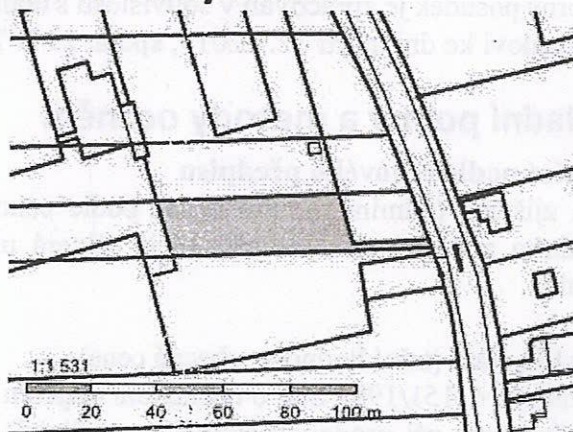


OCENĚNÍ

číslo položky: 11 29 D 798/2019



O ceně pozemku p.č.st. 825/156 orná půda, p.č. 845/39 ostatní plocha, p.č. 845/46 trvalý travní porost, p.č. 845/50 ostatní plocha, p.č. 845/53 trvalý travní porost, p.č. 845/60 trvalý travní porost, p.č. 2483/3 ostatní plocha zapsaných na listu vlastnictví LV 1500 pro obec a katastrální území Humpolec.

Zhotovitel: Ing. Monika Baladová, znalec
Králíčkova 4407
580 01 Havlíčkův Brod
telefon: 737614400
e-mail: baladova.monika@seznam.cz

Zadavatel: JUDr. Jarmila Endrlová, notářka
Nádražní 614
580 01 Havlíčkův Brod

VÝSLEDNÁ CENA

3 270 000 Kč

Počet stran: 7

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo: -/

Podle stavu ke dni: 12.9.2019

Vyhotoveno: V Havlíčkově Brodě 1.10.2022

Notářská kancelář	
JUDr. Jarmily Endrlové, Havl. Brod, Nádražní 614	
Doručeno	<input type="checkbox"/> poštou
	<input checked="" type="checkbox"/> osobně 10. 10. 2022
	<input type="checkbox"/> datovou schránkou
.....krátpřílohy

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Odborný posudek je zpracován v souvislosti s dodatečným dědickým řízením po zemřelém Jaroslavu Drahozalovi ke dni úmrtí 12.9.2019, sp.zn. 29 D 798/2019, Nd 230/2022.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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 se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit,

aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

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.

NÁLEZ

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 10741 obyvatel. První písemná zmínka o Humpolci je z roku 1178, kdy byla tehdejší ves darována Přemyslem Soběslavovi II., vznikl však zřejmě dříve jako strážní místo na stezce vedoucí z Prahy na Moravu.

Adresa

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

Podklady

1) Výpis z katastru nemovitostí - viz. příloha

2) Kopie katastrální mapy

3) Ortofotomapa

4) Použité předpisy a literatura

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky v platném znění k datu ocenění
- Předpisy pro oceňování nemovitostí od roku 1897 až do roku 1994

- Bradáč A., Krejčíř P. a kol : Soudní inženýrství
- Bradáč.A a kol.: Teorie oceňování nemovitostí
- Bradáč.A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.10.2022 za přítomnosti znalce.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 825/156 a p.č. 845/60 jsou zemědělsky využívané pozemky mimo zastavěné i zastavitelné území obce, ostatní pozemky jsou v návrhové ploše územního plánu obce jako plochy pro bydlení v rodinných domech. Momentálně se zde nachází zemědělský areál.

Obsah

Zemědělské pozemky

Ostatní pozemky

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky zemědělské

1.2. Pozemky ostatních ploch

OCENĚNÍ

Zemědělské pozemky

Ostatní pozemky

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky zemědělské

Metoda:

V roce 2019 až do současné doby se ceny zemědělských pozemků v dané oblasti pohybují v rozmezí 29 Kč/m² až 39 Kč/m².

Cenu stanovují na 30 Kč/m².

p.č. 825/156	výměra 19436 m ²	x30 Kč/m ²	obvyklá cena	583 080,- Kč
p.č. 845/60	výměra 2581 m ²	x30 Kč/m ²	obvyklá cena	77 430,- Kč
CELKEM				660 510,- Kč
Hodnota:				660 000,-Kč

Pozemky zemědělské = 660 000,- Kč

1.2. Pozemky ostatních ploch

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek
Lokalita:	Humpolec
Popis:	Skutečně realizovaný prodej pozemku p.č.724/51 na základě smlouvy V-2655/2020-304

Koeficienty:

- redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej 1,00
- velikost pozemku - podobná 1,00
- poloha pozemku - podobná 1,00
- dopravní dostupnost - běžná 1,00
- možnost zastavění poz. - podobné 1,00
- intenzita využití poz. - podobné 1,00
- vybavenost pozemku - podobná 1,00
- úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
463 309	547	847,00	1,00	847,00

Název: Pozemek
Lokalita: p.č. 426/13 Humpolec
Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku p.č. 426/13 na základě smlouvy V-2547/2019-304

Koeficienty:

- redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej 1,00
- velikost pozemku - podobná 1,00
- poloha pozemku - podobná 1,00
- dopravní dostupnost - podobná 1,00
- možnost zastavění poz. - podobné 1,00
- intenzita využití poz. - podobná 1,00
- vybavenost pozemku - podobné 1,00
- úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 732 539	3 730	1 536,87	1,00	1 536,87

Název: Pozemek
Lokalita: p.č. 1139/36 Humpolec
Popis: Skutečně realizovaný prodej pozemku p.č. 1139/36 na základě smlouvy V-4656/2022-304.

Koeficienty:

- redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej 1,00
- velikost pozemku - oceňvané větší 1,10
- poloha pozemku - podobná 1,00
- dopravní dostupnost - podobná 1,00
- možnost zastavění poz. - podobné 1,00
- intenzita využití poz. - podobná 1,00
- vybavenost pozemku - podobné 1,00
- úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
37 750	45	838,89	1,10	922,78

Minimální jednotková porovnávací cena	847 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 102 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 537 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	845/39	911	1 100,00		1 002 100
trvalý travní porost	845/46	341	1 100,00		375 100
ostatní plocha	845/50	990	1 100,00		1 089 000
trvalý travní porost	845/53	108	1 100,00		118 800
ostatní plocha	2483/3	23	1 100,00		25 300
Celková výměra pozemků		2 373	Hodnota pozemků celkem		2 610 300

Název pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	845/39	911	1 100,00		1 002 100
trvalý travní porost	845/46	341	1 100,00		375 100
ostatní plocha	845/50	990	1 100,00		1 089 000
trvalý travní porost	845/53	108	1 100,00		118 800
ostatní plocha	2483/3	23	1 100,00		25 300
Celková výměra pozemků		2 373	Hodnota pozemků celkem		2 610 300

Název pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	845/39	911	1 100,00		1 002 100
trvalý travní porost	845/46	341	1 100,00		375 100
ostatní plocha	845/50	990	1 100,00		1 089 000
trvalý travní porost	845/53	108	1 100,00		118 800
ostatní plocha	2483/3	23	1 100,00		25 300
Celková výměra pozemků		2 373	Hodnota pozemků celkem		2 610 300

REKAPITULACE

Zemědělské pozemky

Ostatní pozemky

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky zemědělské

660 000,- Kč

1.2. Pozemky ostatních ploch

2 610 300,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:

3 270 300,- Kč

Bez zařazení do částí - Výsledná cena

3 270 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstěsedmdesát tisíc Kč

Hodnota pozemku

3 270 300 Kč

Výsledná cena

3 270 000 Kč

slovy: Třimilionydvěstěsedmdesát tisíc Kč

V Havlíčkově Brodě 1.10.2022

Ing. Monika Baladová

znalec z oboru

ekonomika - odvětví ceny a odhady

se specializací nemovitosti

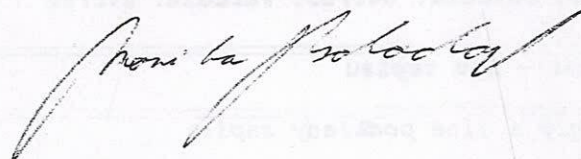
Králičkova 4407, 580 01 Havlíčkův Brod

Tel.: 737 614 400

Ing. Monika Baladová, znalec

Králičkova 4407

580 01 Havlíčkův Brod



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2022 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j. 29 D 798/2019 pro JUDr. Jarmila Endrtová

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 1500

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Drahozal Jaroslav, 39601 Humpolec		

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
825/156	19436	orná půda		chráněná značka geodetického bodu, zemědělský půdní fond
845/39	911	ostatní plocha	jiná plocha	
845/46	341	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
845/50	990	ostatní plocha	jiná plocha	
845/53	108	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
845/60	2581	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2483/3	23	ostatní plocha	silnice	

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

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

3 Poznámky a další obecné údaje

Typ vztahu

o Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM

Nedostatečně identifikovaný vlastník

Povinnost k

Parcela: 2483/3, Parcela: 825/156, Parcela: 845/39, Parcela: 845/46, Parcela: 845/50, Parcela: 845/53, Parcela: 845/60

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 2483/3, Parcela: 825/156, Parcela: 845/39, Parcela: 845/46, Parcela: 845/50, Parcela: 845/53, Parcela: 845/60

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2483/3, Parcela: 825/156, Parcela: 845/39, Parcela: 845/46, Parcela: 845/50, Parcela: 845/53, Parcela: 845/60

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu číslo deníku 746/1939.

POLVZ:1050/1979

Z-5901050/1979-304

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 394.

VÝSIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2022 12:55:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 1500

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

Listina

Pro: Drahozal Jaroslav, 39601 Humpolec

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
825/156	72911	12811
	72914	6625
845/46	72911	341
845/53	72911	108
845/60	72911	2581

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.

Vyhotovili:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.09.2022 13:07:40

