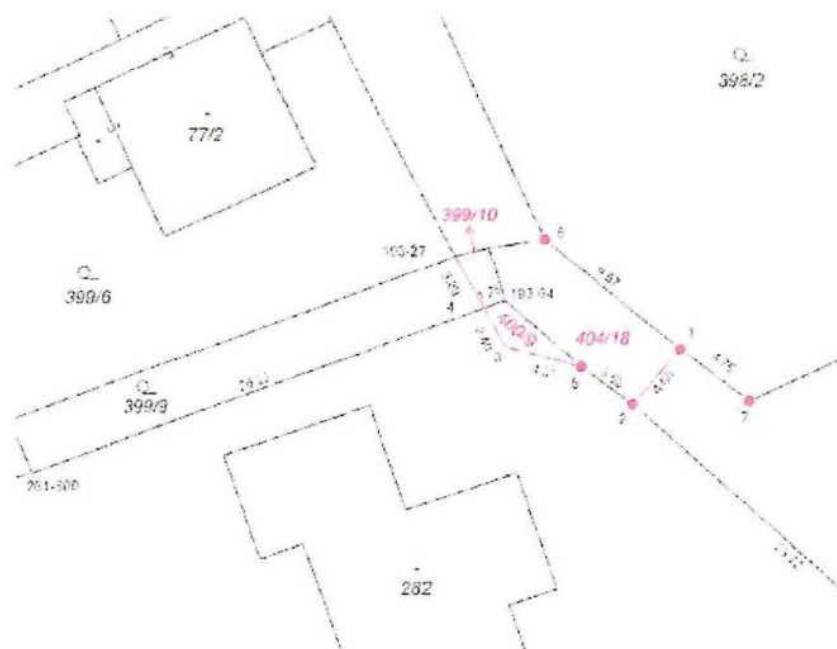


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 46575/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví: Ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- 1) Ocenění nově zaměřených pozemků, p.p.č. 400/9 a 404/18 vše v katastrálním území Hněvkovice u Humpolce. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu.
- 2) Ocenění nově zaměřených pozemků, p.p.č. 400/9 a 404/18 vše v katastrálním území Hněvkovice u Humpolce cenou obvyklou.

**Znalec:**  Holub



**Zadavatel:** Město Humpolec  
Horní náměstí 300  
39601 Humpolec

**Počet stran:** 20 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 10.06.2024

**Vyhotoveno:** V Ústrašíně 14.6.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1) Ocenění nově zaměřených pozemků, p.č.400/9 a p.č.404/18 vše v katastrálním území Hněvkovice u Humpolce. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu.

2) Ocenění nově zaměřených pozemků, p.p.č.400/9 a 404/18 vše v katastrálním území Hněvkovice u Humpolce cenou obvyklou.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

podklad pro výkup oddělených částí pozemků, p.č.404/18, 400/9 do vlastnictví Města Humpolec.

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

Pro zpracování ZP bylo zadavatelem sděleno následující:

- pozemky, které byly odděleny geometrickým plánem, to jest: p.č. 404/18 a p.č. 400/9 nejsou určeny k zastavění. K zastavění není určena územním plánem ani parcela č. 404/15, ze kterého byla parcela č. 404/18 oddělena.

Dle geometrického plánu budou po uzavření kupní smlouvy parcely č. 404/18 a 400/9 zařazeny v Katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.06.2024.

2. V

2.1.

- inf  
- pla  
plocl  
- poz  
-záka  
platu

2.2.

- inf  
404/  
- inf  
- snit  
- pla  
plocl  
- pra

2.3.

Ocei

Cen  
aktu  
Tent

Obv  
Obv  
maje  
ke d  
nepr  
vliv  
nebo  
vzta  
se ro  
Obv

Trži  
Tržr  
ke c  
usku  
jedn  
rozu  
jedn

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

- informace sdělené zástupcem odboru investic a správy majetku - p. Kocmanovou
- platný územní plán Města Humpolec a jeho místní části Hněvkovice u Humpolce, zastavitelné plochy dle ÚP, plánované využití navazujících ploch.
- poznatky zjištěné při místním šetření provedeném dne 10.6.2024
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění, a Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění (Vyhláška 434/2023 Sb.)

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

- informace o parcele č. 404/15 v k.ú. Hněvkovice u Humpolce, ze které je oddělena parcela č. 404/18.
- informace o parcele č. 400/2 v k.ú. Hněvkovice u Humpolce, ze které je oddělena parcela č. 400/9.
- snímek z katastrální mapy.
- platný územní plán Města Humpolec a jeho místní části Hněvkovice u Humpolce, zastavitelné plochy dle ÚP, plánované využití navazujících ploch.
- pravidla o podmínkách prodeje pozemků z majetku města Humpolce.

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění dle platného cenového předpisu:

**Cena zjištěná** (administrativní cena) podle cenového předpisu, - vyhlášky MF ČR č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tento způsob ocenění je využíván pro daňové účely ve smyslu § 2, odst. 1 zákona.

#### **Obvyklá cena (definice § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.):**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### **Tržní hodnota:**

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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.

**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 práce 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.

V našem případě je objednan znalecký posudek - ocenění cenou zjištěnou (tedy dle platného cenového předpisu, a dále ocenění cenou obvyklou.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Parcela 400/9, a 404/18 v k.ú. Hněvkovice u Humpolce  
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Hněvkovice  
396 01 Humpolec  
LV: 144, 230  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Pelhřimov  
Obec: Humpolec  
Katastrální území: Hněvkovice u Humpolce  
Počet obyvatel: 11 333  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 852,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - humpolec má více než 5000 obyvatel- koeficient velikosti obce: O1. -I.	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - zařazení dle velikosti obce, - koeficient hospodářsko správního významu: O2 - III.	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Humpolec je vzdálen od nejbližší osady, která patří pod obec Pelhřimov - méně než 10 km, zařazení koeficientu polohy dle O3. IV.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Technická infrastruktura v Humpolci je úplná- zařazení koeficientu O4.- I.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Dopravní obslužnost obce- zařazení koeficientu O5.-II.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - V Humpolci je kompletní občanská vybavenost - zařazení koeficientu dle O6.-I.	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 284,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec, podíl 1 / 1  
K datu zpracování ZP je část pozemku,- p.č.:404/18 vedena v podílovém spoluvlastnictví p. Pavla Jiráka z Hněvkovic čp. 154, a paní Marie Hrubé bytem Rynárec č. 74.  
Oddělená část parcely č. 404/9 je k datu zpracování ZP v majetku Bc. Michala Hájka, bytem Hněvkovice čp. 174

### **Dokumentace a skutečnost**

Oddělené části parcel č. 404/18 a 400/9 se nachází mimo oplocení soukromých pozemků a tyto pozemky jsou veřejně přístupné. Navazující cesta mezi rodinnými domy čp. 83, čp. 91 a čp. 137 je vedena jako účelová komunikace, a tvoří příjezd do lokality využívané pro rodinné bydlení.

Navazující parcela č. 404/15, ze které byla p.č. 404/18 oddělena, nemá plánované využití, a slouží jako zemědělská plocha mimo zastavěné území.

Na části parcely č. 404/14 je v územním plánu plánováno zařízení technické infrastruktury. Také z tohoto důvodu je vhodným řešením výkup části pozemku p.č. 404/18 do kultury ostatní plocha, ostatní komunikace.

Oddělená část parcely č. 404/18 nemá zpevněný povrch.

### **3.2. Obsah**

#### **Parcela 404/18 - LV č. 144, vedený pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce**

1. Parcela č. 404/18 - pro výstavbu obslužné komunikace

#### **Parcela č. 400/9 – LV č. 230 vedený pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce**

1. Pozemek pro výstavbu obslužné komunikace 400/9

#### **Tržní ocenění- parcely**

1. Parcely 404/18, 400/9

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti byla s ohledem na skutečnost, že navazující parcela č. 404/15 nemá tržní potenciál pozemku určeného pro stavební účely, byly využity pravidla o podmínkách prodeje z majetku Města Humpolce.

### 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Parcela 404/18 - LV č. 144, vedený pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce

##### 1. Parcela č. 404/18 - pro výstavbu obslužné komunikace

Parcela č. 404/14 je v Katastru nemovitostí vedena jako trvalý travní porost, a tento pozemek není územním plánem určený k zastavění. Oddělovací geometrický plán odděluje z této parcely část pozemku označeného jako p.č. 404/18 o výměře 42 m<sup>2</sup>. Tento pozemek bude Městem Humpolec odkoupen a po převodu vlastnictví bude zařazen jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Bude se tak jednat o účelovou komunikaci, kterou chce Město Humpolec využít k přístupu do lokality. Z tohoto účelu zařazení také vychází ocenění oddělení parcely č. 404/18. Tento pozemek oceňuji dle § 4, odst.3, jako ostatní plochu, ostatní komunikaci.

#### Ocenění

##### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

##### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum^4 P_i) = 0,210$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	1 284,-	0,210	1,000	269,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	404/18	42	269,64	11 324,88
Ostatní stavební pozemek - celkem			42		<b>11 324,88</b>

**Parcela č. 404/18 - pro výstavbu obslužné komunikace - zjištěná = 11 324,88 Kč  
cena celkem**



## Parcela č. 400/9, LV č. 230 vedený pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce

### **1. Pozemek pro výstavbu obslužné komunikace 400/9**

Parcela č. 400/9 je malá část pozemku oddělená pro účely zřízení zpevněného příjezdu k domu čp. 174, a rovněž i pro účely zbudování účelové komunikace. Tato oddělená část parcely se nachází mimo oplocení nemovitosti a je veřejně přístupná. Po převodu vlastnictví na Město Humpolec bude zapsána jako ostatní plocha, - ostatní komunikace, - viz GP.

Z tohoto zařazení a budoucího využití také vychází ocenění pozemku. Ten oceňuji dle § 4, odst. 3 Vyhl.č.: 434/2024 Sb.

### **Ocenění**

#### **Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

#### **Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201$$

#### **Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků**

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	1 284,-	0,201	1,000	258,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zahrada	400/9	7	258,08	1 806,56
<b>Ostatní stavební pozemek - celkem</b>			<b>7</b>		<b>1 806,56</b>

**Pozemek pro výstavbu obslužné komunikace 400/9 - zjištěná cena = 1 806,56 Kč celkem**

## Tržní ocenění pozemků:

### 1. Parcely 404/18, 400/9

#### Obvyklá cena (definice):

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

Máme-li ocenit pozemek cenou obvyklou, pak si nejprve položíme otázku. Pozemky se nachází mimo zastavitelnou plochu obce Hněvkovice. V územním plánu ale není určena k zastavění ani ta část pozemku, která je předmětem ocenění, a ani navazující plochy, to jest trvalý travní porost na parcele 404/15. Oddělené části pozemku by tedy neměly mít tržní potenciál parcely pro určité využití, - tedy ani pro bydlení, ani pro skladování. Konečně louka (trvalý travní porost na parcele 404/15, to je pozemek poměrně vlhký, a podmočený, a nebude ani v budoucnu příliš vhodný pro jakýkoli jiný účel než pro zemědělské hospodaření. Tento pozemek by se ale mohl koupil nějaký spekulant, který by pak mohl z nějakého nespécifikovaného důvodu později určité řízení blokovat. Z toho důvodu je výkup oddělených částí parcel č. 404/18 a 400/9 Městem Humpolec nejlepším řešením.

Při ocenění takového pozemku cenou obvyklou budu postupovat v souladu s pravidly města o podmínkách prodeje pozemků z majetku města Humpolec. Pokud by tedy v tomto případě Město Humpolec takový pozemek prodávalo, postupovalo by se podle článku VII., pod odst. 3, který platí pro případ, že pozemek bude platným územním plánem města svým budoucím využitím určen pro jiné účely než pro bydlení, podnikání či rekreaci. Pro zónu II. tedy i pro Hněvkovice by v tomto případě platila cena: **200,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Pokud tato cena platí pro případný prodej takového pozemku, musí takové pravidlo platit i pro opačný případ, tedy, kdy Město Humpolec takový pozemek nakupuje.

Z toho důvodu oceňuji oba pozemky jednotnou cenou **200,- Kč/m<sup>2</sup>** a tuto cenu označuji pro tento konkrétní účel jako cenu obvyklou. Ocenění je provedeno níže.

#### Ocenění

##### Pozemky oceněné cenou obvyklou:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Obvyklá cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
	ostatní plocha,	404/18	42	200,0	8 400,0
	ostatní komunikace				
	zahrada	400/9	7	200,0	1 400,0
Pozemky – obvyklá cena celkem			49		<b>9 800,-</b>
<b>Parcely 404/18, 400/9 - obvyklá cena celkem</b>				<b>=</b>	<b>9 800,- Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Zjištěná cena:

#### **Parcela 404/18 - LV č. 144, vedený pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce**

1. Parcela č. 404/18 - pro výstavbu obslužné komunikace	11 324,90 Kč
Parcela 404/18 - pro komunikaci - LV č. 144, vedený pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce - celkem:	<b>11 324,90 Kč</b>

#### **Parcela č. 400/9, vedená pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce**

1. Pozemek pro výstavbu obslužné komunikace 400/9	1 806,60 Kč
Parcela č. 400/9, vedená pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce - celkem:	<b>1 806,60 Kč</b>

**Zjištěná cena - celkem: 13 132,50 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 13 140,- Kč**

slovy: třináct tisíc sto čtyřicet Kč

tí  
)

—  
—  
—

### Tržní ocenění- parcely (obvyklá cena):

1. Parcela č. 404/18 - pro výstavbu obslužné komunikace

**Parcela 404/18 - LV č. 144, vedený pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce - celkem:** 8 400,- Kč

**Parcela č. 400/9, LV č. 230 vedená pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce**

1. Pozemek pro výstavbu obslužné komunikace 400/9 1 400,- Kč

Parcela č. 400/9, vedená pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce - celkem:

**Obvyklá cena celkem:** 9 800,- Kč

Obvyklá cena slovy: devět tisíc osmset Kč

### 5. Odůvodnění:

Na základě objednávky Města Humpolec jsem zpracoval ocenění cenou zjištěnou (dle platného cenového předpisu), a následně též cenou obvyklou. Při ocenění cenou zjištěnou oceňuji pozemky tak jak budou užívány po uzavření kupní smlouvy, - tedy jako ostatní plocha, ostatní komunikace.

Při ocenění cenou obvyklou vycházím z pravidel města o podmínkách prodeje pozemků z majetku města Humpolec. Pokud by město Humpolec takový pozemek prodávalo, pak by v tomto konkrétním případě (v místních částech města) platila cena: 200,- Kč/m<sup>2</sup>. Je to cena stanovená pro místní části Humpolce v případě, že se pozemek prodává pro jiný účel, než pro bydlení, rekreaci, či podnikání. Tyto cenové údaje byly podkladem pro ocenění pozemků cenou zjištěnou i cenou obvyklou.

V tomto konkrétním případě zjišťujeme, že cena zjištěná je vyšší než cena obvyklá.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

1) Ocenění nově zaměřených pozemků, p.p.č. 400/9 a 404/18 vše v katastrálním území Hněvkovice u Humpolce. Zjištění ceny dle platného cenového předpisu.

2) Ocenění nově zaměřených pozemků, p.p.č. 400/9 a 404/18 vše v katastrálním území Hněvkovice u Humpolce cenou obvyklou.

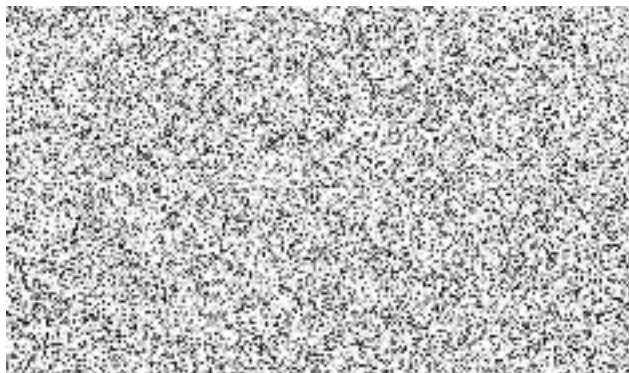
**Zjištěná cena - celkem: 13 140,00 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 13 140,- Kč**

slovy: třináct tisíc dvě stě devadesát Kč

**Obvyklá cena - celkem: 9 800,00 Kč**

slovy: devět tisíc osmset Kč



## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Informace o parcelách č. 404/15 a 400/2 zapsané pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce	2
Oddělovací geometrický plán	2

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

- pro zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant

## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 24023.

## **Prohlášení znalce**

### **Doložka podle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. – občanský soudní řád**

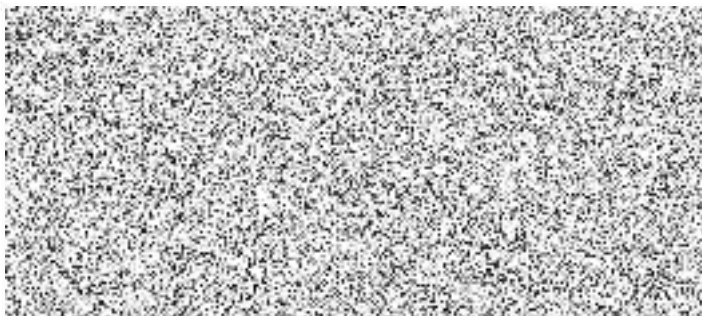
Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 12.12.2005 č.j. Spr. 2181/05 pro obor Ekonomika, odvětví: Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 46575/2024.

V Ústrašíně 14.6.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

 Holub  

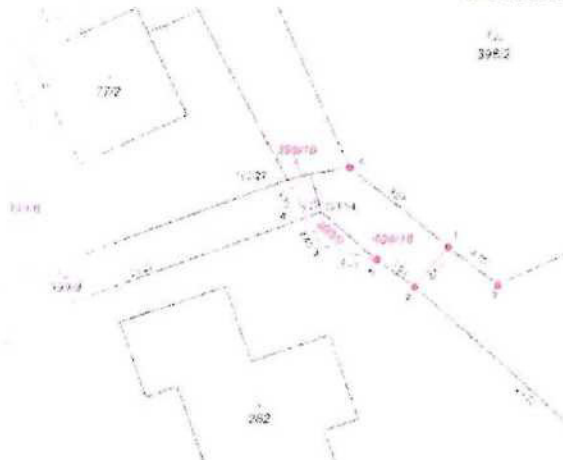

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 46575/2024

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Informace o parcelách č. 404/15 a 400/2 zapsané pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce	2
Oddělovací geometrický plán	2

## Fotodokumentace



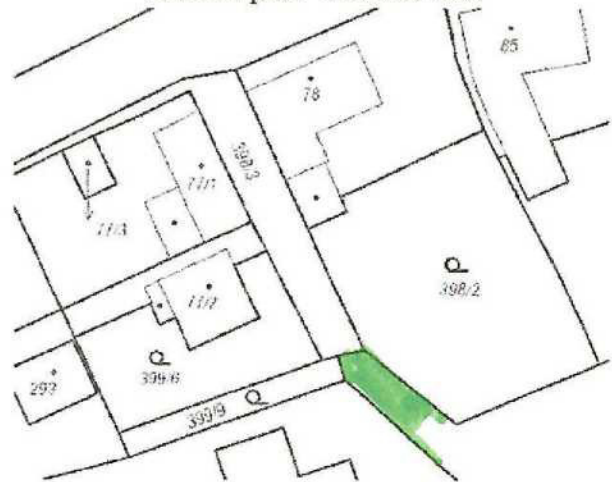
výřez z GP



účelová komunikace mezi domy čp. 83 a čp. 91



územní plán- Hněvkovice



katastrální mapa s vyznačením



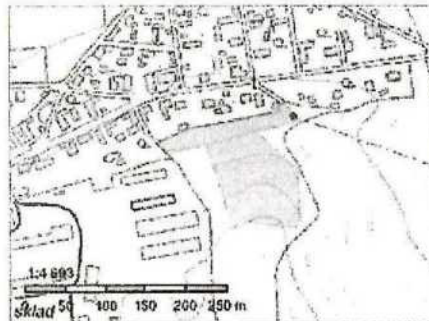
## Informace o parcelách č. 404/15 a 400/2 zapsané pro k.ú. Hněvkovice u Humpolce

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL...>

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: [404/15](#)  
Obec: [Humpolec \[547999\]](#)  
Katastrální území: [Hněvkovice u Humpolce \[640069\]](#)  
Číslo LV: [144](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 13625  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: [KMD](#)  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Druh pozemku: trvalý travní porost



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrubá <a href="#">[547999]</a>	1/2
Jirák <a href="#">[547999]</a>	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Název  
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">75001</a>	6546
<a href="#">76791</a>	7079

### Omezení vlastnického práva

Typ  
Věcné břemeno (podle listiny)

### Jiné zápisy

Typ  
Změna číslování parcel

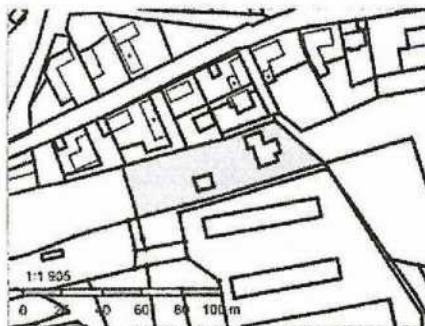
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočínu, Katastrální pracoviště Pelhřimov

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.06.2024 13:00.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo: 400/217  
 Obec: Humpolec [547999]4  
 Katastrální území: Hněvkovice u Humpolce [640069]  
 Číslo LV: 230  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 2138  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: KML0  
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 Druh pozemku: zahrada



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hájek	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
7500107	2138

### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zúžování a provozování vedení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smlouví

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☛ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu](#), [Katastrální pracoviště Pelhřimov](#)4

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.06.2024 13:00.

## Oddělovací geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby / způsob využití	Způsob určení výměry	Parametry ke stavem evidované jednotky vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Dle přílohy 2 pozemku		Číslo listu vlastnického	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitostí	státního pozemkového		ha	m <sup>2</sup>	
398/2	7	03	zahradní	398/2	7	03	zahradní		0	398/2	341		7	03	
398/3	2	79	zahradní	398/3	2	79	zahradní		0	398/3	10001		2	79	
399/9	80	zahradní	399/9 399/10	75 5	zahradní	zahradní			0	399/9	10001		75		
										399/9	10001		5		
400/2	21	36	zahradní	400/2 400/9	21	31	zahradní		0	400/2	230		21	31	
										400/2	230			7	
404/15	1	36	travní p.	404/15 404/16	1	35	travní p.		0	404/15	144	1	35	83	
										404/15	144			42	
	1	68	25		1	68	25								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu												
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí			Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednotčená evidace	zjednotčená evidace		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitostí	zjednotčená evidace		ha	m <sup>2</sup>	
398/2			75001	7	03		404/15		75001	65	04	
399/9			75001		75			75701		70	79	
400/2			75001	21	31							

Zpřesnění geometrického a právního určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona upravené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN	Geometrický plán ověřený autorizovaným inženýrem	Státní ověřený autorizovaný zeměměřičský úřad
<b>pro</b> rozdělení pozemků přechem vlastnický zpřesnění hranice pozemků	Jméno, příjmení: <b>Ing. David Kozlík</b>	Jedno, příjmení
	Datum zřízení věcného břevna: <b>29/09/2017</b>	Datum zřízení věcného břevna:
	Datum: <b>20.5.2024</b> Datum: <b>23/5/2024</b>	Datum:                      Datum:
	Náležitosti a platnosti opodstatnění a ověření:	Tato státní mapa obsahuje geometrické plány, v elektronické podobě zveřejněné v dokumentu katastrálního úřadu.
Vznik: <b>Chrástek a Třebíč, Hradčovice Brd, n.s., Průmyslová 941, 550 01 Hradčovice Brd</b>	Vlastník: <b>Jana Zajíčková</b> <b>KÚ pro Vysočinu</b> <b>KP Pelhřimov</b> <b>PGP-870/2024-304</b> <b>2024.05.24 10:54:48 +02'00'</b>	Ověření státním geometrickým plánu v listinné podobě.
Číslo: <b>620 319/2023</b>		
Obec: <b>Pelhřimov</b>		
Katastrální území: <b>Hradčovice u Humpolce</b>		
Město: <b>Humpolce 4 023</b>		
Zpracovatel: <b>Ing. David Kozlík</b> Datum zpracování: <b>2024.05.24</b> Platnost: <b>2024.05.24 - 2024.05.24</b> Platnost: <b>2024.05.24 - 2024.05.24</b>		
viz seznam kómadic		



Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do VH

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
193-27	686168.21	1112813.68	3	sl. plotu
193-54	686165.53	1112816.10	3	kolík
261-600	686191.36	1112825.37	8	sl. plotu
261-816	686140.93	1112837.74	8	kolík
1	686155.95	1112818.82	3	pod. pl.-barva
2	686158.51	1112821.85	3	sl. plotu
3	686165.54	1112818.61	3	sl. plotu
4	686166.67	1112816.51	8	dočasně kolík
5	686161.41	1112819.78	3	sl. plotu
6	686163.35	1112812.78	3	pod. plotu
7	686152.20	1112821.71	3	pod. plotu

Způsobení geometrického a polohového určení pozemku podle § 59 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu, lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.