

**VYJÁDRĚNÍ  
K CENĚ NEMOVITÉ VĚCI**  
číslo 21 \* 2023 \* 3435

**NEMOVITÁ VĚC:** poz. p. č.: 774/158

**Katastrální údaje:** Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Humpolec, k. ú. Humpolec

**Adresa nemovité věci:** kat. území Humpolec, obec Humpolec

**OBJEDNATEL:** Město Humpolec

**Adresa objednatele:** Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec

**Objednávka:** č. OISM/130/2023/Km ze dne 15.08. 2023

**ZHOTOVITEL:** Ing. [obrazek] Marek

**Adresa zhotovitele:**



**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odborné posouzení pozemku (cena administrativní – zjištěná)  
Vyjádření k ceně obvyklé pozemků



Posouzení obsahuje 10 stran včetně titulního listu, doložky a příloh.  
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce

**Datum, ke kterému je provedeno posouzení:** 17. srpna 2023

**Datum vypracování posudku:** Humpolec 20. srpna 2023

**ZNALECKÝ ÚKOL**

- 1) Vypracovat odborné vyjádření podle platného cenového předpisu (cena administrativní - zjištěná) v den ocenění
- 2) vyjádření k ceně nemovitosti v místě a čase obvyklé (cena obvyklá)

**PŘEDMĚT ODBORNÉHO VYJÁDŘENÍ**

– pozemek parc. č. 774/158 o výměře 59 m<sup>2</sup>  
na LV č. 10001, k. ú. Humpolec (649325), obec Humpolec (547999) vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov  
Ocenění je provedeno na základě objednávky č. OISM/130/2023/Km ze dne 15. 08. 2023,  
Č.j. : MUHU/25962/2023/Km, Sp. zn.: 579/2022  
Objednatel: Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 22 Humpolec, IČO 00248266, DIČ CZ00248266

**PŘEHLED PODKLADŮ**

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Humpolec (649325), obec Humpolec (547999)
  - kopie katastrální mapy pro , k.ú. Humpolec (649325) obec Humpolec (547999)
  - platný územní plán města Humpolec (výkresová a textová část)
  - geometrický plán č. plánu 4458-37/2022, vypracoval: JRCGEODET.CZ, Rostislav Jež, Máchova 1700, 396 01 Humpolec
  - místní šetření dne 17. 08. 2023\*
- \* k tomuto datu je provedeno ocenění

**VLASTNICKÉ ÚDAJE A SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCEŇENÍ**

LV č. 10001, k. ú. Humpolec (649325 ), obec Humpolec (547999), vedeno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov

**ODDÍL A – vlastníci a jiní oprávnění:****Vlastnické právo:**

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec

**ODDÍL B – nemovitosti:****POZEMKY:****Pozemek parc. č.:**

- pozemek parc. č. 774/158 o výměře 59 m<sup>2</sup> druh pozemku/způsob využití: ostatní pl./jiná plocha

**STAVBY:**

Na pozemku, které je předmětem odborného vyjádření se nacházejí eventuální nemovitosti, které nejsou však předmětem vyjádření (vlastnictví nabyvatele pozemku)

**Oddíl B1 – jiná práva**

Bez zápisu

**Oddíl C – omezení vlastnického práva**

Nejsou evidovány žádné zápisy

**ODDÍL D – jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné zápisy

## DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

### Dokumentace:

Využití pozemku neodpovídá právnímu stavu uvedeném na LV č. 10001

### Skutečnost:

Pozemek, který je předmětem odborného vyjádření se po převodu stane součástí „areálu“ tvořícího jednotný funkční celek se stav. parcelu č. 4388 se stavbou č.p. 1514 (rodinný dům) LV 3433 obec Humpolec, k. ú. Humpolec (vlastník nemovitosti: Gábor Marek, U Kaštanu 1514, 396 01 Humpolec)

## CELKOVÝ POPIS

Pozemek: p.p.č. 774/158, který vznikl oddělením z p.p.č. 774/77 výše uvedeným geometrickým plánem, resp. areál RD čp 1514 se nachází na SZ okraji zastavěné části obce Humpolec (při komunikaci – ulice U Kaštanu).

Parcela je protáhlého tvaru půdorysně přibližně otevřeného V. Přístup po zpevněné místní komunikaci, možnost napojení na všechny sítě v obci v dostupné vzdálenosti.

## HLAVNÍ VYUŽITÍ PODLE ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA HUMPOLEC

Podle platného územního plánu se areál RD čp 1514, kterého bude po nabytí oceňovaná p.p.č. 774/158 součástí, nachází v souladu s územním plánem v oblasti označené jako **BI** (plochy bydlení v rodinných domech).

## OBSAH

- 1) Nákladové ocenění (administrativní cena)
- 2) Odborné vyjádření k obvyklé ceně v místě a čase

## OCENĚNÍ

### 1) ADMINISTRATIVNÍ CENA

#### Použitý cenový předpis:

Zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 303/2013 Sb a zák. č. 237/2020 Sb.  
 Vyhl. č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., a vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb. a vyhl. 337/2022 Sb.  
 S účinností od 1.1. 2023

#### PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

- 1) stavební pozemek a pozemek v jednotném funkčním celku\* § 4

\*Poznámka:

*Do ocenění pozemku nejsou zahrnuty trvalé porosty a eventuální další nemovitosti na něm se vyskytující, nebo které jsou jeho součástí z důvodu stávajícího vlastnictví nabyvatele. (viz část STAVBY str. 2 vyjádření)*

## STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY

### 1a) STAVEBNÍ POZEMEK A POZEMEK V JEDNOTNÉM FUNKČNÍM CELKU § 4

Vyhl. č. 337/2022 Sb.

Humpolec okr. Pelhřimov podle MLO 2022 10 741 obyvatel

Nepatří mezi města vyjmenovaná v příloze č. 2

ZCv: Příl. č. 2, tab. 1, Vysočina (Pelhřimov) 652,00 Kč/m<sup>2</sup>

§ 3 b :  $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

Příl.č. 2, tab.:

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>Velikost obce</b>	
I	Nad 5 000 obyvatel	0,85
<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko - správní význam obce</b>	
III	Obce nad 5 000 obyvatel	0,85
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
V	Obec nad 5 000 obyvatel	1,00
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci</b>	
I	V obci je vodovod, kanalizace, elektřina, plyn	1,00
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce</b>	
II	Železniční a autobusová zastávka	0,95
<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost obce</b>	
I	Kompletní vybavenost	1,00

$ZC = 652,00 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 447,52 \text{ Kč/m}^2$

Index cenového porovnání :  $I = I_T \times I_O \times I_P$

$I_T$  index trhu :

Příloha č.3, tabulka č. 1

$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III	Poptávka vyšší jak nabídka	0,06
2	Vlastnické vztahy	V	Nezastavěný pozemek ....	0,00
3	Změny v okolí	II	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	<i>Celkem : 1 až 5</i>			0,06
6	Povodňové riziko	IV	Zanedbatelné	0,00
7-9				1,00
	<b>Index trhu <math>I_T</math></b>		$1,00 \times 1 \times ((1 + (0,06))) =$	<b>1,06</b>

$I_O$  index omezujících vlivů pozemku :

Příloha č.3, tabulka č. 2

$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geom.tvar a vel.poz.	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV	Svažítost terénu do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I	Mimo ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení	0,00

6	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	<i>Celkem : 1-6</i>			0,00
<b>Io</b>	<b>Index omez. vlivů</b>		$1 + ( 0,00) =$	<b>1,00</b>

**I<sub>p</sub> index polohy..... :příloha č.3, tabulka č, 3 sl. „f“**

<i>P<sub>i</sub></i>	Název znaku	číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby	1,00
2	Převažující zástavba	I	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III	Okrajová část obce	- 0,05
4	Možn. napojení na inž. síť	I	Lze napojit na všechny v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí	I	V okolí nemovitosti je dostupná vybavenost v obci	0,00
6	Dopravní dostupnost	V	Příjezd po zpevněné komunikaci ke hranici pozemku parkování na pozemku	0,00
7	Hromadná doprava	I	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	III	Bez možnosti komerčního využití stavby a pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II	Průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
	<i>Celkem :2 až 11</i>			0,01
	<b>Index polohy</b>		$1,00 \times 1 + (0,01)$	<b>1,01</b>

$$I = 1,06 \times 1,00 \times 1,01 = 1,0706$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 447,52 \times 1,0706 = 479,11 \text{ Kč/m}^2 *$$

\* pro vyjádření k ceně obvyklé bude částka zaokrouhlena na 480,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### CENA ADMINISTRATIVNÍ - ZJIŠTĚNÁ

Číslo parcely	využití	Výměra m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
774/158		59		
<i>Celkem:</i>	Pozemky ve funkč. celku	59	479,11	28 267,50
<i>Zaokr. §50</i>				<b>28 270,00</b>

#### 2. VYJÁDŘENÍ K CENĚ OBVYKLÉ

##### ODŮVODNĚNÍ POUŽITÉ METODY PRO OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

###### 1) METODA VÝNOSOVÁ:

Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace tohoto výnosu (úrokové míry).

Oceňované nemovitosti nejsou zdrojem výnosu.

**Vzhledem k charakteru a vlastnostem pozemku a nedostatku potřebných dat nelze tuto metodu použít**

**2) OBVYKLÁ CENA:**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

**2a) METODA POROVNÁVACÍ:**

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším jak šest měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Znalec se za posledních šest měsíců nesetkal s porovnatelným prodejem nemovitostí uvedených v tomto posudku.

**Vzhledem k charakteru a vlastnostem pozemků a nedostatku potřebných dat srovnatelných pozemků nelze tuto metodu použít.**

**3) OCEŇOVÁNÍ PODLE JMENOVITÉ HODNOTY:**

Vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá  
**Vzhledem k nedostatku potřebných dat nelze tuto metodu použít.**

**4) OCEŇOVÁNÍ PODLE ÚČETNÍ HODNOTY:**

Metoda vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví  
**Předmět ocenění nemá stanovenou účetní hodnotu.**

**5) OCEŇOVÁNÍ SJEDNANOU CENOU:**

Touto cenou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená od sjednaných cen  
**Na předmět ocenění nejsou sjednány žádné prodejní ceny.**

**6) NÁKLADOVÝ ZPŮSOB:**

Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

**Tato metoda je podle názoru znalce při zvážení použitelnosti jiných, výše uvedených metod, nejvhodnější.**

Jako podklad je použito porovnání nákladů na pořízení dané nemovitosti zjištěných jednak podle platného cenového předpisu, jednak podle ceny obvyklé dané **Pravidly o stanovení podmínek prodeje pozemků z majetku města Humpolec\***, dále jen Pravidla, kterými se ve většině případů řídí i soukromí vlastníci pozemků v k. ú. Humpolec

*\*pravidla nabývají účinnost dne 1.1. 2022*

Podle článku VII odst.1 se oceňovaný pozemek nalézá v Zóně I (*pozemky nacházející se v katastrálním území Humpolec mimo osad Brunka a Hadina*)

Podle odst. 2a čl. VII – skutečný stav odpovídá svým budoucím využitím pozemku pro podnikatelské a bytové účely (pozemek je ve funkčním celku se stavbou rodinného domu Humpolec č.p. 1514, resp. st.p.č.: 4388), je základní cena pozemku umístěného v Zóně I: **1 000,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Protože náš pozemek se nachází v lokalitě pozemků **BI**, které lze podle územního plánu možno využít pro plochy s výstavbou rodinných domů, dává již pevný charakter využití,

proto jako nejvhodnější pro odhad obvyklé ceny považuje znalec cenu získanou podle cenového předpisu. **1 000,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### OBVYKLÁ CENA POZEMKU:

Číslo parcely	využití	Výměra m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
774/158		59		
<b>Celkem:</b>	Pozemky ve funkč. celku	59	1 000,00	59 000,00
<b>Zaokr. §50</b>				<b>59 000,00</b>

Toto ocenění pozemku je určeno prostým alikvótním přepočtem a nezohledňuje mimořádné okolnosti trhu ani vliv zvláštní obliby, jak uvádí definice ceny obvyklé. Lze přitom očekávat, že skupina zájemců o pozemek, který je prakticky již využíván potenciálním zájemcem, bude velmi omezená.

--- 0 ---

#### CELKOVÁ REKAPITULACE:

##### CENA ADMINISTRATIVNÍ - ZJIŠTĚNÁ

Číslo parcely	využití	Výměra m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
774/158		59		
<b>Celkem:</b>	Pozemky ve funkč. celku	59	479,11	28 267,50
<b>Zaokr. §50</b>				<b>28 270,00</b>

##### CENA OBVYKLÁ

Číslo parcely	využití	Výměra m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
774/158		59		
<b>Celkem:</b>	Pozemky ve funkč. celku	59	1 000,00	59 000,00
<b>Zaokr. §50</b>				<b>59 000,00</b>



Humpolec 20. srpna 2023

ODBORNÉ POSOUZENÍ JSEM PODAL JAKO ZNALEC JMENOVANÝ ROZHODNUTÍM  
KRAJSKÉHO SOUDU V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH ZE DNE 8. DUBNA 1992  
č. j. Spr. 647/92 PRO ZÁKLADNÍ OBOR EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.



## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav				Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
Označení pozemku parc. zřímlem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Díl přechází v pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				každou nemovitostí	dílčím poz. evidencí		ha	m <sup>2</sup>	
774/77	10	84	ostat.pl. jiná plocha	774/77	10	25	ostat.pl. jiná plocha								
				774/158		59	ostat.pl. jiná plocha			774/77		10001		59	
	10	84			10	84									

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

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence	ha		m <sup>2</sup>	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>				
					nebonitováno						

### GEOMETRICKÝ PLÁN

pro

rozdělení pozemku

autorit:



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

číslo plánu: 4458-37/2022

vs: Pelhřimov

oc: Humpolec

území: Humpolec

nový list: Humpolec 3-5/33

Podáním vlastnickům pozemků byla poskytnuta možnost  
na se v terénu v průběhem navrhovaných nových hranic, které  
znaleny předepsaným způsobem viz seznam souladné

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Bohumil Slavík

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 722/1995

Dne: 21. července 2023 číslo: 156/2023

Náležitosti a přesností odpovídá právním předpisům

Katastrální úřad souhlasí s číslováním parcel.

Jana Zajičková  
KÚ pro Vysočinu  
KP Pelhřimov  
PGP-1012/2023-304  
2023.08.01 11:37:32 +02'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Slavík Bohumil

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 722/1995

Dne: 02. 08. 2023 číslo: 185/23

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

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.







3079

792/1

2437

2482/4

2482/3



714/1

714/1

714/2

714/1

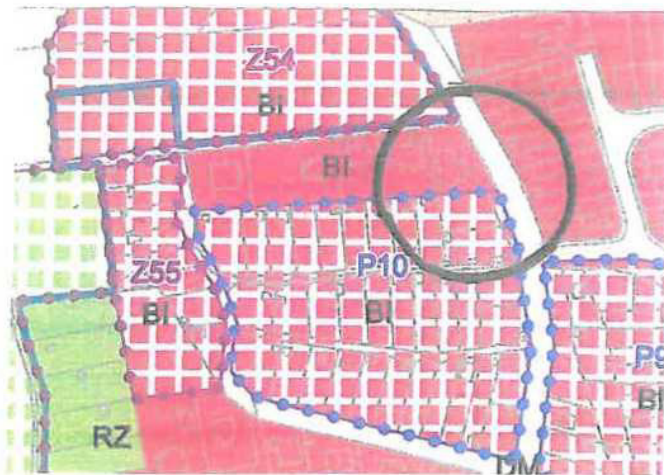
792/3

792/4

2482/5

792/1





PLOCHY BYDLENÍ § 4 vyhl. 501/2006 Sb.

2. PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH

**BI**

**způsob využití**

**Hlavní využití:**

Bydlení v rodinných domech.

**Přípustné využití:**

- rodinné domy
- související občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše - např. kancelář, archiv, kadeřnictví, ordinace
- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény
- penziony a ubytování v soukromí do počtu 12 lůžek
- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích
- sídelní zeleň
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- protihluková a protipovodňová opatření

**Podmíněně přípustné využití:**

- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití

**Nepřípustné využití:**

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- řadové a hromadné garáže
- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů
- zahrádkářské kolonie
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí