

Městský úřad Humpolec

žprac.:

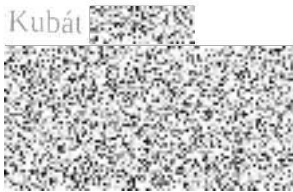
Došlo: 14. 12. 2021

Č.j.: MUHU/83304/2021

Dok: 111 Spis.:

Příl.: 111 Sp.zit.:

Sr.rez.:



Městský úřad Humpolec
Odbor místního hospodářství
Horní náměstí 300 Humpolec

Lhotka 10. 12. 2021

Vyjádření k prodeji pozemků v k.ú Lhotka u Humpolce.

Č. J. MUHU/2768/2021/Km

Nesouhlasím s prodejem pozemků parc. Čís. 734/35, 734/13, 689 její část.
Požaduji směnu těchto pozemků a to za část parc. Čís. 735, 738, 72, 70/1 o celkové výměře cca 552 m².
Přiložen návrh uspořádání v katastrální mapě.

Tímto se ruší vyjádření k prodeji pozemků ze dne 5. 2. 2021

Příloha : nákres 1 list

S pozdravem



OSADNÍ VÝBOR VE LHOTCE

ZÁPIS Z NEVEŘEJNÉ SCHŮZE

konané dne 11.5.2022

Přítomni:



Body programu:

1/ začátek 18:00

2/ seznámení s požadavky obce – informace o průběhu akcí

3/ projednání podpory konání kulturních akcí v Petrovicích (kácení máje, dětský den)

Pro: 5 Proti: 0

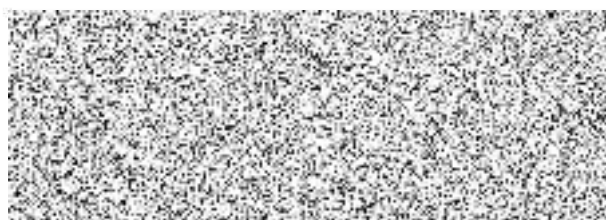
4/ požadavek na směnu pozemku Č.J. MUHU/2229/2022/Km

Viz. Příloha

5/ volná diskuze

- Požadavek na umístění zábradlí na hráz rybníka na spodní návsi

Schůze ukončena v 19:30



Věc: Žádost o odkup (pronájem) pozemku

Č.J. MUHU/2229/2022/Km

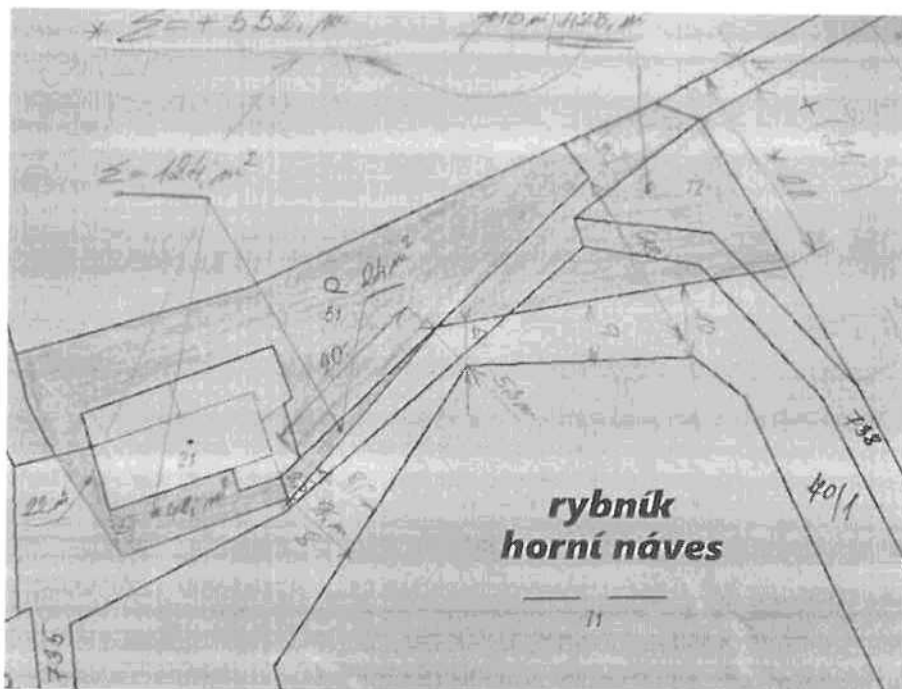
S.Z. OMH/8296/2020/

Přítomni: [redacted]

Popis: pan Kubát [redacted] žádá o směnu pozemků v katastrálním území Lhotky. Tyto pozemky jsou pod současnou komunikací a je nabídnuta směna za jiné pozemky, které sousedí s majetkem majitele.

Vyjádření: vyřešení majetkových otázek cesty Lhotka – Petrovice je dlouhodobě v zájmu obce. Osadní výbor ve Lhotce souhlasí se směnou uvedeného pozemku za následujících podmínek:

Pozemek bude zaměřen dle přiloženého nákresu. Tedy v závislosti na hranici rybníka a budou dodrženy zeleně zvýrazněné kóty za účelem přístupu k nádrži.



Žadatel s návrhem souhlasí.

Pro: 5

Proti: 0

Nehlasovalo: 0

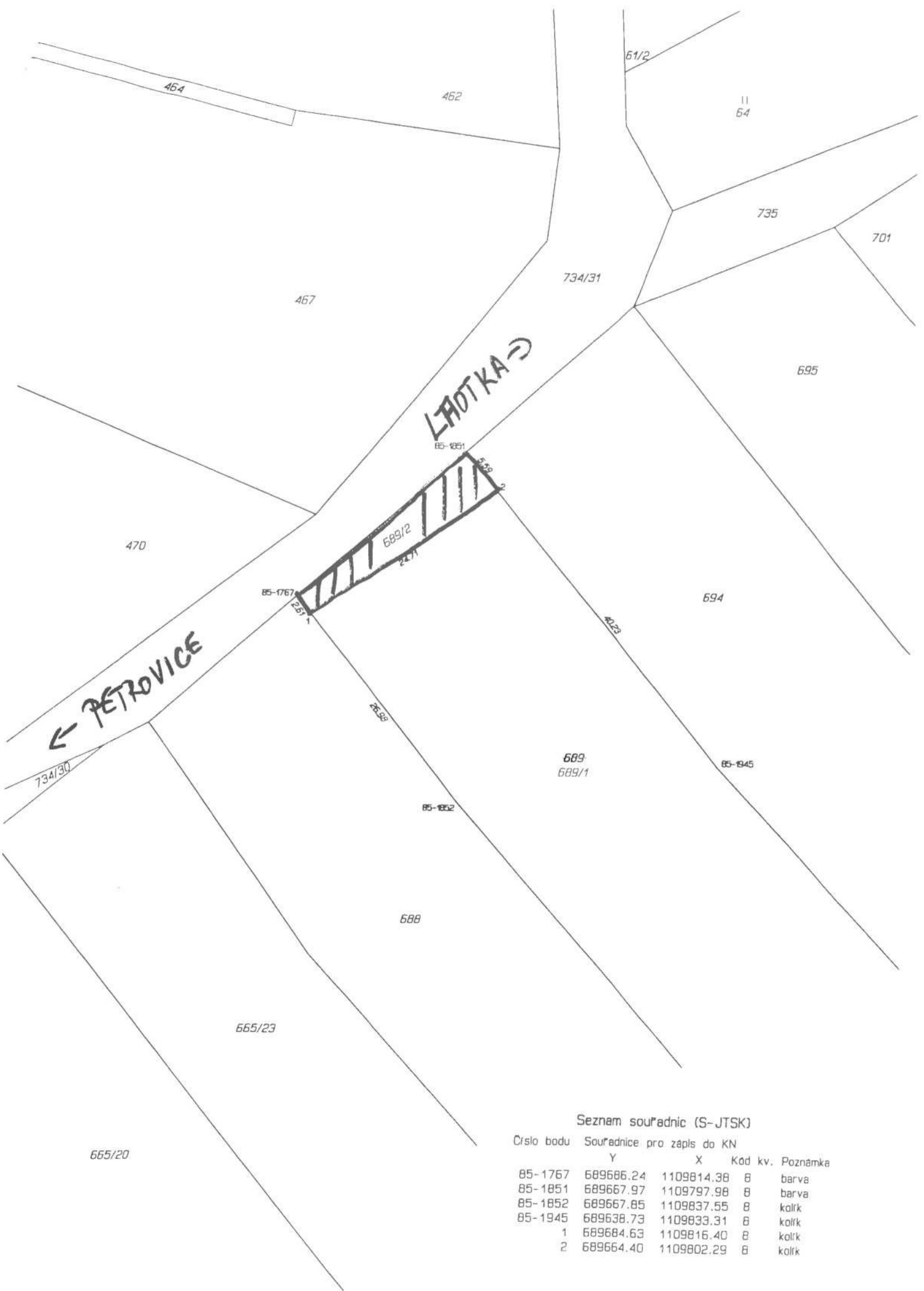
Ve Lhotce dne 11.5.2022

Zapsal: [redacted]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
										ha	m ²			
70/1	77	04	ostat. pl. neplodná půda	70/1	76	81	ostat. pl. neplodná půda		0	70/1	10001	76	81	
72	1	80	ostat. pl. jiná plocha	72	3	39	ostat. pl. jiná plocha		0	70/1	10001		23	d
										72	10001	1	30	a
										735	10001	1	49	b
										738	10001		37	c
												3	39	
689	54	74	orná půda	689/1	53	74	orná půda		0	689	72	53	74	
				689/2	1	00	orná půda		0	689	72	1	00	
735	15	86	ostat. pl. ostat.komunikace	735/1	13	15	ostat. pl. ostat.komunikace		0	735	10001	13	15	
				735/2	1	22	ostat. pl. jiná plocha		0	735	10001	1	22	
738	15	86	ostat. pl. ostat.komunikace	738	15	99	ostat. pl. ostat.komunikace		0	72	10001		50	e
										738	10001	15	49	f
	1	65	30		1	65	30					15	99	

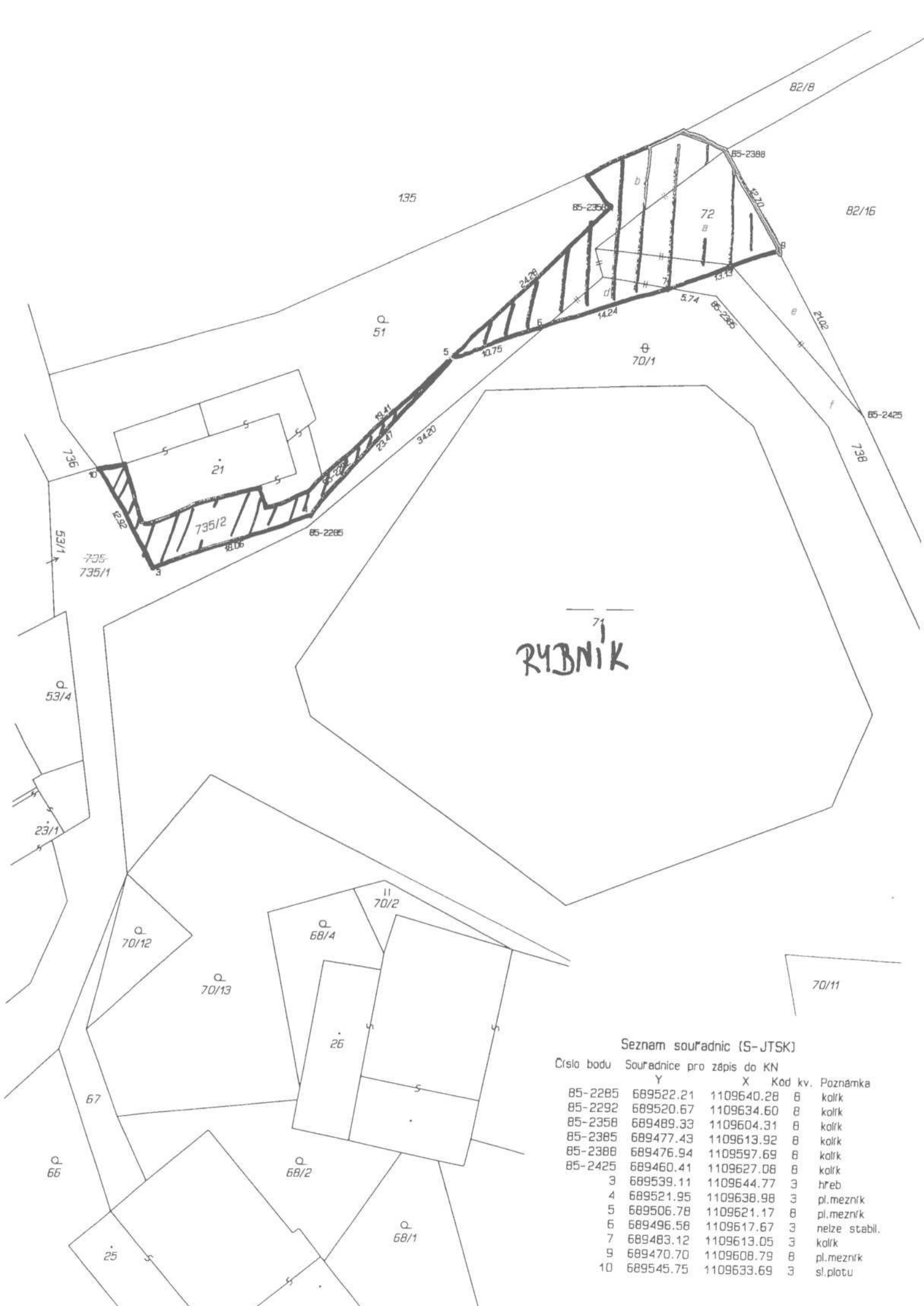
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
689/1		72904	52	55		689/2	72904	1	00		
		76811	1	19							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Spěváček	Jméno, příjmení: Spěváček
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2813/2017	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2813/2017
	Dne: 28. 3. 2023 Číslo: 25/2023	Dne: 4. 4. 2023 Číslo: 86/2023
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhovitel: Diana Špinarová GEODÉZIE VYSOČINA U Stínadel 1316 393 01 Pelhřimov	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 96-938/2022	Ing. Jaroslava Cabadajová KÚ pro Vysočinu KP Pelhřimov PGP-440/2023-304 2023.04.03 09:47:06 +02'00'	
Okres: Pelhřimov		
Obec: Humpolec		
Kat. území: Lhotka u Humpolce		
Mapový list: KMD (Humpolec 5-4/33)		
Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta inožnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz. seznam souřadnic		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

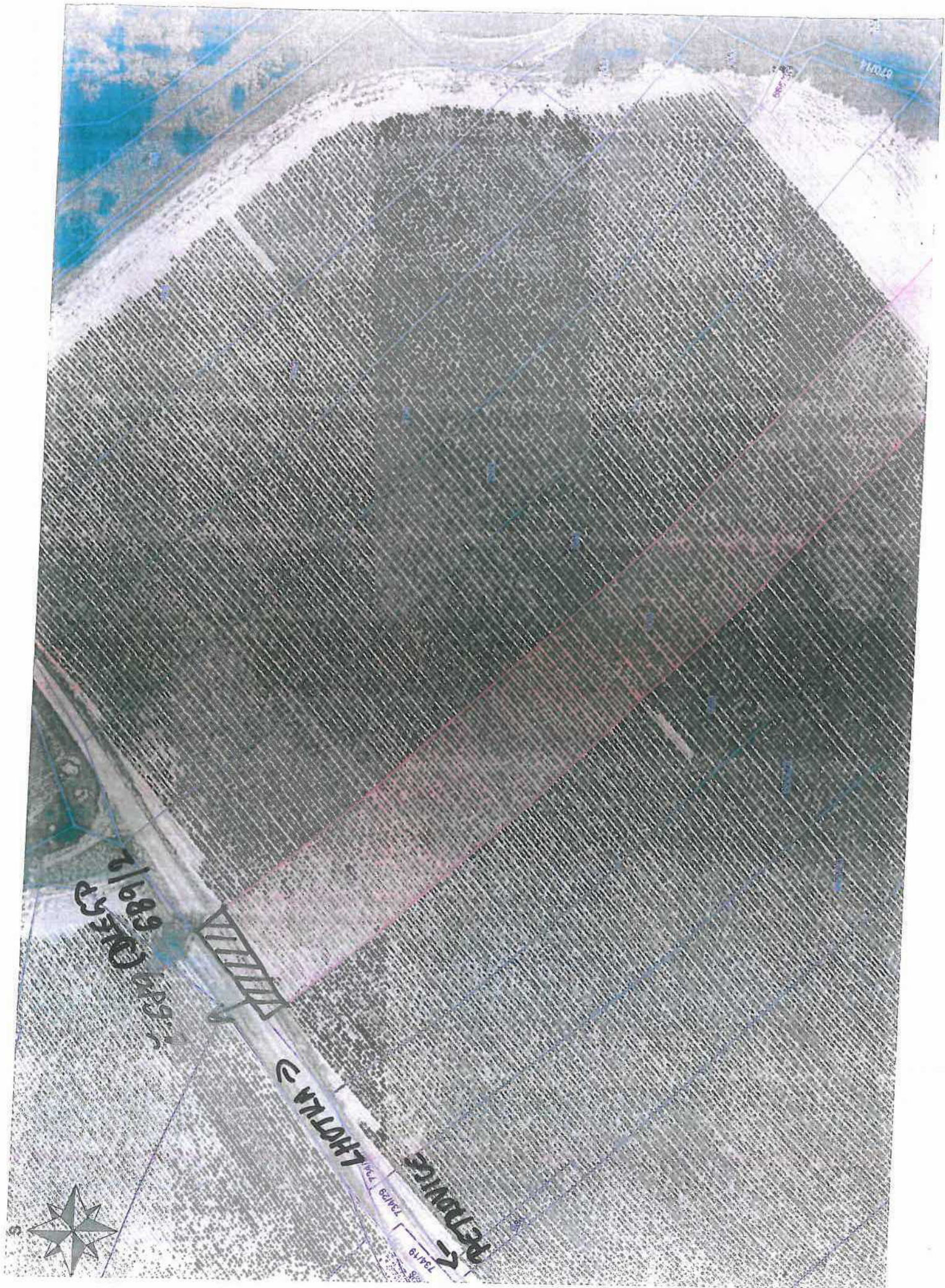
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
85-1767	689686.24	1109814.38	8	barva
85-1851	689667.97	1109797.98	8	barva
85-1852	689667.85	1109837.55	8	kolík
85-1945	689638.73	1109833.31	8	kolík
1	689684.63	1109816.40	8	kolík
2	689664.40	1109802.29	8	kolík



71
RYBNÍK

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
85-2285	689522.21	1109640.28	6	kolík
85-2292	689520.67	1109634.60	8	kolík
85-2358	689489.33	1109604.31	8	kolík
85-2385	689477.43	1109613.92	8	kolík
85-2388	689476.94	1109597.69	8	kolík
85-2425	689460.41	1109627.08	8	kolík
3	689539.11	1109644.77	3	hřeb
4	689521.95	1109638.98	3	pl.mezník
5	689506.78	1109621.17	8	pl.mezník
6	689496.56	1109617.67	3	nelze stabil.
7	689483.12	1109613.05	3	kolík
9	689470.70	1109608.79	8	pl.mezník
10	689545.75	1109633.69	3	sl.plotu



11/02/20

2/1/88
D. P. P. P.

PERMITS
L. H. P. P. P.







555

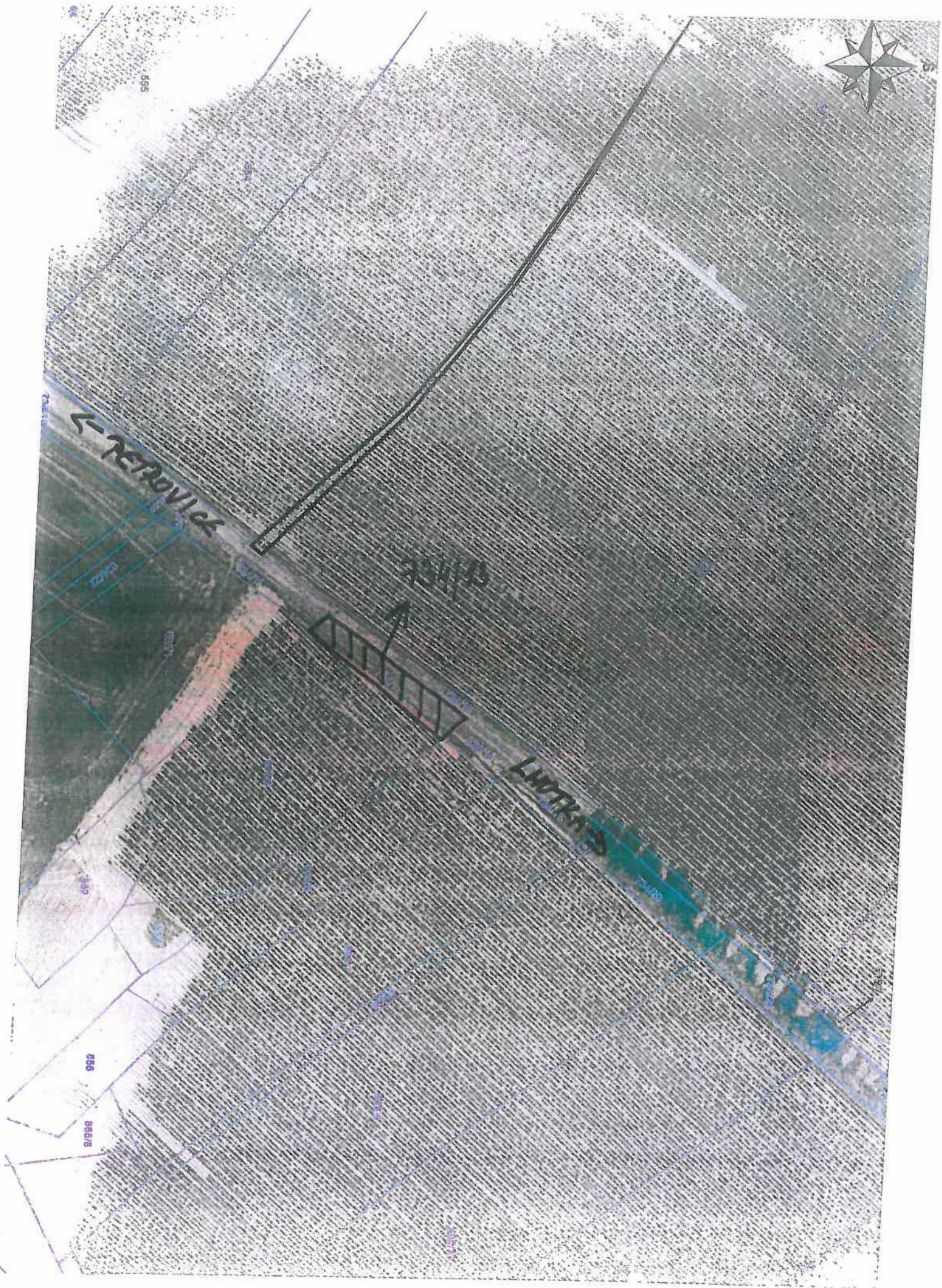
← ПЕТРОВИЦА

33/13

ЛИТВИЦА

056

8/50/8





ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5976/19/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika-odvětví, ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti pozemku 734/35- ost. plocha- ost. komunikace, p.č. 734/13-ost. plocha- ost. komunikace, geom. odměřený pozemek p.č. 689/2- orná půda, p.č. 735/2-ost. plocha- jiná plocha a p.č. 72-ost. plocha- jiná plocha, dle geometrického plánu č.96-938/2022 v katastrálním území Lhotka u Humpolce, město Humpolec.

Znalec:



IČ: 601 31 535

Zadavatel: Město Humpolec, RČ/IČO: 00248266
Horní náměstí 300
39601 Humpolec

Číslo jednací: objednávka:OISM/11/2023/KM

Počet stran: 16 a 8 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.4.2023

Vyhotoveno: 10.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti pozemku 734/35- ost. plocha- ost. komunikace, p.č. 734/13-ost. plocha- ost. komunikace, geom. odměřený pozemek p.č. 689/2- orná půda, p.č. 735/2-ost. plocha- jiná plocha a p.č. 72-ost. plocha- jiná plocha, dle geometrického plánu č.96-938/2022 v katastrálním území Lhotka u Humpolce, město Humpolec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny pozemků- za a/ceny úřední a za b/ ceny obvyklé v daném místě a čase:

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 8.4.2023 za přítomnosti osobně znalcem.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN - LV č. 10001 pro katastrální území Lhotka u Humpolce
- výpis z KN - LV č. 72 pro katastrální území Lhotka u Humpolce
- ověřený geometrický plán č. 96-938/2022 - rozdělení pozemku
- objednávka města Humpolec č. OISM/36/2023Km ze dne 6.4.2023
- situace se zákresem
- zjištění stavu dne 8.4.2023

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů

prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

"Věcná - nákladová hodnota

vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení nového předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Věcná hodnota odpovídá reprodukční ceně nemovitosti snížené o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Věcné ohodnocení tvoří při odhadu tržní - obvyklé ceny stránku věcnou, technickou, (Zohledňuje se zastavěná plocha, obestavěný prostor, rok uvedení do užívání, stáří nemovitosti, celková předpokládaná životnost, procentuální stav opotřebení).

Metoda porovnávací

Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Výnosová hodnota

vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, resp. Příjem- rentu. Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. Nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektů. Výnosová hodnota

tvoří při stanovení odhadu tržní ceny ekonomickou stránku. (Zohledňuje se obvyklý nájem srovnatelných prostor, odečet daně z nemovitosti, pojištění, obnovení, správa objektu, pravděpodobná neobsazenost,...)

Strategie přístupu k ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny jsem použil metodu porovnávací přímou.

Pro stanovení obvyklé ceny je nejsprávnějším způsobem použití přímého porovnávacího způsobu ocenění za použití cen porovnatelných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány, použil jsem porovnání přímé:

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 734/35, p.č. 734/13, p.č.689/2, p.č. 735/2 a p.č. 72
Adresa předmětu ocenění: Lhotka u Humpolce
396 01 Humpolec
LV: 10001 a LV č.72
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Humpolec
Katastrální území: Lhotka u Humpolce
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 439,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Právoplatný vlastník je zapsán na LV č. 10001 a LV č. 72 pro katastrální území Lhotka u Humpolce, který tvoří přílohu ke znaleckému posudku:

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky 734/35- ost. plocha- ost. komunikace, p.č. 734/13-ost. plocha- ost. komunikace, geom. odměřený pozemek p.č. 689/2- orná půda, p.č. 735/2-ost. plocha- jiná plocha a p.č. 72-ost. plocha- jiná plocha, dle geometrického plánu č.96-938/2022 se nacházejí v katastrálním území Lhotka u Humpolce, v odloučené části města Humpolec.

Předmětem ocenění je vlastní pozemek za 1 m², včetně určení ceny obvyklé v daném místě a čase:

3.2. Obsah

1. Pozemek p.č. 734/35, p.č. 734/13- ost. plocha- ost. komunikace-LV č. 72
2. Geom. pozemek p.č. 689/2- orná půda - (ost. plocha- ost. komunikace)-LV č. 72
3. Geom. pozemek p.č. 735/2, p.č. 72- ost. plocha- jiná plocha-LV č. 10001

4. POSUDEK

4.1. 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 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: Vlivy snižující cenu - snížení- odloučenost	I	-0,30
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,735}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,700}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - neoplocený pozemek mimo charakter rodinného domu	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,610$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,448$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,427$$

1. Pozemek p.č. 734/35, p.č. 734/13- ost. plocha- ost. komunikace-LV č. 72

Dle výpisu z KN - LV č. 72 pro katastrální území Lhotka u Humpolce se jedná o pozemek

p.č. 734/35 - ost. plocha- ost. komunikace.....237 m²

p.č. 734/13 - ost. plocha- ost. komunikace.....224 m²

Jedná se o malou část asfaltové komunikace- mimo zastavěnou část odloučené části Lhotka u Humpolce,

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,135$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	439,-	0,135 1,000	59,27
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.			65,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	734/35	237	65,85	15 606,45
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	734/13	224	65,85	14 750,40
Ostatní stavební pozemky - celkem			461		30 356,85

Pozemek p.č. 734/35, p.č. 734/13- ost. plocha- ost. komunikace-LV = 30 356,85 Kč
č. 72 - zjištěná cena celkem

2. Geom. pozemek p.č. 689/2- orná půda - (ost. plocha- ost. komunikace)-LV č. 72

Dle výpisu z KN - LV č. 72 pro katastrální území Lhotka u Humpolce a geometrického plánu č. 96-938/2022 se jedná o pozemek

p.č. 689/2- orná půda -(ost. plocha- ost. komunikace).....100 m²

Jedná se o malou část asfaltové komunikace- mimo zastavěnou část odloučené části Lhotka u Humpolce, která je vedena jako zemědělský pozemek.

Oceněno dle skutečnosti, to jest obslužná komunikace :

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,135}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	439,-	0,135 1,000	59,27
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.			65,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	Orná půda-ostatní plocha - ostatní komunikace	689/2	100	65,85	6 585,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			100		6 585,-

Geom. pozemek p.č. 689/2- orná půda - (ost. plocha- ost. komunikace)-LV č. 72 - zjištěná cena celkem = 6 585,- Kč

3. Geom. pozemek p.č. 735/2, p.č. 72- ost. plocha- jiná plocha-LV č. 10001

Dle výpisu z KN - LV č. 10001 pro katastrální území Lhotka u Humpolce a geometrického plánu č.

96-938/2022 se jedná o pozemek

p.č. 735/2-- ost. plocha- jiná plocha.....122m²

p.č. 72- ost. plocha- jiná plocha..... 339m²

Jedná se o větší části pozemků, které budou tvořit jeden funkční celek s objektem- zemědělského charakteru- kolny a také tak budou oceněny, to jest dle skutečnosti.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,700$

Index polohy pozemku $I_P = 0,610$

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: Vlivy snižující cenu - malá část travnaté plochy u objektu	I	-0,20

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,800$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,700 * 0,800 * 0,610 = 0,342$$

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	439,-	0,342		150,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	735/2	122	150,14	18 317,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	72	339	150,14	50 897,46
Stavební pozemky - celkem			461		69 214,54

Geom. pozemek p.č. 735/2, p.č. 72- ost. plocha- jiná plocha-LV č. 10001 - zjištěná cena celkem = 69 214,54 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

- | | |
|--|-------------|
| 1. Pozemek p.č. 734/35, p.č. 734/13- ost. plocha- ost. komunikace-LV č. 72 | 30 357,- Kč |
| 2. Geom. pozemek p.č. 689/2- orná půda - (ost. plocha- ost. komunikace)-LV č. 72 | 6 585,- Kč |
| 3. Geom. pozemek p.č. 735/2, p.č. 72- ost. plocha- jiná plocha-LV č. 10001 | 69 215,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 106 157,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 106 160,- Kč

slovy: Jednostošesttisícjedenstošedesát Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Cena obvyklá v daném místě a čase :

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice §2 odst. 1. zákona č. 151/97Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů/zákon o oceňování majetku: /

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího.

Ocenění je zpracováno k datumu uvedeného na titulní stránce. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a věcné hodnoty realitních kanceláří skutečných výkupů pozemků pro komunikace a do kupů jednotlivých pozemků k jednotlivým objektům (RD, sklady, prodejny, podnikatelské objekty atd.) městem Havlíčkův Brod, Chotěboř, Světlá/Sázavou , Přibyslav, Věž, včetně odloučených částí obcí a především vlastní databáze v rámci narovnání právního vztahu.

Poznámka:

Nejedná se o pozemky určené k zastavění- jedná se o narovnání právního vztahu, není zde místopřísežné tržní prostředí, jedná se o malé části pozemků.

Oceňované pozemky 734/35- ost. plocha- ost. komunikace, p.č. 734/13-ost. plocha- ost. komunikace, geom. odměřený pozemek p.č. 689/2- orná půda, p.č. 735/2-ost. plocha- jiná plocha a p.č. 72-ost. plocha- jiná plocha, dle geometrického plánu č.96-938/2022 se nacházejí v katastrálním území Lhotka u Humpolce, v odloučené části města Humpolec.

a/Dle výpisu z KN - LV č. 72 pro katastrální území Lhotka u Humpolce se jedná o pozemek p.č. 734/35 - ost. plocha- ost. komunikace.....237 m²
p.č. 734/13 - ost. plocha- ost. komunikace.....224 m²

Jedná se o malou část asfaltové komunikace- mimo zastavěnou část odloučené části Lhotka u Humpolce,

Dle výpisu z KN - LV č. 72 pro katastrální území Lhotka u Humpolce a geometrického plánu č. 96-938/2022 se jedná o pozemek

p.č. 689/2- orná půda -(ost. plocha- ost. komunikace).....100 m²

Jedná se o malou část asfaltové komunikace- mimo zastavěnou část odloučené části Lhotka u Humpolce, která je vedena jako zemědělský pozemek.

Oceněno dle skutečnosti, to jest obslužná komunikace :

Na základě všech získaných informací stanovuji cenu pozemků
ve výši.....100,- Kč/m²

Výměra celkem.....561 m² x 100,- Kč = 56.100,- Kč

b/Dle výpisu z KN - LV č. 10001 pro katastrální území Lhotka u Humpolce a geometrického plánu č. 96-938/2022 se jedná o pozemek

p.č. 735/2-- ost. plocha- jiná plocha.....122m²

p.č. 72- ost. plocha- jiná plocha..... 339m²

Jedná se o větší části pozemků, které budou tvořit jeden funkční celek s objektem- zemědělského charakteru- kolny a také tak budou oceněny, to jest dle skutečnosti.

Na základě všech získaných informací stanovuji cenu pozemků
ve výši.....150,- Kč/m²

Výměra celkem.....461 m² x 150,- Kč = 69.150,- Kč

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2 odst.1 zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů/zákon o oceňování majetku/, která je citována v úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou:

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

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Situace daného území

1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 19/2023.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j.Spr. 1291/87 pro základní obor Ekonomika - odvětví, ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků Ministerstva spravedlnosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5976/19/2023.

10.4.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

Mapa oblasti





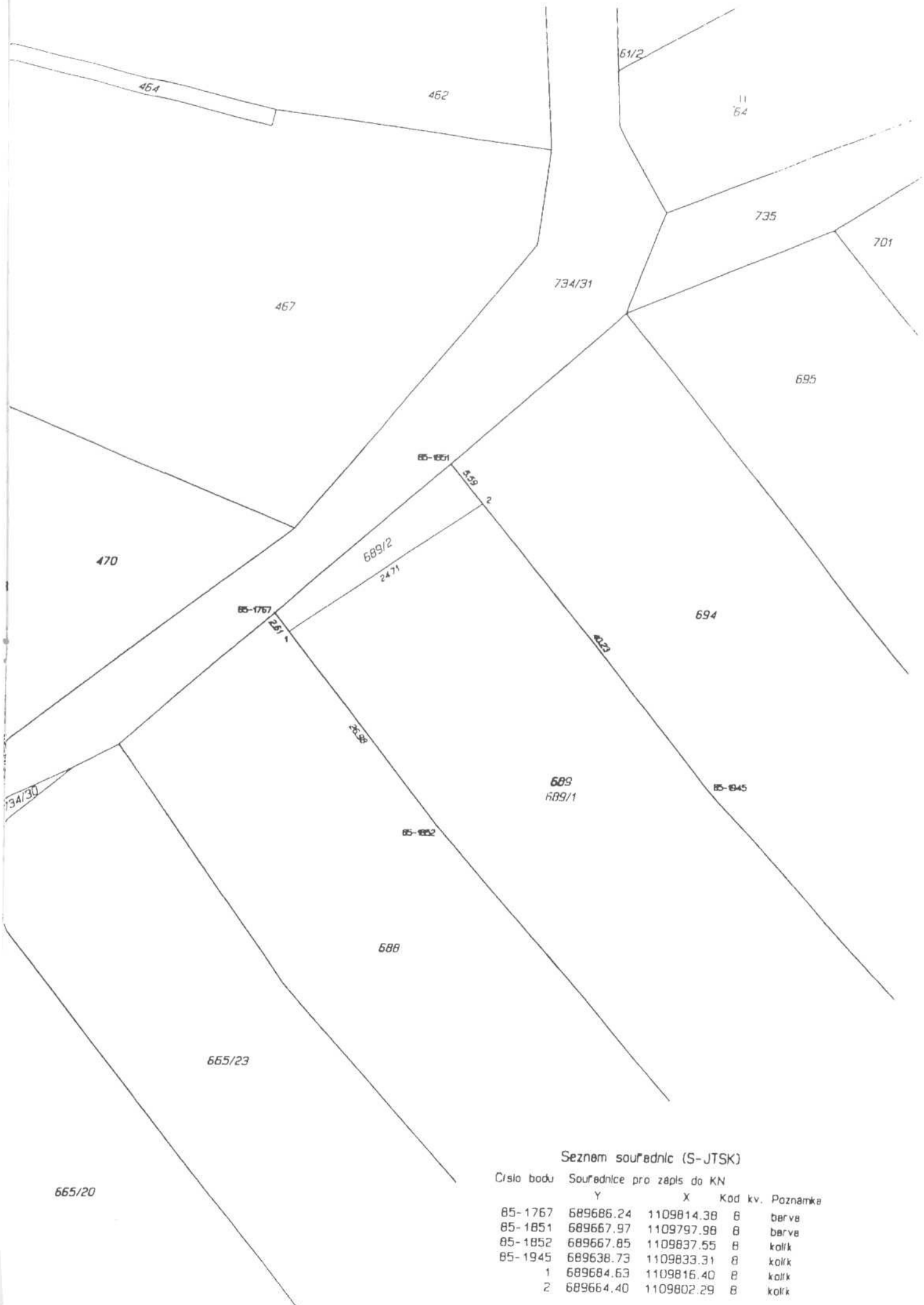
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence převních vztahů				Označení dílu	
	ha	m ²			ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		
											katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha		m ²
70/1	77	04	ostat. pl. neplodná půda	70/1	76	81	ostat. pl. neplodná půda			0	70/1	10001	76	81		
72	1	80	ostat. pl. jiná plocha	72	3	39	ostat. pl. jiná plocha			0	70/1	10001		23	d	
											72	10001	1	30	a	
											735	10001	1	49	b	
											738	10001		37	c	
													3	39		
689	54	74	orná půda	689/1	53	74	orná půda			0	689	72	53	74		
				689/2	1	00	orná půda			0	689	72	1	00		
735	15	86	ostat. pl. ostat. komunikace	735/1	13	15	ostat. pl. ostat. komunikace			0	735	10001	13	15		
				735/2	1	22	ostat. pl. jiná plocha			0	735	10001	1	22		
738	15	86	ostat. pl. ostat. komunikace	738	15	99	ostat. pl. ostat. komunikace			0	72	10001		50	e	
											738	10001	15	49	f	
													15	99		
	1	65	30		1	65	30									

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

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
689/1		72904	52	55	689/2		72904	1	00		
		76811	1	19							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil předat oprávněný zeměměřičský úřad:				Stavopis ověřil předat oprávněný zeměměřičský úřad:			
	Jméno, příjmení:  Spěváček		Jméno, příjmení:  Spěváček					
	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských úřadů: 2813/2017		Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských úřadů: 2813/2017					
	Dne: 28. 3. 2023 Číslo: 25/2023		Dne: 4. 4. 2023 Číslo: 86/2023					
Nákladní list a přenosová odpověď převzím předpisem				Tento stavopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě vloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.				
Katastrální úřad souhlasí s ovládnutím parcel				Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě				
Vyhotovitel:	Diana Špinarová GEODÉZIE VYSOČINA U Stínadla 1316 393 01 Pelhřimov			Ing. Jaroslava Cabadajová KÚ pro Vysočinu KP Pelhřimov PGP-440/2023-304 2023.04.03 09:47:06 +02'00'				
Číslo plánu:	96-938/2022							
Okres:	Pelhřimov							
Obec:	Humpolec							
Kat. území:	Lhoška u Humpolce							
Mapový list:	KMD (Humpolec 5-4/33)							
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu Tímto se v areálu v průběhu realizovaných prací provádějí třetí listy označeny předpisem, spíše v12 seznam souřadnic								

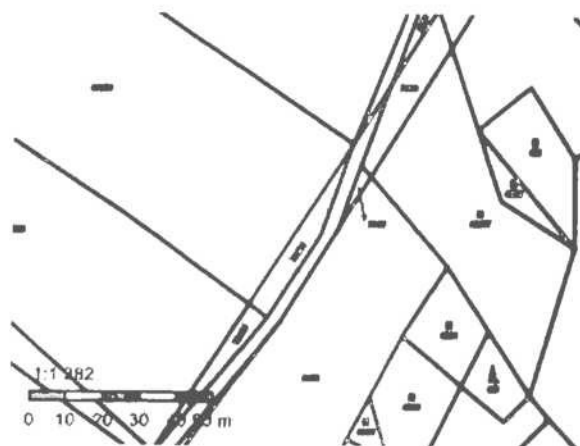


Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kod kv.	Poznámka
	Y	X		
85-1767	689686.24	1109814.38	8	barva
85-1851	689667.97	1109797.98	8	barva
85-1852	689667.85	1109837.55	8	kolík
85-1945	689638.73	1109833.31	8	kolík
1	689684.63	1109816.40	8	kolík
2	689664.40	1109802.29	8	kolík

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	734/35
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Lhotka u Humpolce [681342]
Číslo LV:	72
Výměra [m ²]:	237
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Kubát 

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 číslování parcel

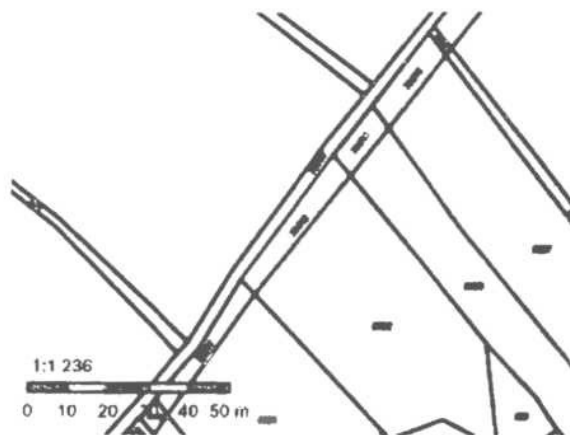
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 06.04.2023 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	734/13
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Lhotka u Humpolce [681342]
Číslo LV:	72
Výměra [m ²]:	224
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Kubát 

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

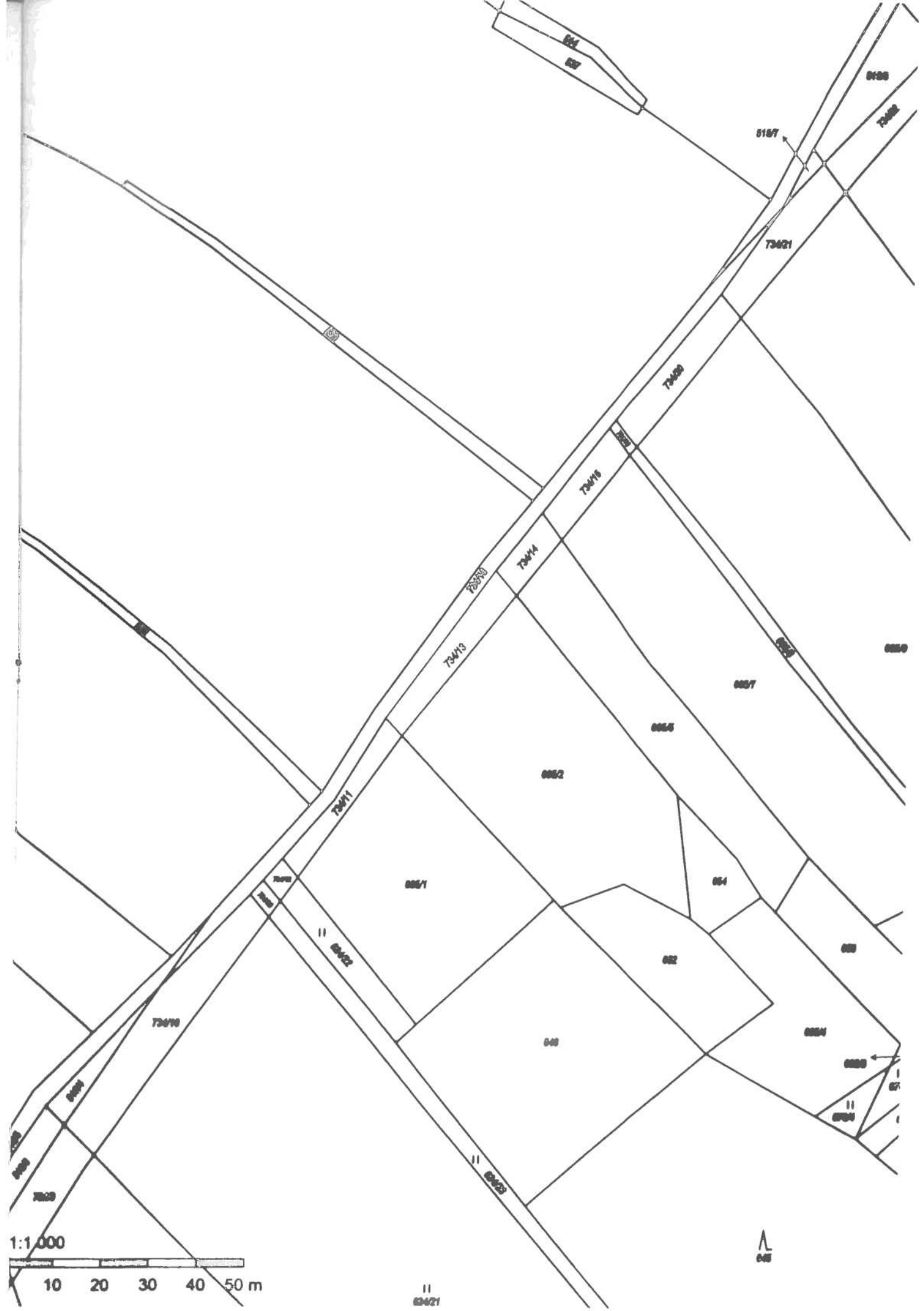
Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

 **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 06.04.2023 15:00.



1:1 000
10 20 30 40 50 m

N
048

||
03421

