

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049267/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé p.č. 1609/55 trvalého travního porostu o výměře 622 m² a budoucího pozemku p.č. 1574/7 o výměře 458 m², dle GP č. 4421-931/2021 zpracovala Špinarová ze dne 21.4.2022. Tento pozemek vznikne z části ze současného pozemku č. 1574/1, 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

OBVYKLÁ CENA	4 250 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 23.8.2023

Vyhotoveno: V Kamenici nad Lipou 23.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně obvyklé p.č. 1609/55 trvalého travního porostu o výměře 622 m² a budoucího pozemku p.č. 1574/7 o výměře 458 m², dle GP č. 4421-931/2021 zpracovala Špinarová ze dne 21.4.2022. Tento pozemek vznikne z části ze současného pozemku č. 1574/1, zapsaného na LV 10001 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec. Cena obvyklá či tržní hodnota byla stanovena na základě požadavku zadavatele, jako by oceňované pozemky byly k datu místního šetření zainvestované a stavebně připravené včetně provedené zpevněné přístupové komunikace.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro prodej p.č. 1609/55 trvalého travního porostu o výměře 622 m² a budoucího pozemku p.č. 1574/7 o výměře 458 m², dle GP č. 4421-931/2021 zpracovala Špinarová ze dne 21.4.2022. Tento pozemek vznikne z části ze současného pozemku č. 1574/1, zapsaného na LV 10001 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec. Cena obvyklá či tržní hodnota byla stanovena na základě požadavku zadavatele, jako by oceňované pozemky byly k datu místního šetření zainvestované a stavebně připravené včetně provedené zpevněné přístupové komunikace.

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.

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.4421-931/2021 zpracovala  Špinarová ze dne 21.4.2022

Sdělení o vybudování technické infrastruktury pozemku s přístupem po zpevněné komunikaci, kterou provede město na své náklady, dle informací od paní Kocmanové

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.č. 4421-931/2021 zpracovala  Špinarová ze dne 21.4.2022

- 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, www.valuo.cz, www.sreality.cz

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

- informace o záplavách

- Sdělení o prodeji zasíťovaného pozemku s přístupem po zpevněné komunikaci. Technickou infrastrukturu a komunikaci provede město na své náklady, dle informací od paní Kocmanové

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". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí jsou sebrána a tvořena data, která se analyzují a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Na základě stanovených kritérií byly nalezeny 2 realitní nabídky a 2 prodeje, které vyhovují zadaným parametrům.

- 1) Pozemek pro bydlení v rodinných domech v Humpolci, inzertní nabídka na www.sreality.cz
- 2) Pozemek pro bydlení v rodinných domech v Humpolci
- 3) Pozemek pro bydlení v rodinných domech v Pelhřimově
- 4) Pozemek pro bydlení v rodinných domech v Havlíčkově Brodě, inzertní nabídka na www.sreality.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny, nabízené ceny a související údaje.

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. 4421-931/2021 zpracovala  Špinarová ze dne 21.4.2022. Pozemek p.č. 1574/7 vznikne z části ze současného pozemku č. 1574/1 zapsaného na LV 10001 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec. Dle sdělení se budou pozemky prodávat zasíťované a připravené pro výstavbu RD. Budou přístupné po nově vybudované zpevněné obecní příjezdové komunikaci. K datu místního šetření jsou pozemky kultury trvalý travní porost a na základě požadavku objednatele jsou oceněny jako připravené a plně zainvestované stavební pozemky pro RD.

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

1609/32	Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec
1609/44	Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec
1578/8	Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec
1578/9	Česká republika
1566/5	Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky jsou umístěny severovýchodně na okraji obce Humpolec, na okraji zástavby RD, nedaleko od Jezdeckého závodiště Zlatá Podkova. Pozemek je rovinný, podélnou osou orientován ve směru JZ – SV. Lokalita je dobře dopravně dostupná. Nemovitost je situována ve vzdálenosti 1000 m od autobusové zastávky a 2,5 km od vlakového nádraží.

Území, ve kterém se nemovitost nachází, je dle ÚP určeno jako plochy pro bydlení v rodinných domech. Pozemek bude prodáván dle sdělení jako zasítovaný pozemek připraven pro výstavbu. Přístup bude ze zpevněné místní komunikace ve vlastnictví obce.

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

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. 1574/7 o výměře 458 m² v k.ú. Humpolec není dosud evidován v katastru nemovitostí, nicméně byl geodeticky zaměřen na základě geometrického plánu č. 1574/7, dle GP č. 4421-931/2021 zpracovala Diana Špínarová ze dne 21.4.2022, 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 I - 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 27.8.2023 je v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedeno věcné břemeno zřízení a provozování 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 1609/55, 1574/1 v k.ú. Humpolec. Bez vlivu na cenu obvyklou Na budoucí p.č. 1574/7 dle zákresu v GP č. 4421-931/2021 zpracovala Diana Špinarová ze dne 21.4.2022, nemá toto věcné břemeno vliv.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: bez rizik

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

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

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 080,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1 096 m²			
Lokalita:	Humpolec, okres Pelhřimov			
Popis:	Prodej pozemku (1095m ²), určeného územním plánem ke stavbě rodinného domu. Pozemek se nachází v centrální části obce Humpolec. Je součástí historické vilové čtvrti v Humpolci. Aktuálně je pozemek nově oddělen geometrickým plánem. Přístup na budoucí stavební parcelu bude zajištěn z ulice Pražská. Veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina a plynovod) jsou vedeny zhruba 2 metry od hranice parcely. Pozemek svým umístěním a dispozicí nabízí dostatečné množství soukromí, ale zároveň budete stále v docházkové vzdálenosti centra města. K dispozici je územně plánovací informaci ze stavebního úřadu. Zastavitelnost pozemku může být maximálně 30%. Požadovaný koeficient zeleně je pak stanoven na hodnotu 60% z plochy pozemku.			
Pozemek:	1 096,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Lokalita - lepší			0,96	
K3 Velikost - podobná			1,00	
K4 Tvar pozemku - horší			1,05	
K5 Inženýrské sítě - podobné			1,00	
K6 Přístup - podobný			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
5 200 000	1 096	4 745	0,91	4 318



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej stavebního pozemku p.č. 1882/16			
Lokalita:	Humpolec			
Popis:	Pozemek určený územním plánem pro bydlení v rodinných domech v lokalitě ul. Dukelská, možnost napojení na elektro, vodovod, plyn a kanalizaci, přípojky jsou na hraně pozemku, realizace 6/2023			
Pozemek:	830,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - ověřená cena	1,00
K2 Lokalita - podobná	1,00
K3 Velikost - menší	0,96
K4 Tvar pozemku - podobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - podobný	1,00
K6 Přístup - podobný	1,00



Zdroj: V 2735/2023

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 996 300	830	3 610	0,96	3 466

Název: Prodej stavebního pozemku 1313 m², p.č.: 1951/6, 1938/32,1950/12, 1950/3, 1951/7

Lokalita: Pelhřimov

Popis: Prodej pozemků ve funkčním celku, pozemky určené územním plánem pro bydlení individuální v lokalitě Zelený vrch, možnost napojení na elektro, vodovod a kanalizaci, přípojky nejsou na hraně pozemku, realizace 5/2023. V-2462/2023

Pozemek: 1 313,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - ověřená cena	1,00
K2 Lokalita - lepší	0,98
K3 Velikost - větší	1,05
K4 Tvar pozemku - podobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - podobné	1,00
K6 Přístup - podobný	1,00



Zdroj: KN, V-2462/2023

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
4 905 900	1 313	3 736	1,03	3 848

Název: Prodej stavebního pozemku 935 m²

Lokalita: Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

Popis: Prodej stavebního pozemku v klidné a žádané lokalitě v Havlíčkově Brodě, dle územního plánu veden pro bydlení individuální, inženýrské sítě elektro, vodovod, kanalizace a plyn jsou na hranici pozemku. Ve městě Havlíčkův Brod je kompletní občanská vybavenost. zdroj: www.sreality.cz, ID zakázky 0019

Pozemek: 935,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Lokalita - lepší	0,94
K3 Velikost - menší	0,97
K4 Tvar pozemku - podobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - podobný	1,00
K6 Přístup - podobný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
-----------	----------------------------------	---------------------------------	------------------	--------------------------------------

4 690 000	935	5 016	0,82	4 113
-----------	-----	-------	------	-------

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V okolí se nachází zástavba rodinných domů. Nemovitost je oceněna jako připravená pro výstavbu RD a má zpevněný přístup po obecní komunikaci.

Obvyklá cena zainvestovaných pozemků v místě a čase se pohybuje v intervalu od 3600,- Kč/m² do 5000,- Kč/m². Vzhledem k umístění pozemků je jejich tržní hodnotu stanovena dle porovnání ve výši 3936,- Kč/m²

Minimální jednotková porovnávací cena	3 466 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 936 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 318 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	3 936 Kč/m ²
Výměra pozemku	1 080,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 250 880 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky na LV 10001 v k.ú. Humpolec 4 250 880,- Kč

Porovnávací hodnota	4 250 880 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

úplná občanská vybavenost v místě
přístup po zpevněné komunikaci
napojení na všechny inženýrské sítě

Slabé stránky

okraj obce

Obvyklá cena	4 250 000 Kč
slovy: Čtyřimilionydvěšestěpadesát tisíc Kč	

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Humpolec Město, 00248266, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec, LV: 4 250 000,- 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 4.250.000 Kč po jejím zaokrouhlení. Cena je platná za předpokladu, že nemovitost je stavebně připravená - jsou provedeny inženýrské sítě a k nemovitosti je zřízen zpevněný přístup.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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 cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně obvyklé p.č. 1609/55 trvalého travního porostu o výměře 622 m² a budoucího pozemku p.č. 1574/7 o výměře 458 m², dle GP č. 4421-931/2021 zpracovala Diana Špinarová ze dne 21.4.2022. Tento pozemek vznikne z části ze současného pozemku č. 1574/1, zapsaného na LV 10001 v k.ú. Humpolec v obci Humpolec. Cena byla stanovena, dle údajů od zadavatele, jako stavebně připraveného pozemku se zpevněnou přístupovou komunikací, ke dni ocenění.

Obvyklá cena

4 250 000 Kč

slovy: Čtyřimilionydvěšestpadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je pravděpodobný. Tržní hodnota je zaokrouhleně 4.250.000 Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	4
Geometrický plán č. 4421-931/2021	4
Fotodokumentace ze dne 18.8.2023	1
Výřez z územního plánu města Humpolec	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 049267/2023.

V Kamenici nad Lipou 23.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 049267/2023

	počet stran A4 v příloze:
Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	4
Geometrický plán č. 4421-931/2021	4
Fotodokumentace ze dne 18.8.2023	1
Výřez z územního plánu města Humpolec	1
Zakreslení věcného břemene	1
Objednávka	1
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2023 20:55:02

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 ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1609/55	622	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení VN dle ZPME 3285
 - Oprávnění pro EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400
 - Povinnost k Parcela: 1609/55
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2012. V-2282/2012-304
 - 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 Smlouva směnná ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2023 08:20:11. Zápis proveden dne 07.06.2023. V-2358/2023-304
- Pro: Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec RČ/IČO: 00248266

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1609/55	72901	622

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2023 20:55:02

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)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.08.2023 21:02:51

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2023 20:55:02

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)

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1574/1	5175	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 ZPME 3285

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 1574/1

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1574/1	72901	4409
	77001	766

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2023 20:55:02

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)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.08.2023 21:02:51

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav						Nový stav								
Označení pozemku roz. částem	Výměra pozemky		Druh pozemku Způsob využití	Osvědčení param. roz. částem	Výměra pozemky		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob výměry	Převzato z katastru nemovitostí			Označení stavu	
	ha	m ²			ha	m ²				Dle předcházejícího katastru nemovitostí	Číslo listu věcného zápisu	Výměra stavu ha m ²		
1574/1	61	48	travní p.	1674/1	22	08	travní p.		0	1574/1	10001	22	08	
					1	75	travní p.		0	1574/1	10001	1	75	
					8	69	travní p.		2	1574/1	10001	8	69	
					3	00	travní p.		0	1574/1	10001	3	00	
					6	74	travní p.		0	1574/1	10001	6	74	
					9	12	travní p.		2	1574/1	10001	9	12	
					4	58	travní p.		0	1574/1	10001	4	58	
					4	08	travní p.		0	1574/1	10001	4	08	
					1	46	travní p.		0	1574/1	10001	1	46	
1578/1	4	48	travní p.	1578/1	2	27	travní p.		0	1578/1	5585	2	27	e
					1	30	travní p.		0	1609/28	5565	1	30	f
1578/17	1	34	travní p.	1578/17	90	47	travní p.		0	1578/17	10001	90	47	
					46		travní p.		0	1578/17	10001	46		b
									0	1609/32	10001	1		c
												46		
1609/28	22	15	travní p.	1609/28	22		travní p.		0	1678/17	10001	22		
					8		travní p.		0	1578/17	10001	8		
					3	98	travní p.		0	1578/17	10001	3	98	
					2	64	travní p.		0	1609/28	5565	2	64	
					97		travní p.		0	1609/28	5565	97		
					6	41	travní p.		0	1578/1	5565	6	41	g
									0	1609/28	5565	6	03	h
												6	41	
									0	1578/1	5565	1	07	i
									0	1609/28	5565	3	88	j
												4	95	
1609/55	6	22	travní p.	1609/55					0	1578/1	5565	2	04	k
									0	1609/28	5565	4	16	l
												6	22	
												3	15	
1609/32	45	travní p.	1609/32	3	15	travní p.		0	1609/28	5565	3	15		
				19	58	travní p.		0	1578/17	10001	19	58	a	
									0	1609/32	10001	44		d
											19	58		
	2	02	89											
					2	02	89							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků	Geometrický plán vyřadil údaje o správnosti zeměměřičských údajů Zeměměřičský úřad Ing. Václav Spěváček Číslo pozemku, na kterém údaje o správnosti zeměměřičských údajů byly zjištěny 2813/2017 Dne 12. dubna 2022 Číslo 27/2022 Klasifikace a přehled: odpovídá požadavkům	Stavba byla vyřadila údaje o správnosti zeměměřičských údajů Ing. Václav SPĚVÁČEK Číslo pozemku, na kterém údaje o správnosti zeměměřičských údajů byly zjištěny 2813/2017 Dne 21-04-2022 Číslo 97/2022 Tento geometrický plán je vyřazen z katastru nemovitostí a jeho údaje nejsou závazné.
Vyhovuje: Diana Spáčilová GEODÉZIE VYSOČINA II Sínice, 131c 393 01 PELHŘÍMOV	Klasifikace: Úřad zeměměřičský úřad KÚ pro vysočinu KP Pelhřímov Ing. Jaroslava Cabadařová IČO: 476/2022-304 2022 04 20 12:43:28 CEST	Číslo listu věcného zápisu: 2813/2017 Číslo pozemku: 4421/93/2021 Okres: Pelhřímov Obec: Humpolec Katastrální území: Humpolec Mapový list: DKM, Humpolec: 3 5-41 Tento geometrický plán je vyřazen z katastru nemovitostí a jeho údaje nejsou závazné.

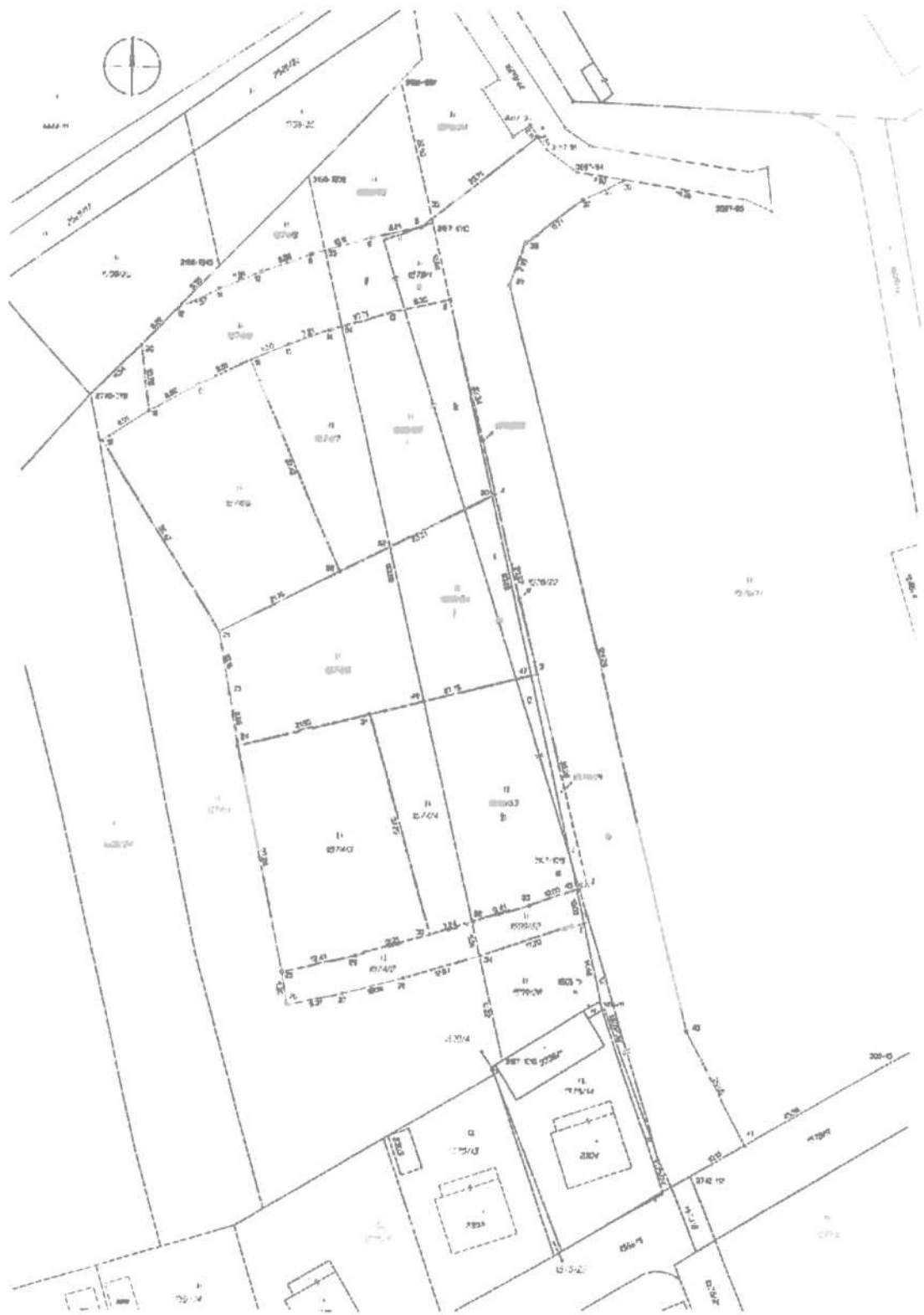
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu												
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	
hroty novostavby	zpevněná plocha		ha	m ²		hroty novostavby	zpevněná plocha		ha	m ²		
1574/1		72901	21	06		1578/22	72901		22			
		77001	1	02		1578/23	72901		8			
1574/2		72901	1	75		1578/24	72901		24			
1574/3		72901	8	69			75001		3	48		
1574/4		72901	3	00			77001			26		
1574/5		72901	6	74		1609/21	72901		2	64		
1574/6		72901	7	62		1609/31	72901		19	14	a	
		77001	1	50						41	d	
1574/7		72901	4	56					19	58		
		77001		7		1609/32	72901			97		
1574/8		72901		41		1609/51	72901			35	e	
		77001	3	67					6	03	h	
1574/9		77001	1	45					6	41		
1578/1		72901		97	c	1609/54	72901		1	07	i	
			1	02	f				3	88	j	
			1	99					4	95		
		77001		28	f	1609/55	72901			2	04	k
1578/17		72901	40	65					4	18	l	
		75001		1	73					6	22	
		77001		8	07	1609/56	72901				17	
1578/21		72901		45	b		75001			49		
				1	c		77001			2	49	
				46								

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Kód kv.	Poznámka
	Y	X	X		
306-15	683279.20	1111135.76	3		
1416-11	683342.20	1111137.92	3		
2740-379	683426.28	1111038.53	3		
2742-112	683327.41	1111164.57	3		
3167-1010	683371.06	1111010.66	8		
3167-1015	683358.28	1111146.09	8		
3167-1018	683347.57	1111113.98	8		
3168-1945	683405.63	1111017.70	8		
3168-1959	683391.28	1111003.22	8		
3168-1981	683376.50	1110987.95	8		
3697-90	683355.53	1110995.01	3		
3697-81	683352.95	1110998.84	3		
3697-94	683347.87	1111002.49	8		
3697-95	683320.35	1111006.83	3		
1	683345.37	1111123.79	8		plastový mezník
2	683345.04	1111117.75	3		plastový mezník
3	683353.49	1111089.52	3		plastový mezník
4	683360.59	1111054.43	3		plastový mezník
5	683368.25	1111023.01	8		plastový mezník
6	683373.09	1111011.25	3		plastový mezník
7	683354.95	1110996.77	3		plastový mezník
8	683381.11	1111012.92	3		plastový mezník
9	683390.80	1111015.72	3		plastový mezník
10	683398.87	1111018.54	3		plastový mezník
11	683405.55	1111021.26	3		plastový mezník
12	683412.35	1111024.49	8		plastový mezník
13	683377.34	1111024.91	3		plastový mezník
14	683387.64	1111027.81	3		plastový mezník
15	683394.43	1111030.23	3		plastový mezník
16	683400.50	1111032.70	3		plastový mezník
17	683409.10	1111035.78	3		plastový mezník

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Kód kv.	Poznámka
	Y	X	X		
18	683416.86	1111041.03	3		plastový mezník
19	683424.31	1111045.91	3		plastový mezník
20	683418.17	1111030.35	8		plastový mezník
21	683405.01	1111076.79	3		plastový mezník
22	683385.60	1111067.03	3		plastový mezník
23	683403.23	1111085.78	3		plastový mezník
24	683401.71	1111095.29	3		plastový mezník
25	683394.21	1111131.81	3		plastový mezník
26	683393.32	1111137.08	3		plastový mezník
27	683384.21	1111135.25	3		plastový mezník
28	683374.50	1111132.85	3		plastový mezník
29	683382.12	1111125.11	3		plastový mezník
30	683370.32	1111125.99	3		plastový mezník
31	683380.42	1111090.10	3		plastový mezník
32	683363.40	1111123.93	8		plastový mezník
33	683354.45	1111121.06	3		plastový mezník
34	683362.16	1111129.31	8		plastový mezník
35	683371.26	1111009.83	8		plastový mezník
36	683340.03	1111003.73	8		plastový mezník
37	683345.83	1111006.75	3		plastový mezník
38	683356.09	1111013.91	3		plastový mezník
39	683358.54	1111020.63	3		plastový mezník
40	683328.45	1111141.17	3		plastový mezník
41	683318.69	1111159.54	4		plastový mezník
45	683346.60	1111118.30	8		plastový mezník
47	683354.44	1111083.75	8		plastový mezník
49	683371.70	1111087.97	8		plastový mezník
50	683361.06	1111054.67	8		plastový mezník
52	683377.49	1111052.94	8		plastový mezník
54	683385.72	1111027.27	8		plastový mezník
55	683388.54	1111015.06	8		plastový mezník



Fotodokumentace ze dne 18.8.2023



Výřez z územního plánu města Humpolec



Výřez z územního plánu města Humpolec se zákresem

LEGENDA

hranice

	okrajová hranice
	okrajová hranice
	zastavěná hranice ke účel 01,0,0000
	zastavěná plochy
	plochy přístavby

oblasti plochy a koridory a rozdílným způsobem využití

oblasti plochy a koridory	oblasti plochy a koridory	oblasti plochy a koridory	popis
			plochy bytové - v bytových domech
			plochy bytové - v ostatních domech
			plochy rekreační - individuální
			plochy rekreační - hromadné
			plochy rekreační - zahradkářské kolonie
			plochy rekreační - přírodní charakteru
			plochy občanského vybavení
			plochy občanského vybavení - sport a tělocvičny
			plochy občanského vybavení - hřbitov
			plochy občanského bydlení - centrální
			plochy občanského bydlení - centrální - plošný
			plochy občanského bydlení - městské
			plochy občanského bydlení - venkovské
			plochy dopravní infrastruktury - silniční
			koridory dopravní infrastruktury - silniční

Legenda

Zakreslení věcného břemene vysokého napětí





Město Humpolec
Horní náměstí 300
396 22 Humpolec

Kopii objednávky nutno přiložit k faktuře!!

Číslo objednávky uvádějte na faktuře!!

Objednávka

Odběratel IČO 00248266 DIČ CZ00248266 Město Humpolec 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	Objednávka č. OISM/113/2023/Km Vyřizuje: Kateřina Kocmanová Odbor: Odbor investic a správy majetku Tel.: 565 518 192 E-mail: katerina.kocmanova@mesto-humpolec.cz Datum: 20.07.2023 Č.j.: MUHJ/23470/2023/Km Sp.zn: 2882/2019
Adresát 	

Objednáváme u Vás vypracování znaleckého posudku na nově utvořený pozemek poz. parc. čís. 1578/25 o výměře 825 m², nově utvořený pozemek poz. parc. čís. 1609/56 o výměře 622 m² a nově utvořený pozemek poz. parc. čís. 1574/7 o výměře 458 m² vše v katastrálním území Humpolec. Dále žádáme o stanovení ceny v místě a čase obvyklé.



Dne: 20.07.2023

Informace o povodních

Octopus Pro AI **POZEMKY NA PRODEJ** **Parcela č. 1609 / 55 v Humpolci** **Bez záplav**

ZÁPLAVOVÉ OBLASTI

- 100 letá voda
- 20 letá voda
- 5 letá voda

NAVIGACE

- Zjednod. mapa
- Satelit. mapa
- ČERNÝ KAMEN
- KAPALNÉ LÉČENÍ
- ARBITRÁŽNÍ
- ZÁPLAVOVÉ OBLASTI
- HISTORICKÁ ZÁPLAV
- ÚZEMNÍ PLÁN
- Zobrazit parcely a KU
- Větrná bleskna

Mapa oblasti

