem – JRCGEODET.CZ. potvrzeným Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Pelhřimov dne 5.10.2020 (dále jako „GP“), vznikl nový **pozemek parc. č. 248/4**, s druhem pozemku ostatní plocha, o výměře 249 m², oddělený z původního pozemku parc. č. 248/1 o výměře 148703 m² (dále jen „**předmět koupě**“). Na předmětu koupě je umístěna stavba vodojemu ve vlastnictví kupujícího.
 3. Místně příslušný orgán státní správy lesů – odbor životního prostředí a památkové péče Městského úřadu Humpolec rozhodnutím ze dne 20.5.2021, č.j. MUHU/13589/2021/Pt, povolil trvalé odnětí dle GP č. 303-87/2020 nově vzniklého pozemku p.č. 248/4 z pozemků určených k plnění funkce lesa. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 5.6.2021.
 4. Místně příslušný stavební úřad Městského úřadu Humpolec sdělením ze dne 9.12.2022 záměr dělení pozemku dle geometrického plánu č. 303-87/2020 schválil.

II.

Kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět koupě v rozsahu prodávané výměry uvedené v čl. I. odst. 1 a odst. 2 této smlouvy, a to dle GP nově vzniklý pozemek p.č. 248/4 v k.ú. Plačkov, se všemi součástmi a příslušenstvím za smluvními stranami ujednanou kupní cenu ve výši **70 000 Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých)**.
2. Kupující tímto předmět koupě uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství od prodávajícího za tuto kupní cenu kupuje.
3. Smluvní strany ujednaly, že kupní cena, tj. částka ve výši 70 000 Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých), bude kupujícím uhrazena prodávajícímu nejpozději do 30 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy, a to bezhotovostně ve prospěch účtu prodávajícího, č. ú. 2792900267/0100, vedeného u Komerční banky, a.s.. Za den úhrady kupní ceny se považuje den, v němž bude kupní cena v její plné výši připsána ve prospěch účtu prodávajícího.

III.

Prohlášení smluvních stran, další ujednání

1. Prodávající prohlašuje, že ke dni oboustranného podpisu této smlouvy neuzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu koupě s jinými osobami a že v právu nakládat s předmětem koupě není pro naplnění účelu této smlouvy nikterak omezen.
2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu koupě neváznou ke dni oboustranného podpisu této smlouvy žádná zástavní práva, věcná břemena, právo stavby či jiná omezení.
3. Kupující prohlašuje, že byl ze strany prodávajícího řádně seznámen se stavem předmětu koupě a tento je mu dobře znám, což níže stvrzuje svým podpisem.
4. Smluvní strany ujednaly, že nebezpečí škody na předmětu koupě přechází na kupujícího ke dni vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu koupě do katastru nemovitostí.

5. Návrh na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí je oprávněn podat pouze prodávající; návrh bude prodávajícím podán po úhradě kupní ceny v její plné výši.
6. Poplatek spojený s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit kupující.
7. V případě, že zápis do katastru nemovitostí dle této smlouvy nebude příslušným katastrálním úřadem proveden, zavazují se smluvní strany poskytnout si bez zbytečného odkladu vzájemně součinnost a podat v souladu s touto smlouvou nový návrh na vklad do katastru nemovitostí.
8. Kupující prohlašuje, že nabývaný majetek nepořizuje za účelem stavební činnosti a nabývaný majetek není ani nebyl předmětem přípravných stavebních činností.

IV.

Sankční ujednání, odstoupení od smlouvy

1. Pro případ prodlení kupujícího s úhradou jakéhokoli peněžitého závazku dle této smlouvy, zejména kupní ceny, se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodlení. Právo prodávajícího na náhradu škody či jiná jeho práva vyplývající z právních předpisů a této smlouvy tím nejsou dotčena.
2. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit v případech a za podmínek stanovených příslušnými právními předpisy nebo touto smlouvou.
3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy písemně odstoupit v případě, že:
 - a) vklad vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy nebude u příslušného katastrálního úřadu zapsán ani do 12 kalendářních měsíců ode dne, v němž k podání návrhu na vklad došlo,
 - b) prohlášení druhé smluvní strany učiněné v čl. III. této smlouvy je nebo se ukáže být nepravdivým nebo pokud druhá smluvní strana poskytla nepravdivé informace.
4. Prodávající je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že kupující je v prodlení s úhradou kupní ceny dle čl. II. této smlouvy, a to o dobu delší než 30 kalendářních dnů.
5. V případě, že před zápisem vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy dojde k odstoupení od této smlouvy, smluvní strany se zavazují vyhotovit a podat k příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na zpětvzetí (již podaného) návrhu na vklad vlastnického práva, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení písemného odstoupení od této smlouvy.

V.

Doložky platnosti

1. Pro platnost této smlouvy je v souladu se Statutem prodávajícího a zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“) nutný souhlas Ministerstva zemědělství České republiky jako zakladatele prodávajícího (dále jen „zakladatel“), a to ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona o státním podniku.

2. Zakladatel udělil prodávajícímu dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu prodávajícího ze dne 19. 10. 2022. č. j. MZE-57984/2022-16221, bod 6.5.7. Statutu.
3. Kupující prohlašuje, že jsou splněny veškeré podmínky kladené ustanovením § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a že uzavření této smlouvy bylo schváleno na základě usnesení zastupitelstva _____ ze dne _____.

VI.

Criminal Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy úcastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterákoliv ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakékoliv ze smluvních stran včetně jejích zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.
3. Prodávající za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesy-cr.cz), a v jeho rámci přijal závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavil postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu třech stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran a jedno vyhotovení je určeno pro účely vkladového řízení u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Geometrický plán č. 303-87/2020

V Jihlavě dne.....

V Humpolci dne.....

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

.....
Ing. František Holenka
ředitel Oblastního ředitelství Vysočina
Lesy České republiky, s.p.

.....
Mgr. Alena Štěrbová
starostka
Město Humpolec