


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 048082/2023

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

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé budoucího pozemku p.č. 1578/25 o výměře 825 m<sup>2</sup>, dle GP č. 4498-573/2022 zpracovala  Špinarová ze dne 26.4.2023. Tento pozemek vznikne z části ze současného pozemku č. 1578/17 zapsaného na LV 10001 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec, katastrální území Humpolec  
obec Humpolec  
okres Pelhřimov  
kraj Vysočina

Znalec:



Zadavatel: Město Humpolec, IČO: 00248266  
Horní náměstí 300  
396 22 Humpolec

Číslo jednací: objednávka OISM/113/2023/Km

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>930 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 21.8.2023

Vyhotoveno: V Kamenici nad Lipou 21.8.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně obvyklé budoucího pozemku p.č. 1578/25 o výměře 825 m<sup>2</sup>, dle GP č. 4498-573/2022 zpracovala Diana Špinarová ze dne 26.4.2023. Tento pozemek vznikne z části ze současného pozemku č. 1578/17 zapsaného na LV 10001 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec. Cena byla stanovena dle údajů od zadavatele ke dni ocenění, tj. ke dni 21.8.2023

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro prodej budoucího pozemku p.č. 1578/25 o výměře 825 m<sup>2</sup>, dle GP č. 4498-573/2022 zpracovala Diana Špinarová ze dne 26.4.2023. Tento pozemek vznikne z části ze současného pozemku č. 1578/17 zapsaného na LV 10001 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel svým sdělením potvrdil obsah předložených listin. Znalec má za to, že jsou všechny listiny pravé a všechna sdělení pravdivá, a že vedou k přesnosti závěru posudku.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.8.2023 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí, z dostupných informačních databází, z realitní inzerce


Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele: Geometrický plán č.4498-573/2022 zpracovala  Špinarová ze dne 26.4.2023

Místního šetření - obhlídky na místě

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.10001 v obci Humpolec, k.ú. Humpolec

- Geometrický plán č.4498-573/2022 zpracovala  Špinarová ze dne 26.4.2023

- údaje o dosažitelných cenách nemovitostí z evidence KN

- prohlídka na místě dne 18.8.2023

- vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců uskutečněných prodejů s nemovitostmi v místě a regionu, databáze nabízených nemovitostí z veřejně přístupných zdrojů - internet - [www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz), [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

- platný územní plán pro město Humpolec po změně č.3

- informace o záplavách

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zadavatel svým sdělením potvrdil obsah předložených listin. Znalec má za to, že jsou všechny listiny pravé a všechna sdělení pravdivá.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

„Znalecký posudek je vypracován v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí České komory odhadců majetku - profesního sdružení znalců a odhadců majetku®". Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC). Znalecký posudek je tedy vypracován i v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) a Evropskými oceňovacími standardy (EVS).

Výsledná cena v tomto znaleckém posudku stanovená odpovídá definici tržní hodnoty uvedené ve výše uvedených oceňovacích standardech a metodikách a svým pojetím odpovídá ceně obvyklé dle §492, zákona č. 89/2012 Sb..“

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty byla použita tato oceňovací metoda:

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". V současné době nebyl uskutečněn v okolí ani v podobných cenotvorných lokalitách žádný prodej podobné nemovitosti pro určení obvyklé ceny. Na základě těchto skutečností byla stanovena tržní hodnota nemovitosti, tzn. „odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Pro určení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou sebrána a tvořena data, která se analyzují a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Svým charakterem je nejvíce podobná ploše občanského vybavení pro tělovýchovu a sport plocha rekreační, se kterou je obchodováno.

Na základě stanovených kritérií byla nalezena 1 realitní nabídka a 2 prodeje, které vyhovují zadaným parametrům.

- 1) Pozemek pro občanskou vybavenost sport a tělovýchovu v Rozkoši, inzertní nabídka na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- 2) Pozemek pro rekreaci v Humpolci
- 3) Pozemek pro rekreaci v Pelhřimově

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Data jsou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Je zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována jsou data z evidence Katastru nemovitostí, z databází spolupracujících odhadců, je provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a jsou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

#### Vlastnické a evidenční údaje

Humpolec Město, 00248266, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec, LV: 10001, podíl 1 / 1

LV č. 10001 v obci Humpolec, k.ú. Humpolec

#### Dokumentace a skutečnost

V době zpracování ocenění byl k dispozici geometrický plán č. 4498-573/2022 zpracovala Diana Špinarová ze dne 26.4.2023. Tento pozemek vznikne z části ze současného pozemku č. 1578/17 zapsaného na LV 10001 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec

#### Místopis

Město Humpolec leží při dálnici D1 exit 90 spojující Prahu s Brnem a zároveň Humpolcem prochází silnice první třídy I/34, která spojuje toto město s Pelhřimovem a Havlíčkovým Brodem. Železniční stanice a autobusové nádraží leží na okraji v západní části Humpolce. Humpolec je obec s rozšířenou působností. V Humpolci je komplexní občanská vybavenost.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

1578/9 Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3  
1578/8 Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

#### Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky jsou umístěny severovýchodně na okraji obce Humpolec, v ulici Arbesova, mezi zástavbou RD a Jezdeckým závoďišťem Zlatá Podkova. Pozemek je rovinný, podélnou osou orientován ve směru JZ – SV. Lokalita je dobře dopravně dostupná. Nemovitost je situována ve vzdálenosti 800 m od autobusové zastávky a 2,5 km od vlakového nádraží.

Území, ve kterém se nemovitost nachází, je dle ÚP určeno jako plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova. Pozemek je bez inženýrských sítí. Vedení inženýrských sítí je v blízkosti v přilehlé komunikaci. Přístup je ze zpevněné místní komunikace p.č.1578/9 ve vlastnictví státu a p.č. 1578/8 ve vlastnictví obce,

Hlavní využití:

Stavby a zařízení pro sport, tělovýchovu a rekreaci obyvatel.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- hřiště, sportoviště, rekreační louky
- sportovně rekreační areály, koupaliště, kynologické areály, cvičiště
- související občanské vybavení
- stavby souvisejících ubytovacích zařízení
- integrovaný byt správce
- související veřejná prostranství
- sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- stezky pro pěší a cyklisty

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
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- 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

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Oceňovaný pozemek parc. č. 1578/25 v k.ú. Humpolec není dosud evidován v katastru nemovitostí, nicméně byl geodeticky zaměřen na základě geometrického plánu č. 4498-573/2022 zpracovala Diana Špinarová ze dne 26.4.2023, potvrzený příslušným katastrálním pracovištěm (opatřený razítkem katastrálního úřadu).

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: bez rizik

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
Komentář: Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Humpolec ze dne 22.8.2023 je v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedeno věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení VN dle ZPMZ 3285, Oprávnění pro EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400 k nemovitostem 1578/17 v k.ú. Humpolec.  
Na budoucí p.č. 1578/25 dle zákresu v GP č. 4498-573/2022 zpracovala Diana Špinarová ze dne 26.4.2023, nemá toto věcné břemeno vliv, ani ochranné pásmo vedené distribuční soustavy.

#### **Ostatní rizika:**

---

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
Komentář: Pozemek je pronajímán Školnímu statku v Humpolci.

### **3.4. Obsah**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemky na LV 10001 v k.ú. Humpolec



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci, je velmi složité najít. Nebyl nalezen vzorek, který se shoduje ve všech parametrech. Pro porovnání je užito vzorků z realitní inzerce a z realizovaných prodejů podobných ploch rekreace. Vzhledem k tomu, že v Humpolci není nabízena nemovitost, která by se svými parametry blížila oceňované, byly vybrány vzorky i z nedalekého Pelhřimova, který lze považovat za srovnatelně cenotvornou lokalitu.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Pozemky na LV 10001 v k.ú. Humpolec

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	825,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 11 245 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Humpolec, okres Pelhřimov			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji souhrn pozemků v Rozkoši u Humpolce. Tyto pozemky mají celkovou rozlohu 11372 m <sup>2</sup> . Parcely č.p.111, č.p.110, č.p. 108, č.p. 195/7. V územním plánu města Humpolce zařazeny z cca 85% v občanské vybavenosti zóny OV a OS s možností napojení na dopravní infrastrukturu s označením DS. Část pozemků cca 15% je v zóně NS plochy smíšené nezastavěného území. V dosahu pozemku jsou hlavní sítě elektřina, veřejná spádová kanalizace a vodovod. Rozkoš u Humpolce leží na hlavním silničním tahu 34 Humpolec - Havlíčkův brod.			
<b>Pozemek:</b>	11 245,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena				0,90
K2 Lokalita - horší				1,10
K3 Velikost - větší				1,20
K4 Tvar pozemku - podobný				1,00
K5 Inženýrské sítě - podobné				1,00
K6 Přístup - lepší				0,99
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
12 369 500	11 245	1 100	1,18	1 298



Zdroj: www.sreality.cz

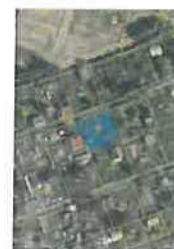


<b>Název:</b>	<b>Prodej pozemku p.č.2223/8</b>			
<b>Lokalita:</b>	Humpolec			
<b>Popis:</b>	Prodej p.č.2223/8 v k.ú. Humpolec, Pelhřimovská ul. 383 m <sup>2</sup> , 470.000 Kč, tj. 1227 Kč/m <sup>2</sup> , pozemek je bez přípojky, vedení el. v dosahu, plocha je v ÚP vedena jako plocha pro rekreaci			
<b>Pozemek:</b>	383,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - ověřená cena, realizace 2022	1,05			
K2 Lokalita - podobná	1,00			
K3 Velikost - menší	0,85			
K4 Tvar pozemku - podobný	1,00			
K5 Inženýrské sítě - podobné	1,00			
K6 Přístup - lepší	1,05			
	<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>
	470 000	383	1 227	0,94
				<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
				<b>1 153</b>



Zdroj: KN, V 3964/2022

<b>Název:</b>	<b>Prodej p.č.1842/23</b>			
<b>Lokalita:</b>	Pelhřimov			
<b>Popis:</b>	Prodej p.č.1842/23 v k.ú. Pelhřimov, 427 m <sup>2</sup> , 298.000 Kč, tj. 698 Kč/m <sup>2</sup> , pozemek je bez přípojky, přípojka el. v dosahu, plocha je v ÚP vedena jako plocha pro rekreaci			
<b>Pozemek:</b>	427,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - ověřená cena, realizace 2022	1,10			
K2 Lokalita - horší	1,10			
K3 Velikost - menší	0,90			
K4 Tvar pozemku - podobný	1,00			
K5 Inženýrské sítě - podobný	1,00			
K6 Přístup - horší	1,20			
	<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>
	298 000	427	698	1,31
				<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
				<b>914</b>



Zdroj: V-2359/2022-304

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V okolí se nachází zástavba určená pro občanské vybavení sportovišť. Pozemek nemá přípojky inženýrských sítí, ale jsou v dosahu. Podmínky pro využití plochy: stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, hřiště, sportoviště, rekreační louky, sportovně rekreační areály, koupaliště, kynologické areály, cvičiště, související občanské vybavení, stavby souvisejících ubytovacích zařízení, integrovaný byt správce, související veřejná prostranství, sídelní zeleň, související dopravní a technická infrastruktura, podzemní stavby veřejné technické infrastruktury, stezky pro pěší a cyklisty. Nepřípustné – jakákoliv výstavba mimo výše uvedenou (nepřipouští se ani chaty a zahradní domky) a všechny druhy činností, které omezují a narušují kulturně sportovní a relaxační

funkci ploch.

Tato plocha má hodnotu pro majitele sportoviště již vybudovaného areálu s možností rozšíření. Možnost vybudování sportoviště soukromým subjektem je velmi nepravděpodobná, protože služby tohoto typu nejsou profitabilní a jsou sezónně omezené. Jedná se o pozemek, kde je nutné zainvestovat do přípojek inženýrských sítí. Tento pozemek byl oceněn v obdobné cenové relaci jako plocha pro rekreaci, bez přípojek inženýrských sítí. S tímto typem pozemků není běžně obchodováno.

Minimální jednotková porovnávací cena	914 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 122 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 298 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>1 122 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	825,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>925 650 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky na LV 10001 v k.ú. Humpolec 925 650,- Kč

Porovnávací hodnota	925 650 Kč
---------------------	------------

#### Silné stránky

úplná občanská vybavenost v místě  
přístup po zpevněné komunikaci

#### Slabé stránky

okraj obce  
bez inženýrských sítí

<b>Obvyklá cena</b>	<b>930 000 Kč</b>
slovy: Devětsetřicettisíc Kč	

#### Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Humpolec Město, 00248266, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec, LV: 930 000,- Kč  
10001, podíl 1 / 1

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Po zvážení silných a slabých stránek oceňované nemovitosti a výsledku porovnávací metody, která zohledňuje její využitelnost (umístění, možnost rozvoje, přístup a napojení na inženýrské sítě apod.) ve vazbě na nabízené obdobné nemovitosti, jsem toho názoru, že tržní hodnota oceňované nemovitosti, k datu místního šetření, představuje částku zjištěnou porovnávací metodou ve výši

930.000 Kč po jejím zaokrouhlení.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je velmi zřídka obchodováno. Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení tržní hodnoty byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných pozemků, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci inzerované ve srovnatelné obci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Tržní hodnota byla stanovena jako aritmetický průměr upravených nabídkových cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

### 5.2. Kontrola postupu

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně obvyklé budoucího pozemku p.č. 1578/25 o výměře 825 m<sup>2</sup>, dle GP č. 4498-573/2022 zpracovala Diana Špinarová ze dne 26.4.2023. Tento pozemek vznikne z části ze současného pozemku č. 1578/17 zapsaného na LV 10001 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec. Cena byla stanovena dle údajů od zadavatele ke dni ocenění, tj. ke dni 21.8.2023

<b>Obvyklá cena</b>	<b>930 000 Kč</b>
slovy: Devětsetřicet tisíc Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je pravděpodobný. Obvyklá cena je zaokrouhleně 930.000 Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	2
Geometrický plán	4
Fotodokumentace ze dne 18.8.2023	1
Výřez z územního plánu města Humpolec	2
Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury	1
Zakreslení věcného břemene	1
Objednávka	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 19.2.2019, č.j. Spr. 1420/2018 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048082/2023.

V Kamenici nad Lipou 21.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 048082/2023**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	2
Geometrický plán	4
Fotodokumentace ze dne 18.8.2023	1
Výřez z územního plánu města Humpolec	2
Koordinační situace se zákresem technické infrastruktury	1
Zakreslení věcného břemene	1
Objednávka	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2023 22:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov Obec: 547999 Humpolec  
Kat.území: 649325 Humpolec List vlastnictví: 10001  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	00248266	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1578/17	9047	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení VN dle ZPMZ 3285
    - Oprávnění pro  
EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400
    - Povinnost k  
Parcela: 1578/17
- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - Úplatná ze dne 21.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2012. V-2284/2012-304
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 S účinností ke dni 24.5.1991.
  - POLVZ:34/1994 Z-5900034/1994-304
  - Pro: Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec RČ/IČO: 00248266
- o Smlouva směnná ze dne 19.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.02.2009.
  - V-409/2009-304
  - Pro: Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec RČ/IČO: 00248266

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1578/17	72901	8065
	75001	175

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 1





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav						Nový stav								
Účastníci pozemku (příj. číslo)	Výměra na celý pozemek		Druh pozemku	Číslo pozemku příj. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Parcelní číslo stromů a ostatních předmětů v zastřežení			
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>					Druh stromu a počet stromů	Číslo listu vlastnického	Výměra dle ÚP	Užitná plocha
1578/17 1609/33	1 98 37	47	travní p.	1578/17	82	22	travní p.		0	1578/17	10001	82	22	
				1578/25	8	25	travní p.		2	1578/17	10001	8	25	
				1609/33	98	86	travní p.		0	1609/33	5584	98	86	
				1609/61	4	01	travní p.		2	1609/33	5584	4	01	
				1609/62	1	98	travní p.		2	1609/33	5584	1	98	
				1609/63	53		travní p.		0	1609/33	5584	53		
				1609/64	8	52	travní p.		0	1609/33	5584	8	52	
	1 98 37				1 98 37									

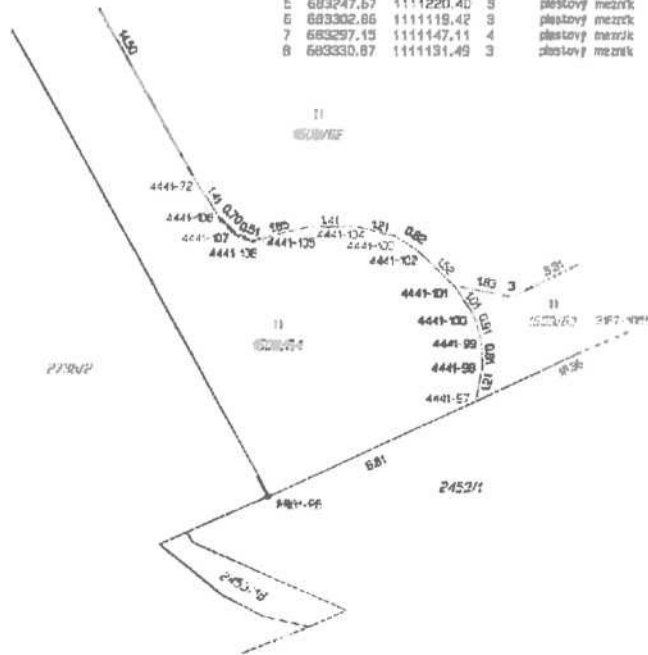
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na čílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na čílu parcely
zastřežené	zastřežené		ha	m <sup>2</sup>		zastřežené	zastřežené		ha	m <sup>2</sup>	
1578/17		72901	72	40	1609/61		72901	4	01		
		75001	1	75	1609/62		75001	1	98		
		77001	8	07	1609/63		75001		53		
1578/25		72901	8	25	1609/64		72901	1	41		
1609/33		72901	71	39			75001	2	11		
		75001	27	47							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro 1:10000	Geometrický plán vznikl výměrným a měřičským řízením		Geometrický plán vznikl výměrným a měřičským řízením	
	číslo výměry	Ing. Václav Spěváček	číslo výměry	Ing. Václav Spěváček
	číslo pozemků a parcel, které jsou vymezeny v tomto výměrném a měřičském řízení	2813/2017	číslo pozemků a parcel, které jsou vymezeny v tomto výměrném a měřičském řízení	2813/2017
	datum	18. dubna 2023	datum	17.6.2022
	název území a popis území		název území a popis území	
Vypracoval: Diana Špišarová GEODÉZIE VYSOČINA U Soudců 1316 393 01 PELHÁŘOV	Katastrální území a popis území		Katastrální území a popis území	
Číslo plánu: 4495/573/2022	Ing. Jaroslava Cabadajova KÚ pro Vysočinu KP Pelhářov PGP-528/2023-304 2023.04.25 11:25:48 +02:00		Ing. Jaroslava Cabadajova KÚ pro Vysočinu KP Pelhářov PGP-528/2023-304 2023.04.25 11:25:48 +02:00	
Měřítko: 1:10000, Humpolec 1:10000				
Podpis: Humpolec				
Kat. území: Humpolec				
Měřítko: 1:10000, Humpolec 1:10000				
Explicetně vyznačené objekty, které nejsou vymezeny v tomto výměrném a měřičském řízení, jsou vyznačeny šedou barvou.				
Pro informaci o výměrném a měřičském řízení viz příloha č. 1.				

Seznam souřadnic (p. 11.02)

Druh bod.	Souřadnice pro zápis do KN		Kód ev.	Poznámka
	Y	X		
306-1b	683279,20	1111436,76	2	
691-1	683256,50	1111168,84	4	
691-5001	683267,4E	1111170,49	3	
2901-2B	683207,55	1111294,04	3	
3167-10E	683184,71	1111263,68	8	
3168-2064	683184,11	1111260,58	8	
4421-39	683258,54	1111020,83	3	plastový mezník
4421-40	683228,45	1111141,17	3	plastový mezník
4421-41	683318,69	1111159,54	4	plastový mezník
4441-31	683265,66	1111171,31	2	hraniče cyklostezky
4441-32	683266,36	1111171,65	2	hraniče cyklostezky
4441-33	683266,66	1111172,17	3	hraniče cyklostezky
4441-35	683264,21	1111186,45	3	hraniče cyklostezky
4441-48	683250,21	1111202,17	3	hrana obráběna
4441-49	683250,39	1111201,62	3	hrana obráběna
4441-50	683261,49	1111196,49	3	hraniče cyklostezky
4441-51	683262,26	1111194,85	3	hraniče cyklostezky
4441-52	683263,70	1111185,08	3	hraniče cyklostezky
4441-57	683251,22	1111214,34	3	hraniče cyklostezky
4441-58	683242,73	1111222,84	3	hraniče cyklostezky
4441-66	683236,20	1111239,71	3	hraniče cyklostezky
4441-67	683228,31	1111253,01	3	hraniče cyklostezky
4441-70	683217,30	1111271,93	3	hraniče cyklostezky
4441-72	683210,57	1111284,45	3	hraniče cyklostezky
4441-97	683201,40	1111291,24	3	hraniče cyklostezky
4441-98	683201,23	1111289,08	3	hraniče cyklostezky
4441-99	683201,26	1111289,25	3	hraniče cyklostezky
4441-100	683201,55	1111288,40	3	hraniče cyklostezky
4441-101	683202,15	1111287,60	3	hraniče cyklostezky
4441-102	683203,26	1111286,53	3	hraniče cyklostezky
4441-103	683203,97	1111286,08	3	hraniče cyklostezky
4441-104	683205,12	1111285,60	3	hraniče cyklostezky
4441-105	683206,52	1111285,80	3	hraniče cyklostezky
4441-106	683206,30	1111286,22	3	hraniče cyklostezky
4441-107	683206,79	1111286,04	3	hraniče cyklostezky
4441-108	683209,30	1111285,57	3	hraniče cyklostezky
4441-104	683205,83	1111170,24	4	hraniče cyklostezky
1	683184,62	1111280,19	8	dřevěný kůl
2	683197,36	1111285,48	3	dřevěný kůl
3	683200,34	1111287,94	3	dřevěný kůl
4	683208,82	1111286,92	3	dřevěný kůl
5	683247,57	1111220,40	3	plastový mezník
6	683302,86	1111119,42	3	plastový mezník
7	683297,13	1111147,11	4	plastový mezník
8	683330,87	1111131,49	3	plastový mezník

DET.



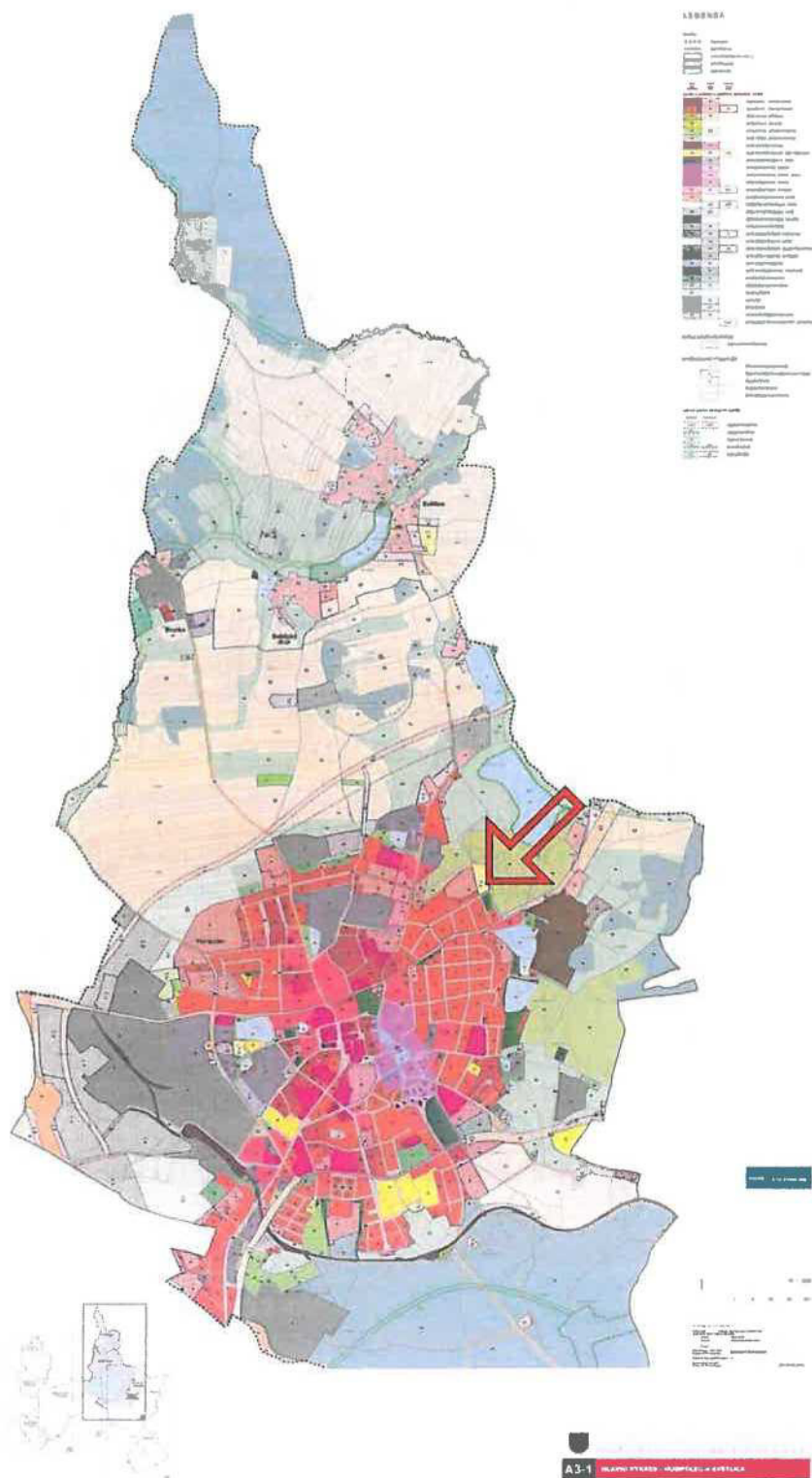




**Fotodokumentace ze dne 18.8.2023**



# Územní plan Humpolce a Světlice





## Výřez z územního plánu města Humpolec



Výřez z územního plánu města Humpolec se zákresem

### LEGENDA

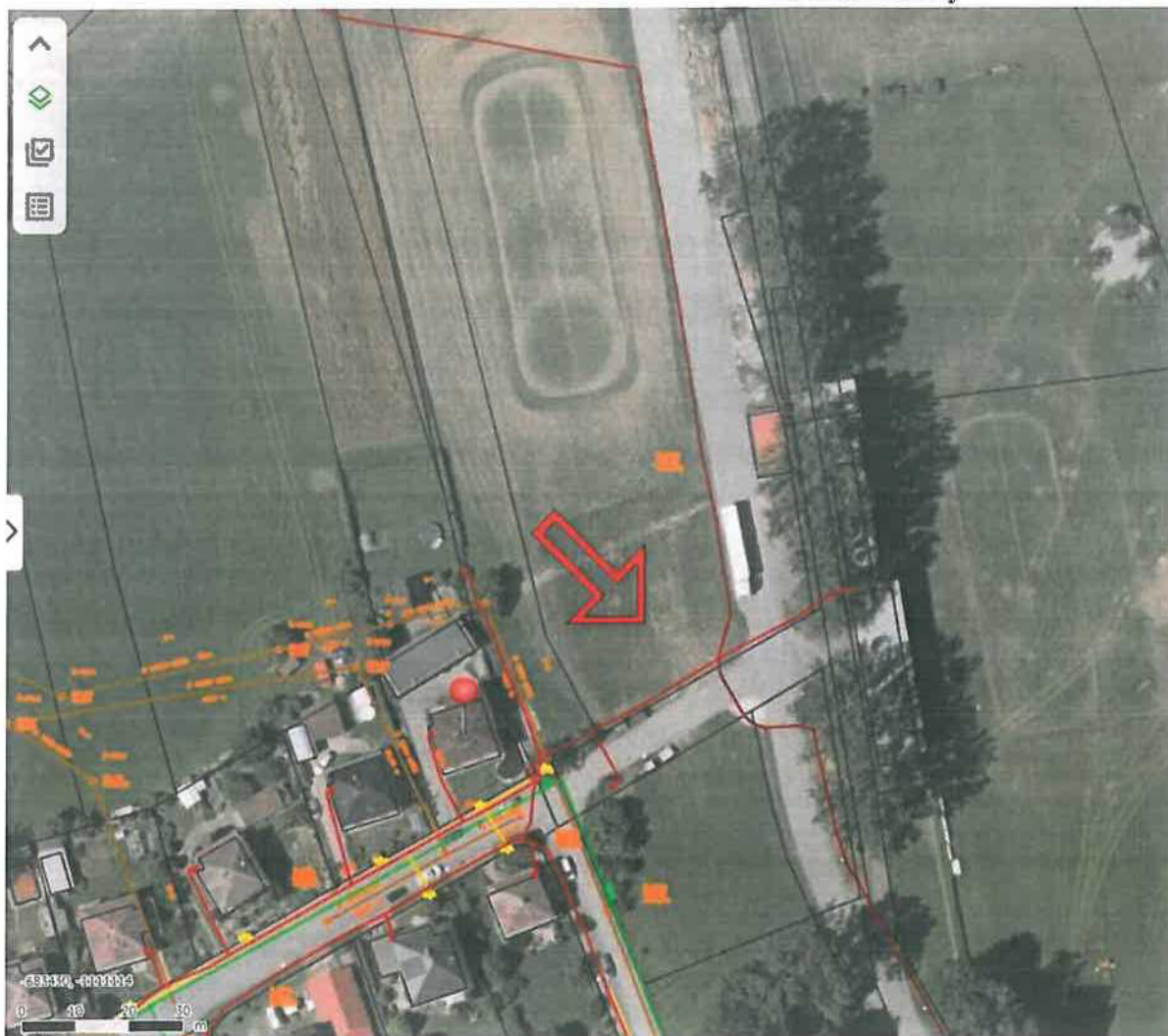
#### hranice

	okrajová hranice
	okrajová hranice
	zastavěná hranice ke dni 31.8.2020
	zastavěné plochy
	plochy příslušky

obov. plochy občanské	obov. plochy sport.	rezerva území ostatní	
			plochy bytové - v bytových domech
			plochy bytové - v rodinných domech
			plochy rekreace - individuální
			plochy rekreace - hromadné
			plochy rekreace - zastřešené letní
			plochy rekreace - přirozeného charakteru
			plochy občanského vybavení
			plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova
			plochy občanského vybavení - hřbitov
			plochy veřejné obytné - zastřešené
			plochy veřejné obytné - zastřešené - plošové
			plochy veřejné obytné - mládež
			plochy veřejné obytné - veřejná
			plochy dopravní infrastruktury - silniční
			koridory dopravní infrastruktury - silniční

### Legenda

### Koordinální situace se zákresem technické infrastruktury



### Zakreslení věcného břemene vysokého napětí





Kopii objednávky nutno přiložit k faktuře!!! Číslo objednávky uvádějte na faktuře!!!

## Objednávka

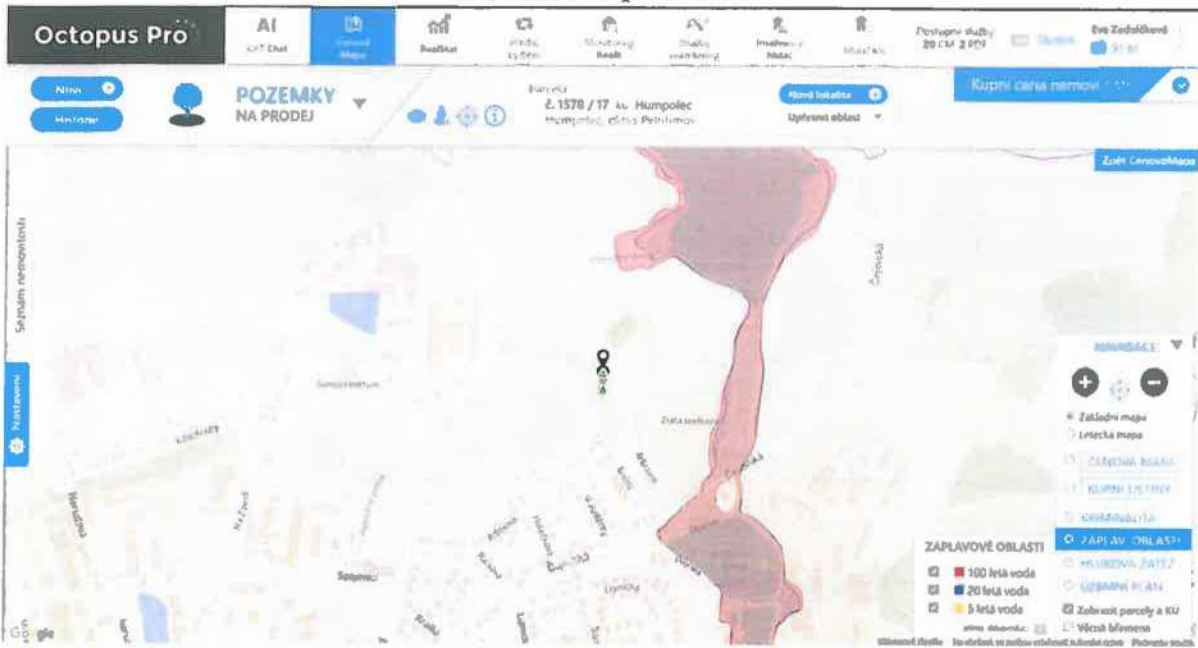
<p> <b>Odběratel</b> IČO 00248266          DIČ CZ00248266   <b>Město Humpolec</b>          Horní náměstí 300          396 22 Humpolec           Tel.: +420 565 518 111          Fax: +420 565 518 199          E-mail: urad@mesto-humpolec.cz          Web: www.mesto-humpolec.cz       </p>	<p> <b>Objednávka</b> č. OISM/113/2023/Km          Vyfizuje: Kateřina Kocmanová          Odbor: Odbor investic a správy majetku          Tel.: 565 518 192          E-mail: kateřina.kocmanova@mesto-humpolec.cz          Datum: 20.07.2023          Č.j.: MUHU/23470/2023/Km          Sp.zn.: 2882/2019       </p>
	<p> <b>Adresát</b>   </p>

Objednáváme u Vás vypracování znaleckého posudku na nově utvořený pozemek poz. parc. čís. 1578/25 o výměře 825 m<sup>2</sup>, nově utvořený pozemek poz. parc. čís. 1609/55 o výměře 622 m<sup>2</sup> a nově utvořený pozemek poz. parc. čís. 1574/7 o výměře 458 m<sup>2</sup> vše v katastrálním území Humpolec. Dále žádáme o stanovení ceny v místě a čase obvyklé.

Dne: 20.07.2023


**MĚSTO HUMPOLEC**  
 MĚSTSKÝ ÚŘAD HUMPOLEC  
 GOSPODÁŘSTVÍ A SPRÁVA MAJETKU  
  
 Kateřina Kocmanová  
 správa majetku

## Informace o povodních



### Mapa oblasti

