

pan
Mgr. Jiří Fiala
tajemník Měú Humpolec

v Humpolci 3.12.2024

věc: Vyžádání informací na základě zákona č.106/1999 Sb. o svobodném
přístupu k informacím.

Vážený pane tajemníku žádám o následující informace:

1. Ze 13. zasedání zastupitelstva města ze dne 20.11.2024 bod
výkup budovy „Medovy vily“... žádám o výpis hlasování
jmenovitě dle jednotlivých zastupitelů.
2. Ke stejnému bodu - jistě před rozhodnutím byly vyžádány odborné
posudky /odhady/ ceny nemovitosti a pozemků – žádám o jejich
kopie.

MUDr. Zdeněk Rod

zaslat na adresu: MUDr. Zdeněk Rod

Městský úřad Humpolec
Doručeno: 03.12.2024 13:59:46
Číslo dopor:
MUHU/40611/2024/ OT/
listy: 1 přílohy: 0
listů příloh: 0 druh příloh:
humpvp24j0811o



Ze dne
Č. J.
S.Z.
Vyřizuje
Tel.
Fax
E-mail
Datum

MUHU/41966/2024/Jr
OT/263/2024/
Iveta Jarošová
+420 565 518 122
565 518 199
iveta.jarosova@mesto-humpolec.cz
12.12.2024

MUDr. Zdeněk Rod , nar.



Věc Žádost o informaci dle zákona č. 106/119 Sb. - Medova vila

Dobrý den Vážený pane MUDr. Rode.

Na základě Vaší žádosti dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, žádost přijata dne 3.12.2024, č.j. MUHU/40611/2024/OT Vám v příloze zasílám:

1. Protokol o hlasování zastupitelstva města Humpolce z 13. zasedání dne 20.11.2024
2. Znalecký posudek č. 055714/2024

S pozdravem



Mgr. Jiří Fiala
tajemník Městského úřadu Humpolec

PROTOKOL O HLASOVÁNÍ ZASTUPITELŮ

13. zasedání Zastupitelstva města Humpolec, které se konalo dne 20.11.2024

Hlasování číslo: 8

9. Výkup budovy "Medovy vily" č.p. 800 s pozemky p.č. st. 886, 2135/1 a 2135/17

Návrh 1

(pro 12, proti 2, zdrželo se 6, nehlasovalo 0)

Usnesení **PŘIJATO**

Martin Hendrych	Pro
Václav Křivánek	Pro
Lubomír Kordovský	Zdržel se
Viktor Šidlák	Zdržel se
Pavel Vrána	Pro
Marie Jarošová	Proti
Jaroslava Mecerová	Zdržel se
Pavel Hrala	Pro
Václav Alenka	Pro
Tomáš Voplakal	Pro
Petr Machek	Pro
Dagmar Arnotová	Pro
Alena Krejčí	Zdržel se
Vlastimil Brukner	Zdržel se
Tomáš Jůzl	Pro
Ivana Balnohová	Zdržel se
Bohdan Petrović	Pro
Karel Kratochvíl	Pro
Alena Kukrechtová	Proti
Zdeněk Škrabánek	Pro
Zdeněk Mikulášek	Nepřítomen



Znalecký posudek č. 055714/2024

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek čísl: 055714/2024

Interní číslo Znalce: 8360/2024

Zadavatel: **Město Humpolec**
Horní náměstí 300, Humpolec

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 364 a 2895, k.ú. a obec Humpolec, okres Pelhřimov

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Pro potřeby jednání o odkupu

Oceněno k datu: 23. 07. 2024

Podle stavu ke dni: 23. 07. 2024

Datum místního šetření: 23. 07. 2024

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 48 stran, z toho 15 stran příloh

V Brně dne 22. 08. 2024

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	6
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	6
1.4	Místní šetření	6
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	6
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	6
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	8
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	8
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	8
2.2.4	Použitá odborná literatura:	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	10
3.4	Popis lokality	10
3.4.1	Místopis	10
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	11
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	11
3.4.4	Přístup a příjezd.....	11
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	12
3.5	Popis předmětu ocenění	12
3.5.1	Pozemky	14
3.6	Výměry a plochy	15
3.7	Nájemní a pachtovní práva	15

3.8	Rizika.....	15
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	15
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	15
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	16
3.8.4	Ostatní rizika.....	16
4	POSUDEK.....	17
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	17
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	17
4.1.2	Volba metody ocenění	18
4.2	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou	19
4.2.1	Srovnávací objekty	19
4.2.2	Komparace	21
4.2.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění	24
5	ODŮVODNĚNÍ	29
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	29
5.2	Kontrola postupu.....	29
6	ZÁVĚR.....	30
6.1	Citace odborné zadané otázky	30
6.2	Odpověď.....	31
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	31
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	32

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN	5 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	3 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	3 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	5 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)	11
Obrázek č. 3 – Foto RD z ulice	13
Obrázek č. 4 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (https://www.mesto-humpolec.cz/uzemni-plan-humpolec/ds-8342)	15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)	16
Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1	19
Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2	20
Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3	21
Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	30

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky	11
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení	14
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění	15
Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení RODINNÉ DOMY	22
Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň	22
Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza – RD	23
Tabulka č. 7 – Výsledky ocenění	29

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 2895

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Med Marek Ing., U Sluncové 610/13, Karlín, 18600 Praha 8	571006/0356	1/8
Med Otakar, Hosov 34, 58601 Jihlava	620824/0654	1/16
Med Pavel, Křížová 1342/9, 58601 Jihlava	640805/0242	1/16
Musilová Božena Ing., Lužická 1332, 39601 Humpolec	575710/1845	1/4
Petyniaková Petra, Buková 574/7, Horní Kosov, 58601 Jihlava	815514/4360	1/16
Šteflová Eva, Smržová 114/5, Pitkovice, 10400 Praha 10	706206/1490	1/16
Tobolová Jana Mgr., Bělčická 2823/8, Záběhllice, 14100 Praha 4	686212/0518	1/8
Vaněčková Hana Mgr., č.p. 317, 39444 Želiv	625211/0865	1/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	886	450	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Humpolec, č.p. 800, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 886					
	2135/1	607	ostatní plocha	zeleň	

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 364

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Med Marek Ing., U Sluncové 610/13, Karlín, 18600 Praha 8	571006/0356	1/16
Med Otakar, Hosov 34, 58601 Jihlava	890203/4735	1/32
Med Pavel, Křížová 1342/9, 58601 Jihlava	640805/0242	1/32
Musilová Božena Ing., Lužická 1332, 39601 Humpolec	575710/1845	3/8
Petyniaková Petra, Buková 574/7, Horní Kosov, 58601 Jihlava	815514/4360	1/32
Šteflová Eva, Smržová 114/5, Pitkovice, 10400 Praha 10	706206/1490	1/32
Tobolová Jana Mgr., Bělčická 2823/8, Záběhllice, 14100 Praha 4	686212/0518	1/16
Vaněčková Hana Mgr., č.p. 317, 39444 Želiv	625211/0865	3/8

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2135/17	1793	zahrad		zemědělský půdní fond

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Pro potřeby jednání o odkupu.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 23. 07. 2024 za přítomnosti znalce a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Objednávka

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán obce Humpolec
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz, www.risy.cz

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Analýza index BYDLENÍ (dříve HB index), zpracovaná bankou ČSOB

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (banka ČSOB).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydány Českou Bankovní Asociací
- Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vypracovalo Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČNB, banka ČSOB, RTS, a.s.). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého oceňovanou nemovitost zaměřil a pořídil fotodokumentaci. Zpracovateli byla poskytnuta ze strany zadavatele veškerá jemu dostupná data.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili hodnotu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí
- Komparace, odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Humpolec je město v okrese Pelhřimov v kraji Vysočina, 23 km severozápadně od Jihlavy, přibližně v polovině cesty po dálnici D1 mezi Brnem a Prahou. Žije zde přibližně 11 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Železniční stanice Humpolec je koncovou stanicí na železniční trati Havlíčkův Brod – Humpolec. Katastrem města prochází dálnice D1, která se na území sousedního Vystrkova kříží na exitu 90 se silnicí I/34. Dále tudy prochází silnice II. třídy:

- II/129 v úseku Křelovice – Petrovice – Humpolec
- II/347 v úseku Světlá nad Sázavou – Humpolec

- II/348 v úseku Rozkoš – Štoky
- II/523 v úseku Větrný Jeníkov – Krasoňov – Humpolec

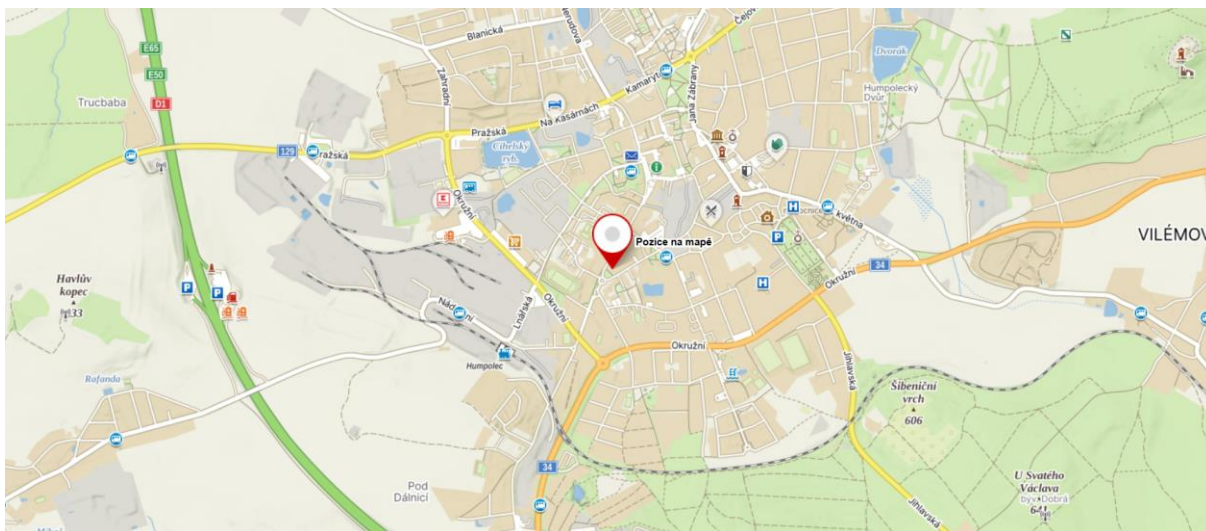
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost.

Z technické vybavenosti obce jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plyn.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí širším centru města mezi ulicemi Masarykova a Školní. V okolí nemovitosti se nachází rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc je možné napojit na všechny inženýrské sítě – elektřinu, vodovod, kanalizaci i plynovod.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
2432/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
2548/5	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Funkcionalistická vila realizovaná dle návrhu Josefa Gočára je situována na trojúhelníkovém pozemku v rozsáhlé parkově upravené zahradě obklopené sbíhajícími se ulicemi.

Objekt byl realizován v polovině třicátých let dvacátého století.

Stavba kombinuje železobetonovou a zděnou konstrukci. Její funkcionalistické pojetí se projevuje nejen bezozdobným průčelím, pásovým oknem či horizontálami střech a teras s pergolou. Především se však v samotné hmotě stavby navenek ukazuje složité vnitřní uspořádání domu, jeho funkční náplň. Dům totiž sloužil nejen jako obydlí manželů Medových a jejich tří dětí, ale byl zároveň sídlem Medovy firmy „zasílatelství látek“, jíž sloužilo přízemí domu. Vstup do vlastního bytu je v prvním patře. Jeho hlavním prostorem je velkorysý obývací pokoj s průběžným oknem po celé délce stěny. Zajímavým motivem je volně stojící železobetonový sloup. Pocit ohromující rozlehlosti je podpořen i vizuálním propojením s převýšenou halou, jejíž schodiště vede k hostinskému pokoji a terasám v druhém patře. Světlem nasycený prostor se tak šíří domem v horizontálním i vertikálním směru. Jen ložnice rodičů a dětí zajišťují soukromí a uzavřenost. Zahrada za domem byla původně kultivovaně ztvárněna a členěna pergolami, altánem a bazénem.

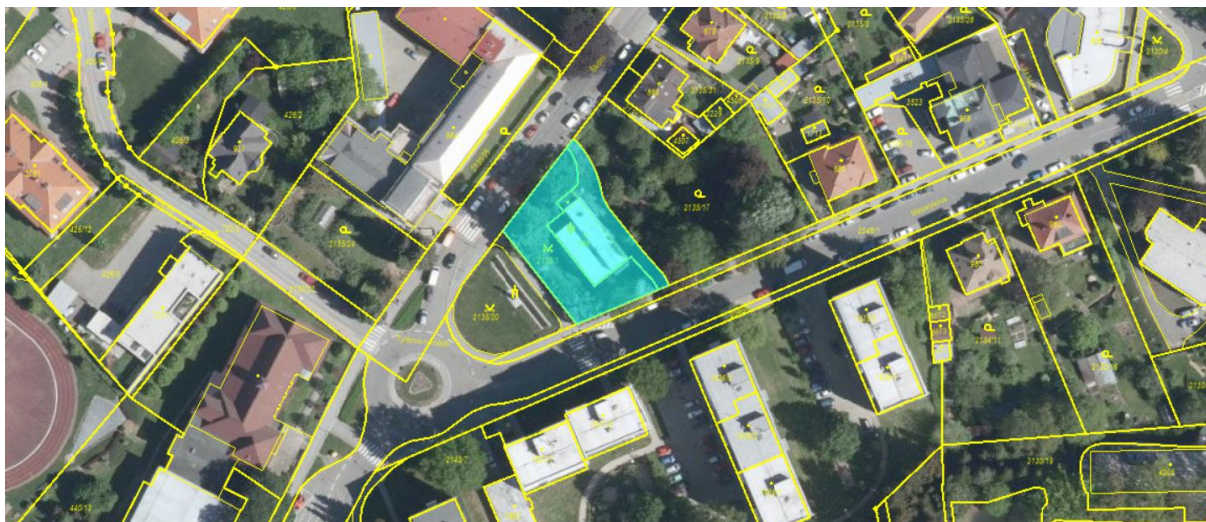
Architekt do přízemí umístil tři čtyřdílná obdélníková okna. Ta blíže ke vchodovým dveřím vedla do hovorny, zbylá dvě pak do kanceláře. Pod nimi se nachází trojice malých trojdílných okének, která ústila do suterénu. První konkrétně do prádelny a druhé do sklepa. V levém rohu prvního patra, tedy nad vchodovými dveřmi se rozkládá menší ze dvou teras, jejíž zábradlí je zděné a zaručuje tak soukromí. Tomuto patru dominují dvě dlouhá horizontální pásová okna, jež jsou zároveň nejcharakterističtějším prvkem stavby. První je složeno z patnácti částí a jednou okenní tabulí se zalamuje za roh, druhé je ze sedmi. Obě vedla do obývacího pokoje. Všechna okna v celém domě mají dvojí barevnost rámu, vnitřní jsou bílé, vnější tmavočervené. Většinu druhého patra zabírá plocha druhé terasy. Vpravo, nad terasou v prvním patře vyrůstá obytná část, která je zasazena dovnitř stavby ve výšce přízemí. Opakuje se tu motiv pásových oken, tentokrát třikrát, z toho jednou čtyřdílných a dvakrát pětídílných. Okna nad spodní terasou vedla do pokoje pro hosty, zbylá do haly. V pravé části se střecha mění v markýzovou desku nad terasou.

Pokud se pozorovatel vydá z náměstí směrem vpravo, naskytne se mu pohled na vilu z Nádražní ulice. Ze světlého obložení suterénu, konkrétně z bývalého skladiště, ústí dvě pásová okna z čtvercových tabulek po sedmi a šesti částech. Okna přízemí jsou obdélníková ve dvou

celcích, svým počtem se shodují s počtem oken v suterénu a vedla do skladiště. Zde se poněkud liší plán z SÚH se skutečnou realizací domu. Na plánu jsou uvedeny pásy menších oken kopírující polohou i rozměry těch do suterénu, ve skutečnosti jsou zde pásy oken obdélníkového tvaru, stejné jako z jižního pohledu. Počtem odpovídají plánu. V prvním patře v pravé části je připojen balkón, který má zděné zábradlí, ve směru k náměstí je jeho část tvořena šesti kovovými trubkami. Vchází se na něj z ložnice rodičů. V druhém patře je nad balkónem protažena část zdi podpírající pergolu. Ze zahrady, na rozdíl od pohledu z jižního směru se pozorovateli



Obrázek č. 3 – Foto RD z ulice



Obrázek č. 4 – Orto-foto mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení

Podlaží	Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap.pl.	Započ. pl. (m ²)
1. PP - celkem		192,47	0,50	96,23
1 NP. - celkem		168,35		168,35
2. NP - celkem		170,16		144,94
3. NP - celkem		52,33		39,83
Celkem		583,31		449,35

3.5.1 Pozemky

Pozemek parc. č. st. 886 o výměře 450 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 800 – rodinný dům, která je součástí pozemku.

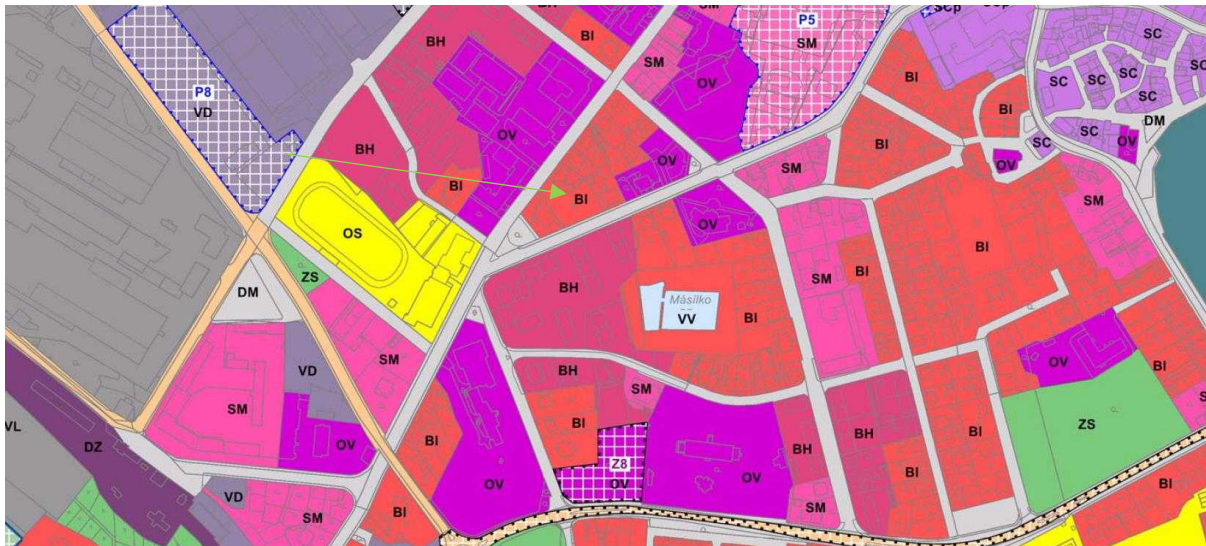
Pozemek parc. č. 2135/1 o výměře 607 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, zeleň. Na tomto pozemku se nachází zpevněné cesty, vzrostlé dřeviny, travní porost, záhony a oplocení (plné). Pozemek je užíván jako zahrada.

Pozemek parc. č. 2135/17 o výměře 1 793 m² je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Na tomto pozemku se nachází zpevněné cesty, vzrostlé dřeviny, travní porost, záhony a oplocení (plné). Pozemek je užíván jako zahrada.

Výše uvedené pozemky jsou v jednotném funkčním celku a jako celek mají obdélníkový tvar, jsou rovinné a jsou oploceny. Jejich celková výměra je 2 850 m².

3.5.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost ve stabilizovaných plochách: ploše BI = plochy pro bydlení – v rodinných domech.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (<https://www.mesto-humpolec.cz/uzemni-plan-humpolec/ds-8342>)

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Započitatelná plocha	449,35 m ²
Pozemky	2 850,00 m ²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

3.8 Rizika

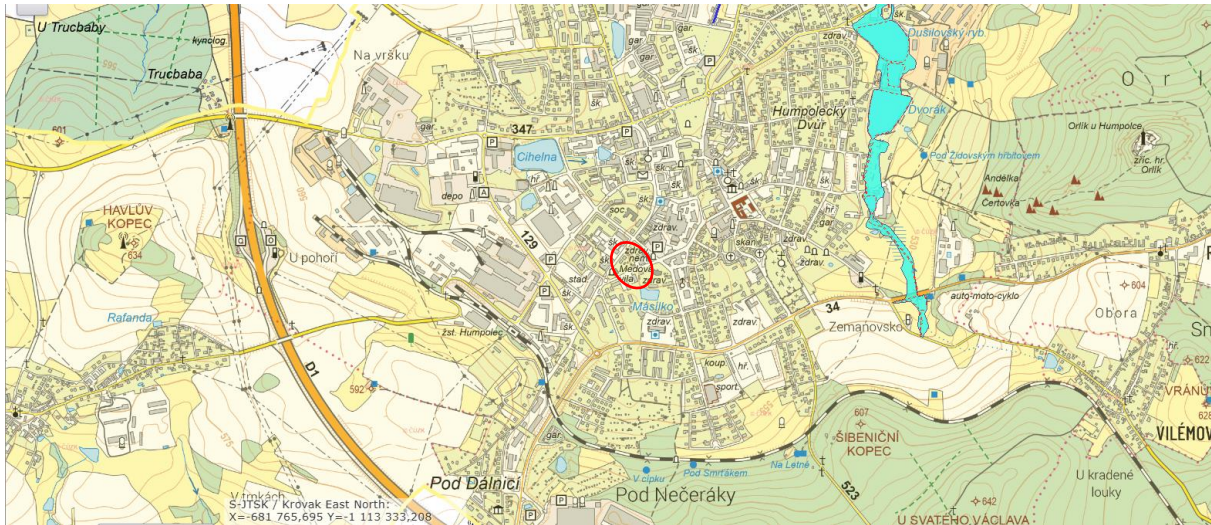
3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádná další rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle výpisu z katastru nemovitostí nevážnou na oceňované nemovité věci věcná břemena.

3.8.4 Ostatní rizika

Žádná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Vzhledem k tomu, že jednotlivá LV je možné obchodovat samostatně, tak jsou i takto oceněna.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty – LV 2895

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno se započitatelnou plochou stanovenou dle standardů ČBA, kdy započitatelná plocha srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy.

1. RD Pražská 741, Humpolec, užitná plocha 230 m², Výměra pozemku 1470 m²

Dům, který byl postaven v roce 1929, je v původním stavu se zachovalými sta-vebně technickými prvky jako jsou dveře, zárubně, schodiště atd. Vyžaduje však modernizaci.

Jedná se o klidnou a dobře dostupnou lokalitu v širším centru města, v zástavbě rodinnými domy.

V přízemí je zasklená veranda, chodba se schodištěm, prostorná obytná kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, spíž.

V podkroví jsou 2 ložnice a zateplený půdní prostor.

V suterénu jsou dvě místnosti.

U domu je udržovaná zahrada, zděná garáž a sklad – dílna.

Dům je připojen na vodovodní a kanalizační řád, elektřinu 230/400 V, kopaná studna, lokální vytápění na tuhá paliva, ohřev TUV el. boilerem, plyn je přiveden na hranici pozemku.

Domem zastavěná plocha má výměru 140 m².

Užitná plocha domu – 230 m².

Garáž má výměru podlahové plochy 48 m².

Pozemek 1470 m²..



Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1

DATUM PRODEJE: 09.08.2023
KUPNÍ CENA: 9 000 000 Kč
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-4064/2023-304

2. RD Mánesova 887, Humpolec, užitná plocha 415 m², Výměra pozemku 1 475 m²

Vila z konce první republiky, celou dobu vlastněná jednou rodinou a poprvé prodávaná. Ideální pro velkorysý bydlení jedné rodiny, nebo dvou rodin a rodičů. Vila sestává ze 3 podlaží, kde každé má vlastní sociální zařízení a kuchyni. Zvýšené přízemí a první patro nabízí po jedné bytové jednotce o cca 150, resp. 100 m², polosuterén nabízí byt dispozice 1+1 s orientací do zahrady a další technické prostory. Možnost kombinace s podnikáním. Celý dům byl průběžně renovován, vždy s důrazem na detail a nutno podotknout, že velmi pečlivě renovován i s příslušnou dokumentací, kterou nový majitel dostane k dispozici. Do domu byla nově provedena venkovní i vnitřní kanalizace, vyměněno vodovodní potrubí, vyměněna okna, odvlhčeny a odvětrány základy, pravidelně natíráno oplechování, vybudován svod dešťové vody ze střechy do nádrže na zalévání a další. Vytápění je řešeno plynovým kotlem s možností dotápění pevnými palivy. Zahrada je velmi pěkně udržovaná, díky mírnému svahu rozdělena na funkční zóny. Hospodářská část vás potěší prostorným skleníkem se zavedenou elektřinou a kurníkem s výběhem. Odpočinková část blíže k domu vás potěší posezením jak pod otevřeným nebem, tak i pod střechou a samozřejmě nesmí chybět grilovací kout s pěkným výhledem. Garáž je dostatečně prostorná pro 1 auto a malou dílnu, v případě vyššího plechového koně je možné parkovat ve vjezdu. Pro neznalce dodávám, že v Humpolci najdete vše potřebné k životu (několik super/hypermarketů, školy, školky, sportoviště, koupaliště, dobré restaurace), zároveň jste obklopeni čistou přírodou a hlubokými lesy. V Brně či Praze jste pohodlně do hodinky. Pro zobrazení půdorysů klikněte v matterportu vlevo dole na ikonu "View Floor Plan".



Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2

DATUM PRODEJE: 02.08.2024
KUPNÍ CENA: 9 950 000 Kč
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-4108/2024 *Vklad na KN v době zpracování teprve probíhal a kupní smlouva nebyla založena. Zpracovatel tak kupní cenou mohl pouze ověřit z realitní inzerce

3. RD Jana Zábrany, Humpolec, okres Pelhřimov, užitná plocha 229 m², Výměra pozemku 96 m²

Prodej rodinného domu s komerčním prostorem po celkové rekonstrukci o užitné ploše 229,4 m² a obytné ploše 170,7 m² na pozemku 96 m², ulice Jana Zábrany v Humpolci, okr. Pelhřimov (D1 EXIT 90). Dispoziční členění: přízemí – vstupní chodba, sklad č.1, sklad č. 2 schodiště do 1.NP. Dispoziční členění: 1.NP - chodba, WC, pokoj č. 1 s umyvadlem, schodiště do 2.NP. Dispoziční členění: 2.NP – chodba, WC, kuchyň, jídelna, obývací pokoj, koupelna (rohová vana), schodiště do podkroví. Dispoziční členění: podkroví – chodba, WC, pokoj č.2 se vstupem na střešní terasu (5,7 m²). Součástí rodinného domu je oddělený komerční prostor přístupný přímo z ulice s vlastním sociálním zázemím a kanceláří (28,5 m²). Rodinný dům prošel kompletní rekonstrukcí v letech 1993 -1998 (střecha, rozvody vody a odpady, rozvody elektřiny, repas oken, kuchyňská linka, koupelna, WC 3x, komerční prostor). V roce 2006 se dělala fasáda. Vytápění rodinného domu je řešeno plynovým kotlem (instalace 2014) a v jídelně krbovými kamny na tuhá paliva, ohřev vody elektrickým bojlerem. Navazující komerční prostor je vytápěn plynovým kotlem (instalace 2015) má vlastní měření plynu a elektřiny. Z inženýrských sítí je k dispozici – voda, kanalizace, elektřina 230,400 V (2x odběrné místo), plyn 2x odběrné místo. Rodinný dům se nachází v samém centru města Humpolec, jedná se o velmi dobrou lokalitu, široká škála využití objektu, veškerá občanská vybavenost v pěší dostupnosti..



Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3

DATUM PRODEJE: 08.09.2021
KUPNÍ CENA: 4 500 000 Kč
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-5039/2021-304

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí indexu BYDLENÍ (dříve HB index) z cen rodinných domů publikovaného bankou ČSOB. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti banky ČSOB. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. INDEX BYDLENÍ je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané

z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od banky ČSOB. Poslední hodnota indexu BYDLENÍ je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2024.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{Index BYDLENÍ současné CÚ}}{\text{Index BYDLENÍ platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 4 – ČSOB index bydlení RODINNÉ DOMY

čtvrtletí	3/2021	3/2023	2/2024
ČSOB index bydlení - RD	173,9	207,0	213,0

Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Č. Řízení	Kupní cena (Kč)	Datum podpisu KS	HB index (k datu prodeje)	HB index (k datu ocenění)	Koeficient Hbi	Kupní cena [Kč]
1	Pražská 741, Humpolec	9 000 000	09.08.2023	207,00	213,00	1,03	9 260 870
2	Mánesova 887, Humpolec	9 950 000	02.08.2024	213,00	213,00	1,00	9 950 000
3	Jana Zábrany, Humpolec	4 500 000	08.09.2021	173,90	213,00	1,22	5 511 788

4.2.2.1 Porovnání – cena obvyklá RD

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha.

Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza – RD

č.	Poloha objektu	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost a dispozice)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Pražská 741, Humpolec	40 265	1,00	40 265	1,00	0,90	1,00	0,90	1,05	1,00	0,85	34 225
2	Mánesova 887, Humpolec	23 976	1,00	23 976	0,95	0,98	1,00	0,95	1,04	1,00	0,93	22 298
3	Jana Zábrany, Humpolec	24 069	1,00	24 069	1,00	0,85	1,00	1,02	1,25	1,00	1,09	26 235
Střední hodnota												27 586
Minimum												22 298
Maximum												34 225
Směrodatná odchylka												4 962
Průměr - směrodatná odchylka												22 624
Průměr + směrodatná odchylka												32 548
Variační koeficient												17,99%
Výměra oceňovaného objektu											m ²	449
Celková hodnota											Kč	12 395 838
Odhadovaná porovnávací hodnota											Kč	12 400 000

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 3 – srovnatelná poloha.
- Vzorek č. 2 – mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost a tvar hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nemovitosti je brán jako dobrý.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobný stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Oceňovaná nemovitost disponuje napojením na všechny IS, udržovanou zahradou.

- Vzorek č. 1 – zděná garáž a sklad – dílna.
- Vzorek č. 2 – zděná garáž a sklad – dílna.
- Vzorek č. 3 – bez příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – nevyužit.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 12 400 000,- Kč.

4.2.4 Srovnávací objekty – LV 364

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

1. Pozemek, k.ú. Humpolec, výměra 921 m²



Obrázek č. 10 – Srovnávací nemovitosti č. 1

Jedná se o pozemek v intravilánu města. Prodej proběhl v rámci řízení V-2294/2024-304.

DATUM PRODEJE: 23.05.2024

KUPNÍ CENA: 3 500 000 Kč

2. Pozemky, k.ú. Humpolec, výměra 809 m²



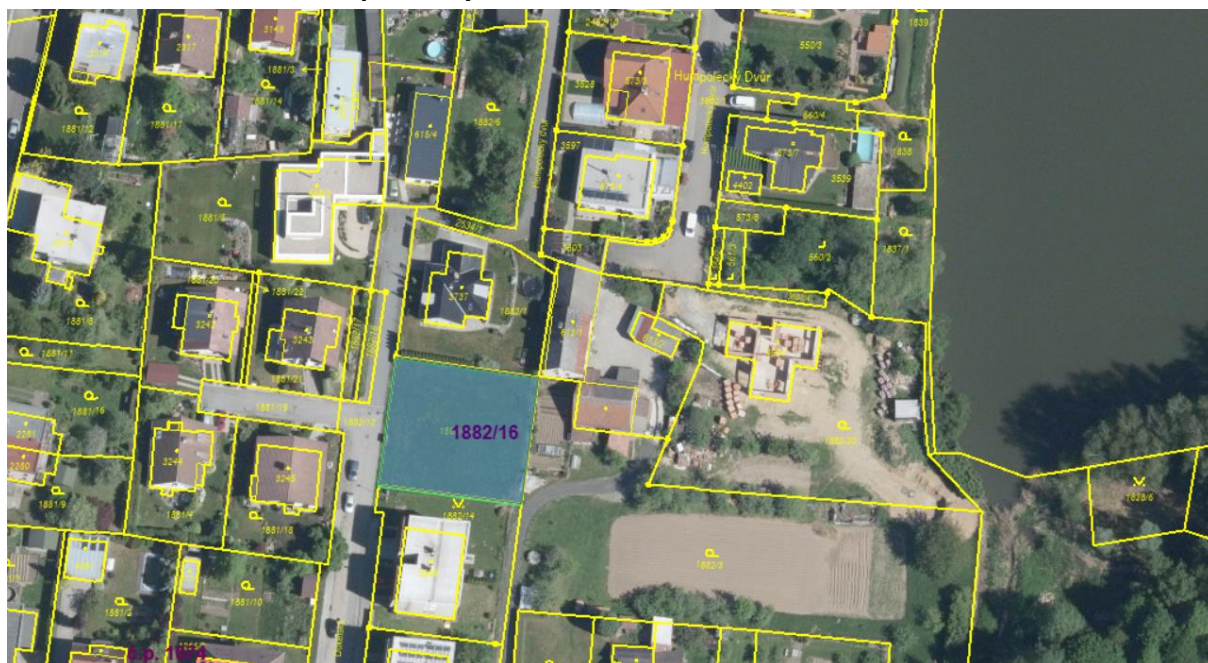
Obrázek č. 11 – Srovnávací nemovitosti č. 2

Jedná se o pozemek v intravilánu obce. Prodej proběhl v rámci řízení V-966/2024-304.

DATUM PRODEJE: 20.3.2024

KUPNÍ CENA: 2 200 000 Kč

3. Pozemek, k.ú. Humpolec, výměra 830 m²



Obrázek č. 12 – Srovnávací nemovitosti č. 3

Jedná se o pozemek v intravilánu města. Prodej v rámci řízení V-2735/2023-304.

DATUM PRODEJE: 22.6.2023
KUPNÍ CENA: 2 996 300 Kč

4.2.5 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen pozemků publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2024.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 7 – ČSOB index bydlení - pozemky

čtvrtletí	2/2023	1/2024	2/2024
ČSOB index bydlení POZEMKY	295,2	300,9	302,7

Tabulka č. 8 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Poloha objektu	Kupní cena [Kč]	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-2294/2024-304	3 500 000	302,7	302,7	1,00	3 500 000
2	V-966/2024-304	2 200 000	300,9	302,7	1,01	2 213 161
3	V-2735/2023-304	2 996 300	295,2	302,7	1,03	3 072 426

4.2.5.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita výměra pozemku.

Tabulka č. 9 – Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcii (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (využití)	K4 (komunikace)	K5 (napojení na IS)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	V-2294/2024-304	3 800	1,00	3 800	1,05	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	3 724
2	V-966/2024-304	2 736	1,00	2 736	1,10	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	2 763
3	V-2735/2023-304	3 702	1,00	3 702	1,05	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	3 554
Střední hodnota												3 347
Minimum												2 763
Maximum												3 724
Směrodatná odchylka												513
Průměr - směrodatná odchylka												2 834
Průměr + směrodatná odchylka												3 860
Variační koeficient												15,32%
Výměra oceňovaného objektu											m ²	1 793
Cena objektu											Kč	6 001 171
Celková cena po zaokrouhlení											Kč	6 001 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce průměrně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient možného využití pozemku (přípustné a vhodné stavby, zastavitelnost apod.) K4 koeficient napojení pozemku na veřejnou komunikaci K5 koeficient napojení pozemku na inženýrské sítě K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO												

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 až 3 – horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pozemku. Menší pozemek má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient využití. Všechny vzorky mají obdobné využití

K4 – Koeficient napojení na veřejnou komunikaci.

- Vzorek č. 1 až 3 – Obdobný přístup z veřejné komunikace.

K5 – Koeficient napojení na inženýrské sítě. Všechny vzorky nejsou pravděpodobně napojeny na žádné IS.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 10 – Výsledky ocenění

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění [Kč]
Cena obvyklá LV 2895 a LV 364, k.ú. Humpolec	18 400 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovití :

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 2895

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Med Marek Ing., U Sluncové 610/13, Karlín, 18600 Praha 8	571006/0356	1/8
Med Otakar, Hosov 34, 58601 Jihlava	620824/0654	1/16
Med Pavel, Křížová 1342/9, 58601 Jihlava	640805/0242	1/16
Musilová Božena Ing., Lužická 1332, 39601 Humpolec	575710/1845	1/4
Petyniaková Petra, Buková 574/7, Horní Kosov, 58601 Jihlava	815514/4360	1/16
Šteflová Eva, Smržová 114/5, Pitkovice, 10400 Praha 10	706206/1490	1/16
Tobolová Jana Mgr., Bělčická 2823/8, Záběhlice, 14100 Praha 4	686212/0518	1/8
Vaněčková Hana Mgr., č.p. 317, 39444 Želiv	625211/0865	1/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 886	450	zastavěná plocha a nádvoří			nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Humpolec, č.p. 800, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 886					
2135/1	607	ostatní plocha		zeleň	

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 364

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Med Marek Ing., U Sluncové 610/13, Karlín, 18600 Praha 8	571006/0356	1/16
Med Otakar, Hosov 34, 58601 Jihlava	890203/4735	1/32
Med Pavel, Křížová 1342/9, 58601 Jihlava	640805/0242	1/32
Musilová Božena Ing., Lužická 1332, 39601 Humpolec	575710/1845	3/8
Petyniaková Petra, Buková 574/7, Horní Kosov, 58601 Jihlava	815514/4360	1/32
Šteflová Eva, Smržová 114/5, Pitkovice, 10400 Praha 10	706206/1490	1/32
Tobolová Jana Mgr., Bělčická 2823/8, Záběhlice, 14100 Praha 4	686212/0518	1/16
Vaněčková Hana Mgr., č.p. 317, 39444 Želiv	625211/0865	3/8

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2135/17	1793	zahrada			zemědělský půdní fond

Obrázek č. 13 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že hodnota nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

18 400 000 Kč

Cena slovy: Osmnáctmilionůčtyřistisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. Lukáš Pejchal
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena smluvně
- Posudek zpracovala znalecká kancelář Statikum s.r.o., IČ: 15545881.
- Zadavatelem posudku je Město Humpolec, Horní náměstí 300, Humpolec.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 055714/2024, interní číslo Znalce 8360/2024.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Brně dne 22. 08. 2024

.....
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z KN	5 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	5 listů

Příloha č. 1

Výpis z KN

Počet listů: 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2024 11:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 2895

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Med Marek Ing., U Sluncové 610/13, Karlín, 18600 Praha 8	571006/0356	1/8
Med Otakar, Hosov 34, 58601 Jihlava	620824/0654	1/16
Med Pavel, Křížová 1342/9, 58601 Jihlava	640805/0242	1/16
Musilová Božena Ing., Lužická 1332, 39601 Humpolec	575710/1845	1/4
Petyniaková Petra, Buková 574/7, Horní Kosov, 58601 Jihlava	815514/4360	1/16
Štefllová Eva, Smržová 114/5, Pitkovice, 10400 Praha 10	706206/1490	1/16
Tobolová Jana Mgr., Bělčická 2823/8, Záběhlice, 14100 Praha 4	686212/0518	1/8
Vaněčková Hana Mgr., č.p. 317, 39444 Želiv	625211/0865	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 886	450	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
<i>Součástí je stavba: Humpolec, č.p. 800, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 886</i>				
2135/1	607	ostatní plocha	zeleň	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 886, Parcela: 2135/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Jihlavě č.j. 26 D-1071/2007 -39 ze dne 27.05.2008. Právní moc ke dni 01.07.2008.**

Z-7275/2008-304

Pro: Petyniaková Petra, Buková 574/7, Horní Kosov, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 815514/4360

Štefllová Eva, Smržová 114/5, Pitkovice, 10400 Praha 10

706206/1490

Med Pavel, Křížová 1342/9, 58601 Jihlava

640805/0242

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 10 č.j. 27 D-1305/2010 -49 ze dne 15.11.2010. Právní moc ke dni 15.11.2010.**

Z-9119/2010-304

Pro: Tobolová Jana Mgr., Bělčická 2823/8, Záběhlice, 14100 Praha 4

RČ/IČO: 686212/0518

Med Marek Ing., U Sluncové 610/13, Karlín, 18600 Praha 8

571006/0356

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2024 11:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 2895

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 08.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2014 09:40:00. Zápis proveden dne 28.05.2014.

V-2024/2014-304

Pro: Med Otakar, Hosov 34, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 620824/0654

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Pelhřimově 131 D-340/2021 -74 ze dne 11.04.2022. Právní moc ke dni 11.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 15:15:19. Zápis proveden dne 16.05.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

V-2960/2022-601

Pro: Vaněčková Hana Mgr., č.p. 317, 39444 Želiv

RČ/IČO: 625211/0865

Musilová Božena Ing., Lužická 1332, 39601 Humpolec

575710/1845

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.08.2024 11:32:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

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 <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2024 11:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 364

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Med Marek Ing., U Sluncové 610/13, Karlín, 18600 Praha 8	571006/0356	1/16
Med Otakar, Hosov 34, 58601 Jihlava	890203/4735	1/32
Med Pavel, Křížová 1342/9, 58601 Jihlava	640805/0242	1/32
Musilová Božena Ing., Lužická 1332, 39601 Humpolec	575710/1845	3/8
Petyniaková Petra, Buková 574/7, Horní Kosov, 58601 Jihlava	815514/4360	1/32
Štefllová Eva, Smržová 114/5, Pitkovice, 10400 Praha 10	706206/1490	1/32
Tobolová Jana Mgr., Bělčická 2823/8, Záběhllice, 14100 Praha 4	686212/0518	1/16
Vaněčková Hana Mgr., č.p. 317, 39444 Želiv	625211/0865	3/8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2135/17	1793	zahrada		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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2135/17

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Jihlavě č.j. 26 D-1071/2007 -39 ze dne 27.05.2008. Právní moc ke dni 01.07.2008.**

Z-7275/2008-304

Pro: Med Otakar, Hosov 34, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 890203/4735

Petyniaková Petra, Buková 574/7, Horní Kosov, 58601 Jihlava

815514/4360

Med Pavel, Křížová 1342/9, 58601 Jihlava

640805/0242

Štefllová Eva, Smržová 114/5, Pitkovice, 10400 Praha 10

706206/1490

- o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 10 č.j. 27 D-1305/2010 -49 ze dne 15.11.2010. Právní moc ke dni 15.11.2010.**

Z-9119/2010-304

Pro: Tobolová Jana Mgr., Bělčická 2823/8, Záběhllice, 14100 Praha 4

RČ/IČO: 686212/0518

Med Marek Ing., U Sluncové 610/13, Karlín, 18600 Praha 8

571006/0356

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Pelhřimově 131 D-340/2021 -74 ze dne 11.04.2022. Právní moc ke dni 11.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 15:15:19. Zápis proveden dne 16.05.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

-37-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2024 11:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 364

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Musilová Božena Ing., Lužická 1332, 39601 Humpolec
Vaněčková Hana Mgr., č.p. 317, 39444 Želiv

V-2960/2022-601

RČ/IČO: 575710/1845
625211/0865

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2135/17	72911	1793

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

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: 22.08.2024 11:34:01

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 <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



Příloha č. 3

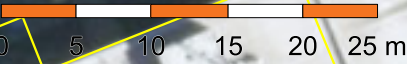
Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2



Školní

1:500



Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 5









