

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 096944/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Ústí nad Labem Kramoly 641/37 401 24 Ústí nad Labem
Číslo jednací:	46 D 696/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení – likvidace pozůstalosti.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	LV č. 15, LV č. 74, katastrální území Plačkov, obec Humpolec, okres Pelhřimov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	30.12.2024
Zpracováno ke dni:	30.12.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/63 na pozemcích parcelní č. 241/29 ostatní plocha, č. 241/34 ostatní plocha a č. 242/10 ostatní plocha v katastrálním území Plačkov, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 15 obce Humpolec, katastrálního území Plačkov;
- spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemcích parcelní č. 241/42 trvalý travní porost, č. 241/45 trvalý travní porost, č. 297/2 trvalý travní porost, č. 300/27 orná půda a č. 532/3 orná půda v katastrálním území Plačkov, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 74 obce Humpolec, katastrálního území Plačkov;

vše u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení – likvidace pozůstalosti.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- usnesení č.j. 46 D 696/2023 - 143
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 30.12.2024
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- územní plán obce Humpolec
- místní šetření ze dne 30.12.2024
- informace a údaje sdělené objednatelem
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 241/29, 241/34, 242/10, 241/42, 241/45, 297/2, 300/27, 532/3
Adresa předmětu ocenění:	Plačkov, Humpolec, okres Pelhřimov
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Humpolec
Ulice:	
Katastrální území:	Plačkov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 15

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Nedeltchev Nikolaev Nikolay, Malá Strana 74, 27007 Mutějovice	1/63

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 241/29, 241/34, 242/10 v obci Humpolec, okres Pelhřimov, katastrální území Plačkov na listu vlastnictví č. 15.

LV č. 74

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Nedeltchev Nikolaev Nikolay, Malá Strana 74, 27007 Mutějovice	1/3

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 241/42, 241/45, 297/2, 300/27, 532/3 v obci Humpolec, okres Pelhřimov, katastrální území Plačkov na listu vlastnictví č. 74.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 241/29, ostatní plocha, o výměře 234 m², parc. č. 241/34, ostatní plocha, o výměře 109 m², parc. č. 242/10, ostatní plocha, o výměře 621 m². Pozemky jsou využívány jako neuzpevněná polní cesta, částečně jako zemědělská půda. Dle územního plánu se jedná o stabilizované plochy dopravní infrastruktury – místní „DM“.

Dále se jedná o pozemky parc. č. 241/42, trvalý travní porost, o výměře 1096 m², parc. č. 241/45, trvalý travní porost, o výměře 8 m², parc. č. 297/2, trvalý travní porost, o výměře 45 m², parc. č. 300/27, orná půda, o výměře 2200 m², parc. č. 532/3 orná půda, o výměře 20 m². Dle územního plánu se jedná o stabilizované plochy zemědělské „NZ“.

Pozemky se nacházejí asi 1 km severně od místní části Plačkov, obce Humpolec, mimo zastavěné území obce. Pouze pozemek parc. č. 532/3 se nachází ve východním okraji místní části Plačkov, mimo zastavěné území obce.

Celková výměra pozemků činí 4333 m².

Věcná břemena, práva, závady nebo jiná omezení mající vliv na obvyklou cenu nebyla zjištěna.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.12.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\ 852,00\ \text{Kč/m}^2$

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	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	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 271,00\ \text{Kč/m}^2$

1. LV č. 15

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<u>Znak</u>	<u>P_i</u>
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 III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,126$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	1 271,-	0,126	1,000	160,15	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	241/29	234	160,15	37 475,10
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	241/34	109	160,15	17 456,35
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	242/10	621	160,15	99 453,15
Ostatní stavební pozemky - celkem			964		154 384,60
LV č. 15 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	154 384,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 63

LV č. 15 - cena zjištěná celkem = **2 450,55 Kč**

2. LV č. 74

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:						120,00%	
Celková úprava ceny:						120,00 %	
Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	241/42	86701	1 096	1,31	120,00	2,88	3 156,48
trvalý travní porost	241/45	86701	8	1,31	120,00	2,88	23,04
trvalý travní porost	297/2	86701	45	1,31	120,00	2,88	129,60
orná půda	300/27	86701	2 200	1,31	120,00	2,88	6 336,00
orná půda	532/3	83401	20	5,08	120,00	11,18	223,60

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 3 369 m² **9 868,72**

LV č. 74 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **9 868,72 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 3

LV č. 74 - cena zjištěná celkem = **3 289,57 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. LV č. 15 2 451,- Kč
2. LV č. 74 3 290,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **5 741,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 740,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním – obvyklá cena

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Do srovnání jsou zahrnuty veškeré parcely, jelikož pozemky, které jsou využívány jako polní cesty se samostatně obchodují jen velmi zřídka. Naopak jsou velmi často obchodovány v rámci větších celků spolu se zemědělskými pozemky a jejich hodnotu lze tedy uvažovat v obdobné výši.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 241/29, 241/34, 242/10, 241/42, 241/45, 297/2, 300/27, 532/3 v katastrálním území Plačkov

Plačkov, Humpolec, okres Pelhřimov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Plačkov, Humpolec, okres Pelhřimov	4333 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha	-
1	Jiřice, okres Pelhřimov	20058 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
2	Jiřice, okres Pelhřimov	2073 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
3	Jiřice, okres Pelhřimov	4648 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
4	Skorkov, okres Havlíčkův Brod	12526 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
5	Ústí, okres Jihlava	9638 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda, trvalý travní porost	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	42,38 Kč	1	42,38 Kč	1	0.97	1	1	1.05	1	1.0185	41,61 Kč
2	64,96 Kč	1	64,96 Kč	1	1	1	1	1.05	1	1.05	61,87 Kč
3	64,43 Kč	1	64,43 Kč	1	1	1	1	1.05	1	1.05	61,36 Kč
4	47,16 Kč	1	47,16 Kč	1	0.98	1	1	1.05	1	1.029	45,83 Kč
5	41,21 Kč	1	41,21 Kč	1	0.99	1	1	1.02	1	1.0098	40,81 Kč
Celkem průměr										50,30 Kč	
Minimum										40,81 Kč	
Maximum										61,87 Kč	
Směrodatná odchylka - s										10,51 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										39,79 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										60,80 Kč	
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena ve výši

50,30 Kč/m²

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Plačkov, Humpolec, okres Pelhřimov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Oceňovaný objekt Plačkov, Humpolec, okres Pelhřimov	4333 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha	-
1	Jiřice, okres Pelhřimov	20058 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
2	Jiřice, okres Pelhřimov	2073 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
3	Jiřice, okres Pelhřimov	4648 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
4	Skorkov, okres Havlíčkův Brod	12526 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
5	Ústí, okres Jihlava	9638 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda, trvalý travní porost	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	42,38 Kč	1	42,38 Kč
2	64,96 Kč	1	64,96 Kč
3	64,43 Kč	1	64,43 Kč
4	47,16 Kč	1	47,16 Kč
5	41,21 Kč	1	41,21 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	41,21 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	64,96 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.58
Střední hodnota			52,03 Kč
Medián			64,43 Kč
Rozdíl max-min			23,75 Kč

Základní cena: 52,03 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena ve výši

52,03 Kč/m²

Výpočet dle metodiky MFČR

Plačkov, Humpolec, okres Pelhřimov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Plačkov, Humpolec, okres Pelhřimov	4333 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha	-
1	Jiřice, okres Pelhřimov	20058 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
2	Jiřice, okres Pelhřimov	2073 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
3	Jiřice, okres Pelhřimov	4648 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
4	Skorkov, okres Havlíčkův Brod	12526 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda	-
5	Ústí, okres Jihlava	9638 m ²	zemědělské plochy	-	orná půda, trvalý travní porost	-

Vyloučení extrémní hodnoty

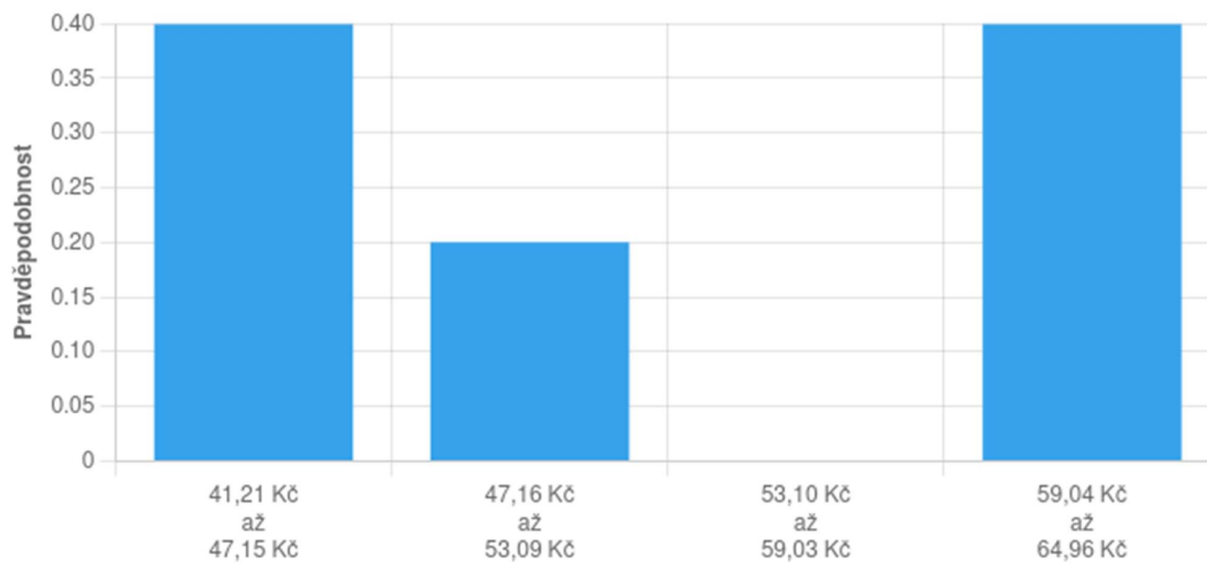
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	42,38 Kč	1	42,38 Kč
2	64,96 Kč	1	64,96 Kč
3	64,43 Kč	1	64,43 Kč
4	47,16 Kč	1	47,16 Kč
5	41,21 Kč	1	41,21 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	41,21 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	64,96 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.58
Aritmetický průměr			52,03 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
41,21 Kč	až	47,15 Kč	2	0.4
47,16 Kč	až	53,09 Kč	1	0.2
53,10 Kč	až	59,03 Kč	0	0
59,04 Kč	až	64,96 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 41,21 Kč/m² do 64,96 Kč/m²

Rekapitulace obvyklé ceny

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

50,30 Kč/m²

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

52,03 Kč/m²

Výsledek dle metodiky MFČR

od 41,21 Kč/m² do 64,96 Kč/m²

Výsledná obvyklá cena – celek

50 Kč/m²

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/63 na pozemcích parc. č. 241/29, 241/34, 242/10 a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemcích parc č. 241/42, 241/45, 297/2, 300/27, 532/3. V takovém případě je nutné zohlednit možnost pořízení spoluvlastnického podílu třetí osobou, tedy osobou, která doposud nevlastní žádný spoluvlastnický podíl na předmětném nemovitém majetku a případná realizace nákupu spoluvlastnického podílu je pro takovou osobu obecně méně atraktivní. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení v tomto případě o 15%, jelikož se jedná o minoritní podíl k zemědělským pozemkům.

LV	parcelní číslo	výměra [m ²]	jednotková cena [Kč/m ²]	spoluvlastnický podíl	redukce	cena podílu [Kč]
15	241/29	234	50	1/63	0,85	157,86
15	241/34	109	50	1/63	0,85	73,53
15	242/10	621	50	1/63	0,85	418,93
74	241/42	1096	50	1/3	0,85	15526,67
74	241/45	8	50	1/3	0,85	113,33
74	297/2	45	50	1/3	0,85	637,50
74	300/27	2200	50	1/3	0,85	31 166,67
74	532/3	20	50	1/3	0,85	283,33
CELKEM		4333				48 377,82

Výsledná obvyklá cena – podíl

48 378 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu – zjištěná cena – podíl

5 741 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – obvyklá cena – podíl

48 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/63 na pozemcích parcelní č. 241/29 ostatní plocha, č. 241/34 ostatní plocha a č. 242/10 ostatní plocha v katastrálním území Plačkov, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 15 obce Humpolec, katastrálního území Plačkov;
- spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemcích parcelní č. 241/42 trvalý travní porost, č. 241/45 trvalý travní porost, č. 297/2 trvalý travní porost, č. 300/27 orná půda a č. 532/3 orná půda v katastrálním území Plačkov, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 74 obce Humpolec, katastrálního území Plačkov;

vše u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na


48.000,- Kč

Slovy: Čtyřicetosttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.01.2025



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 096944/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

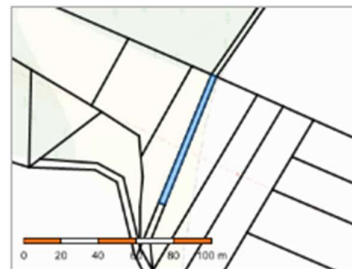
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	241/29 ^{cf}
Obec:	Humpolec [547999] ^{cf}
Katastrální území:	Plačkov [721221]
Číslo LV:	15
Výměra [m ²]:	234
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bryscejnová Eva, Mládí 3770/11, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	1/224
Česká republika	8/21
Daňhelová Jaroslava, Mánesova 108, 39601 Humpolec	1/126
Fryč Karel, Ostravská 3069, Kročehlavy, 27201 Kladno	1/63
Halter Jaroslav Mgr., Vilémov 7, 39601 Humpolec	1/21
Karásek Luboš, Plačkov 100, 39601 Humpolec	1/84
Karásek Miloš, Plačkov 101, 39601 Humpolec	1/84
Karásková Alena, Plačkov 41, 39601 Humpolec	1/42
Kloc Vlastimil MUDr., V Zátíší 492, 25163 Strančice	1/42
Knappová Alena, V sídlišti 375, Nebušice, 16400 Praha 6	1/42
Kocián Jiří Ing., Gutfreundova 868, Zbraslav, 15600 Praha 5	1/126
Kocián Miloslav, č. p. 116, 39601 Jiřice	1/42
Kocián Pavel Mgr., U Světovaru 651/26, Lobzy, 32600 Plzeň	1/126
Kocián Petr Ing., Česká 1112/2, Košíře, 15800 Praha 5	1/126
Kraj Vysočina, Žitkova 1882/57, 58601 Jihlava	1/21
Kratochvíl Erik, Růžová 4373/9a, 46601 Jablonec nad Nisou	1/56
Kratochvíl Jakub, Mladých Běchovic 2, Běchovice, 19011 Praha 9	1/224
Kubů Pavel Ing., Cechovní 150, 39601 Humpolec	1/21
Kůrka Roman, Plačkov 42, 39601 Humpolec	1/42
Malotová Irena, náměstí SNP 1131/23, Černá Pole, 61300 Brno	1/84
Maršík Jiří, Žufanova 1097/6, Řepy, 16300 Praha 6	1/42
Mojžíšová Petra, Havlíčkovo náměstí 120, 39601 Humpolec	1/126
Nedeltchev Nikolaev Nikolay, Malá Strana 74, 27007 Mutějovice	1/63
Nikolaevová Monika, č. p. 58, 27004 Kolečov	1/63
Pilhalová Jana, Plačkov 48, 39601 Humpolec	1/21
Rafajová Zdena, Hněvkovice 172, 39601 Humpolec	1/126
Svobodová Zdena, Plačkov 17, 39601 Humpolec	1/42
Šlamborová Monika, Horní 5280, Proseč nad Nisou, 46804 Jablonec nad Nisou	1/224
Vedralová Gabriela, nám. Míru 607, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou	1/224
Vrána Bohumil, Komenského 1353, 39601 Humpolec	1/21
Zábranová Eva, Vilémov 101, 39601 Humpolec	1/21
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Krajská správa a údržba silnic Vysočiny, příspěvková organizace, Kosovská 1122/16, 58601 Jihlava	1/21
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	8/21

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

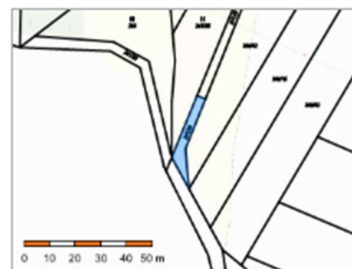
Zahájení exekuce - Nedeltchev Nikolaev Nikolay

Zahájení exekuce - Nikolaevová Monika

Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	241/34 <small>st</small>
Obec:	Humpolec <small>(547999)</small> <small>st</small>
Katastrální území:	Plačkov <small>(721221)</small>
Číslo LV:	15
Výměra [m ²]:	109
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	242/10 <small>st</small>
Obec:	Humpolec <small>(547999)</small> <small>st</small>
Katastrální území:	Plačkov <small>(721221)</small>
Číslo LV:	15
Výměra [m ²]:	621
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	241/42
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Plačkov [721221]
Číslo LV:	74
Výměra [m ²]:	1096
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nedeltchev Nikolaev Nikolay, Malá Strana 74, 27007 Mutějovice	1/3
Pícha Aleš Ing., Jižná 45, 37821 Pluhův Žďár	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
86701	1096

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Nedeltchev Nikolaev Nikolay
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna číslování parcel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	241/45
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Plačkov [721221]
Číslo LV:	74
Výměra [m ²]:	8
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	297/2
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Plačkov [721221]
Číslo LV:	74
Výměra [m ²]:	45
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



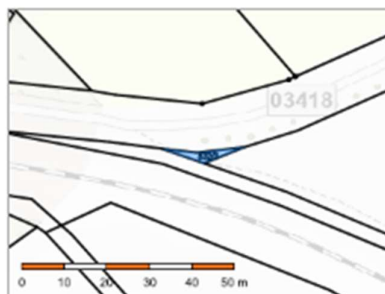
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	300/27
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Plačkov [721221]
Číslo LV:	74
Výměra [m ²]:	2200
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	532/3
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Plačkov [721221]
Číslo LV:	74
Výměra [m ²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Ortofoto mapa

LV č. 15

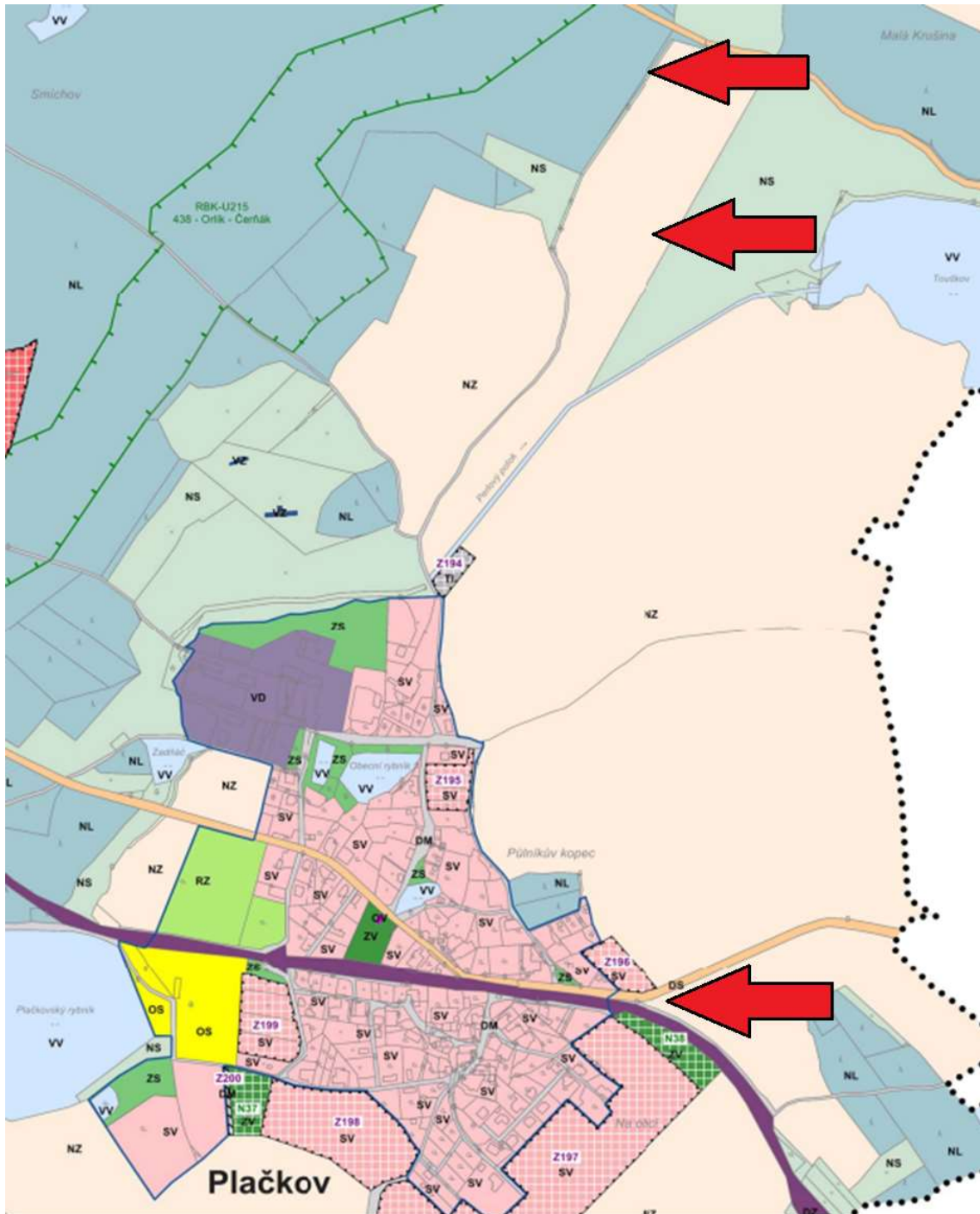


LV č. 74 - parc č. 241/42, 241/45, 297/2, 300/27



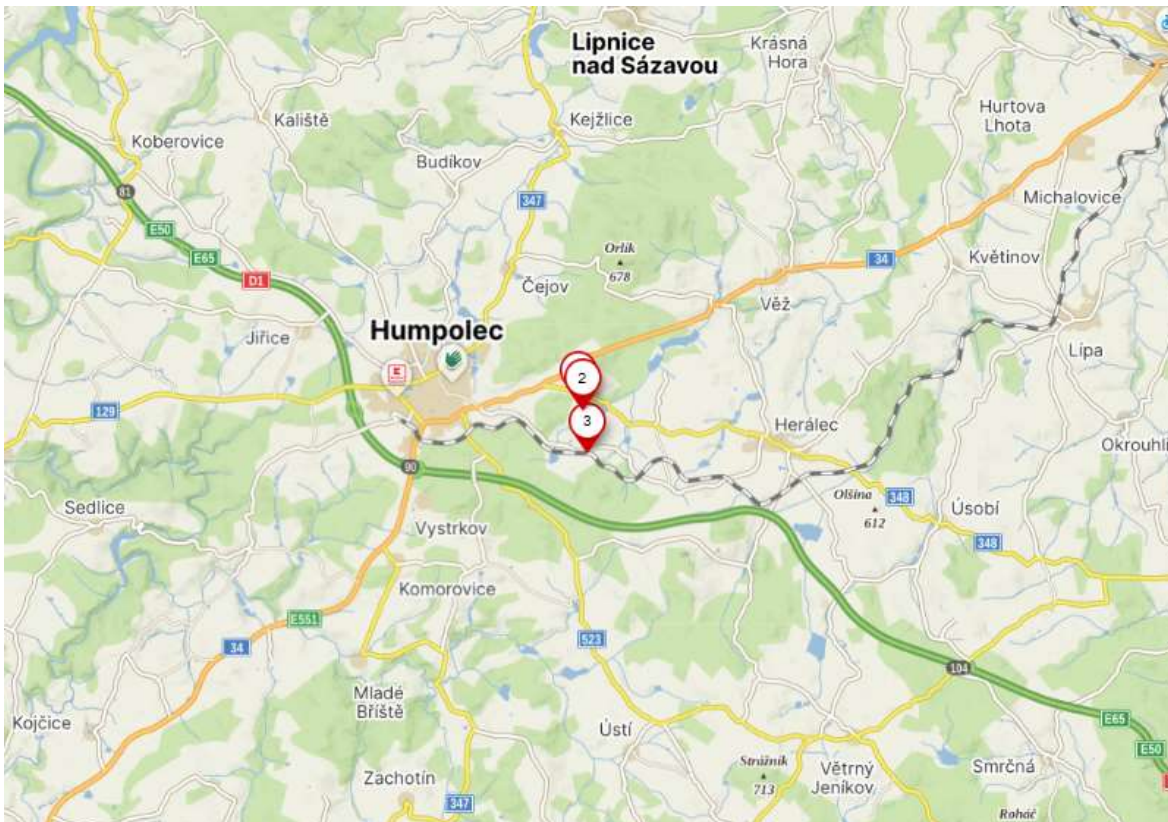
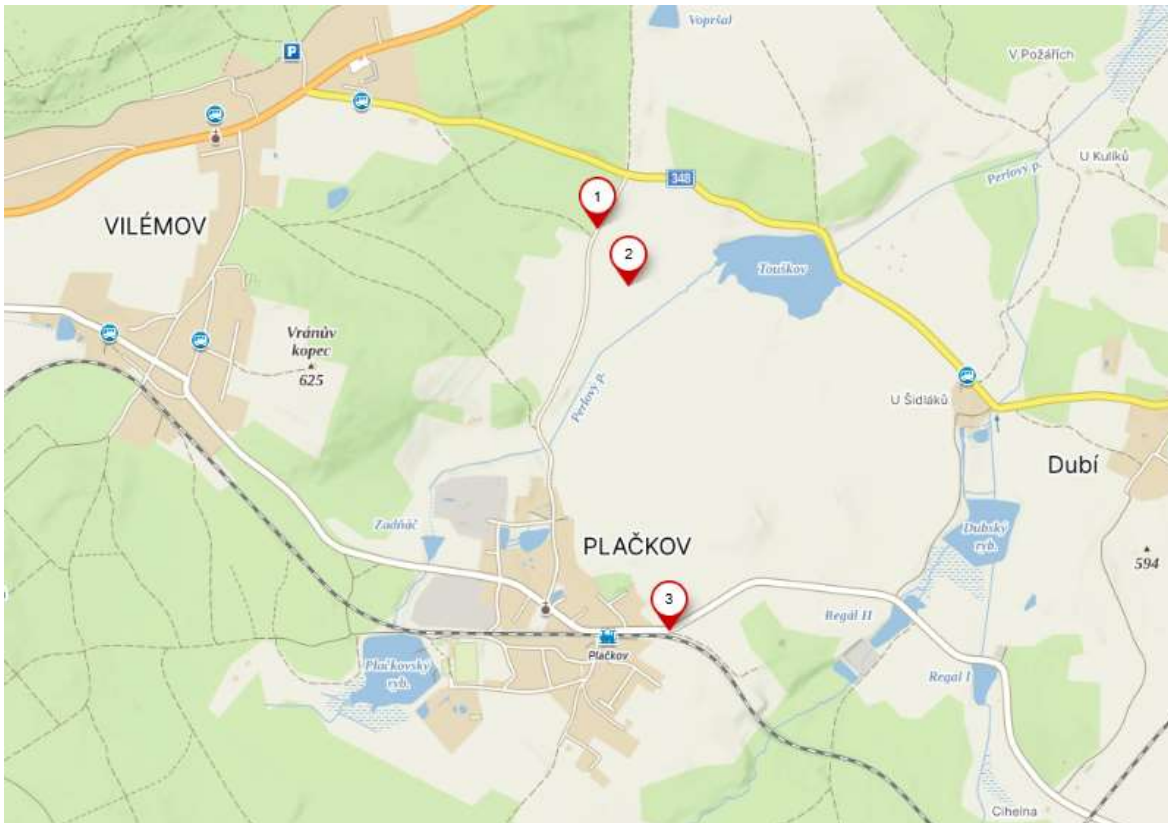


Výřez z územního plánu



stav	návrh	rezerva	
plochy stabilizované	plochy změn	územní rezervy	
<i>plochy a koridory s rozdílným způsobem využití</i>			
DM	DM		plochy dopravní infrastruktury - místní
NZ			plochy zemědělské

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění

LV č. 15



LV č. 74 - parc č. 241/42, 241/45, 297/2, 300/27



LV č. 74 - parc č. 532/3



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

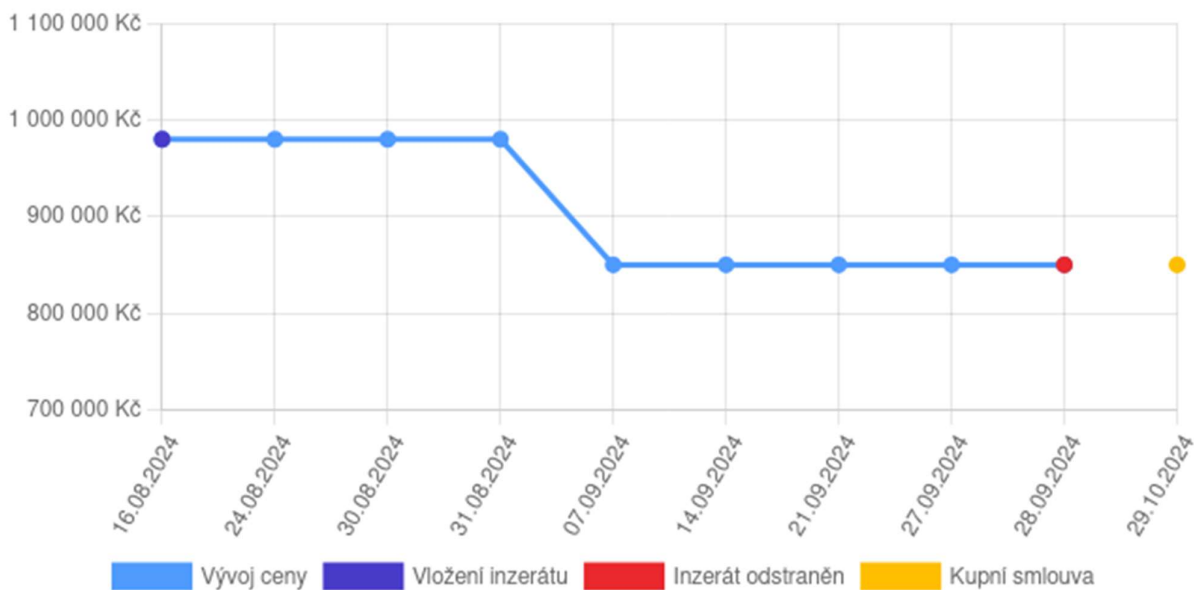
Lokalita	Jiřice, okres Pelhřimov	Cena dle KS	850 000 Kč
Datum podpisu KS	29.10.2024	Číslo řízení	V-5655/2024-304
Plocha pozemku	20058 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Exkluzivně nabízíme k prodeji soubor dvou pozemků o celkové výměře 20 058 m² na LV č. 719, katastrální území Jiřice u Humpolce, katastrální pracoviště Pelhřimov. 1) parc. č. 774, druh pozemku: orná půda, výměra 7 560 m² 2) parc. č. 770, druh pozemku: orná půda, výměra 12 498 m² Bližší informace u makléřky.

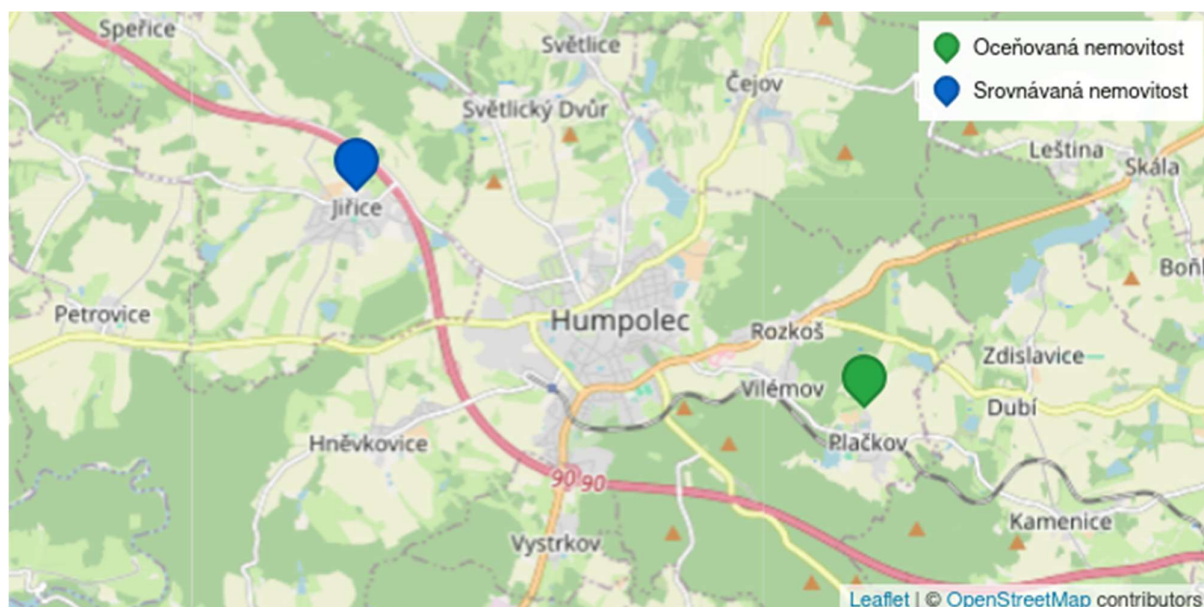
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



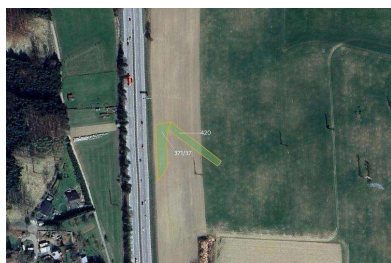
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

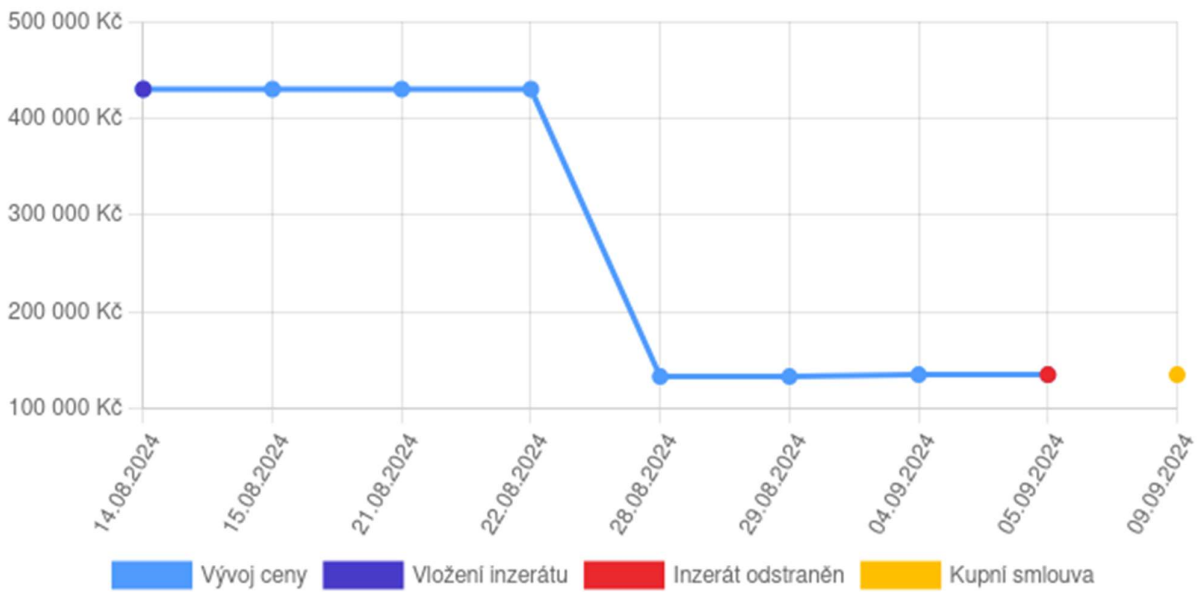
Lokalita	Jiřice, okres Pelhřimov	Cena dle KS	134 672 Kč
Datum podpisu KS	09.09.2024	Číslo řízení	V-4779/2024-304
Plocha pozemku	2073 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

V katastrálním území Jiřice u Humpolce v okrese Pelhřimov prodávám pozemky do výlučného vlastnictví. Majitel nabízí k prodeji pozemky zapsané na listu vlastnictví 687 pod čísly parcel 371/37 a 420. Jejich celková výměra je 2 073 m². Všechny jsou na katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy do výlučného vlastnictví. Zmíněné pozemky jsou proto unikátní příležitostí pro rozšíření vlastní zemědělské činnosti nebo pro investici. Zemědělská půda může být skvělým rodinným dědictvím, které můžete předávat dalším generacím. Obec Jiřice se nachází 3 km severozápadně od Humpolce. V současnosti je největší obcí v okolí Humpolce a probíhá zde nejrozsáhlejší výstavba rodinných domků. V případě zájmu nebo dotazů mě neváhejte kontaktovat na níže uvedeném čísle nebo e-mailu. Přidejte se k MojePole Plus a získejte výhodné nabídky přímo do své schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit prostřednictvím našich stránek.

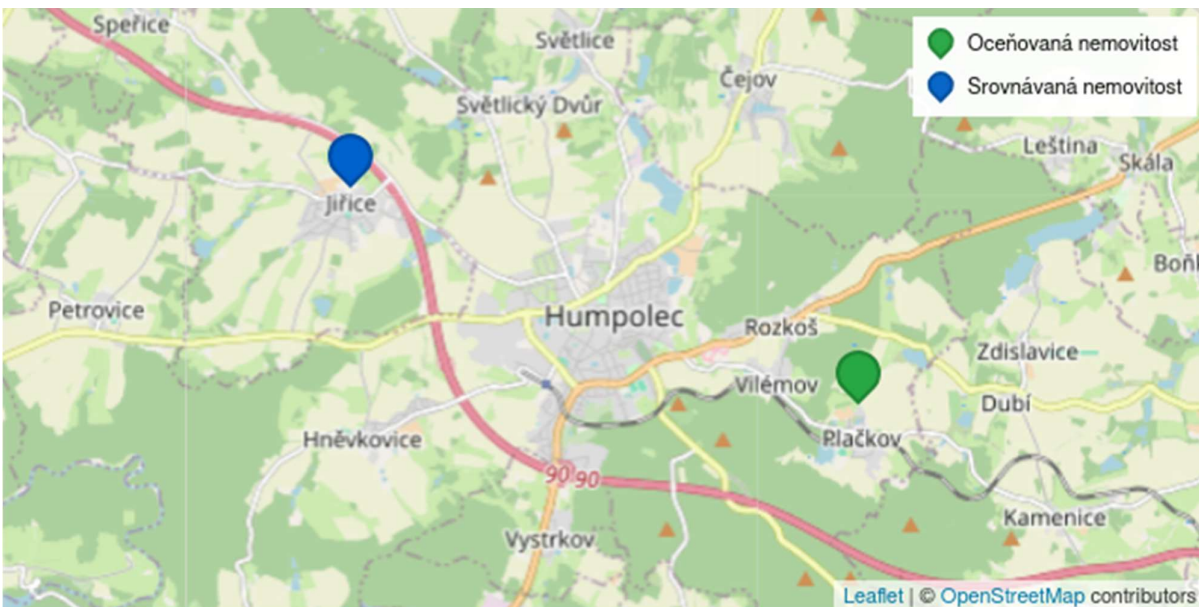
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

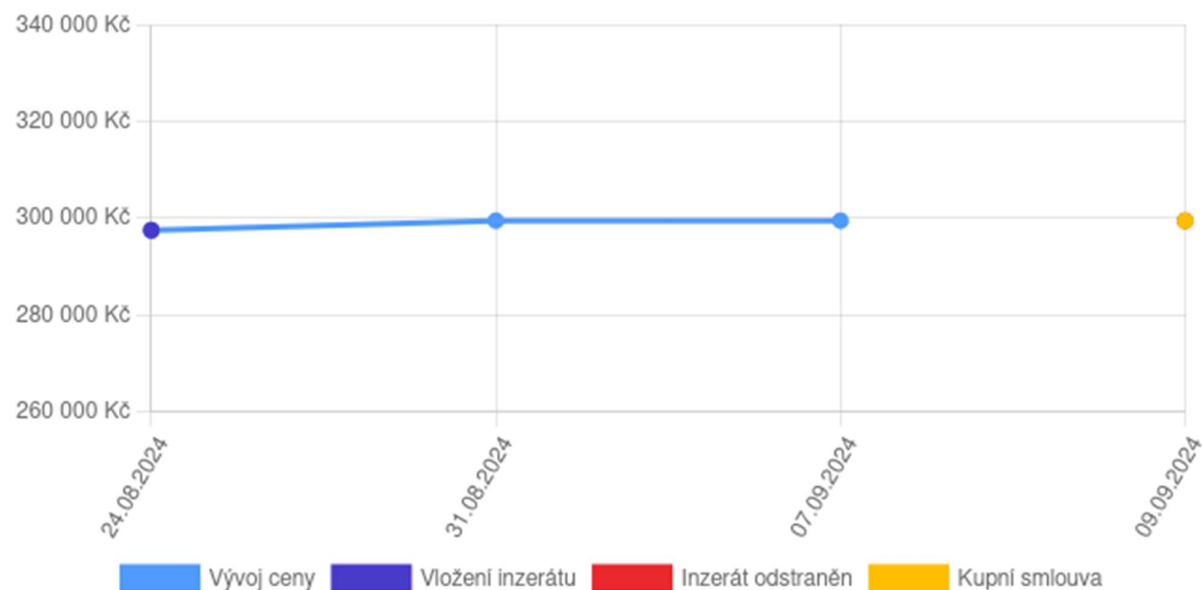
Lokalita	Jiřice, okres Pelhřimov	Cena dle KS	299 472 Kč
Právní účinky ke dni	09.09.2024	Číslo řízení	V-4778/2024-304
Plocha pozemku	4648 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

V katastrálním území Jiřice u Humpolce v okrese Pelhřimov prodávám pozemky do výlučného vlastnictví. Majitel nabízí k prodeji pozemky zapsané na listu vlastnictví 687 pod čísly parcel 371/5 a 371/17. Jejich celková výměra je 4 648 m². Všechny jsou na katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy do výlučného vlastnictví. Zmíněné pozemky jsou proto unikátní příležitostí pro rozšíření vlastní zemědělské činnosti nebo pro investici. Zemědělská půda může být skvělým rodinným dědictvím, které můžete předávat dalším generacím. Obec Jiřice se nachází 3 km severozápadně od Humpolce. V současnosti je největší obcí v okolí Humpolce a probíhá zde nejrozsáhlejší výstavba rodinných domků. V případě zájmu nebo dotazů mě neváhejte kontaktovat na níže uvedeném čísle nebo e-mailu.

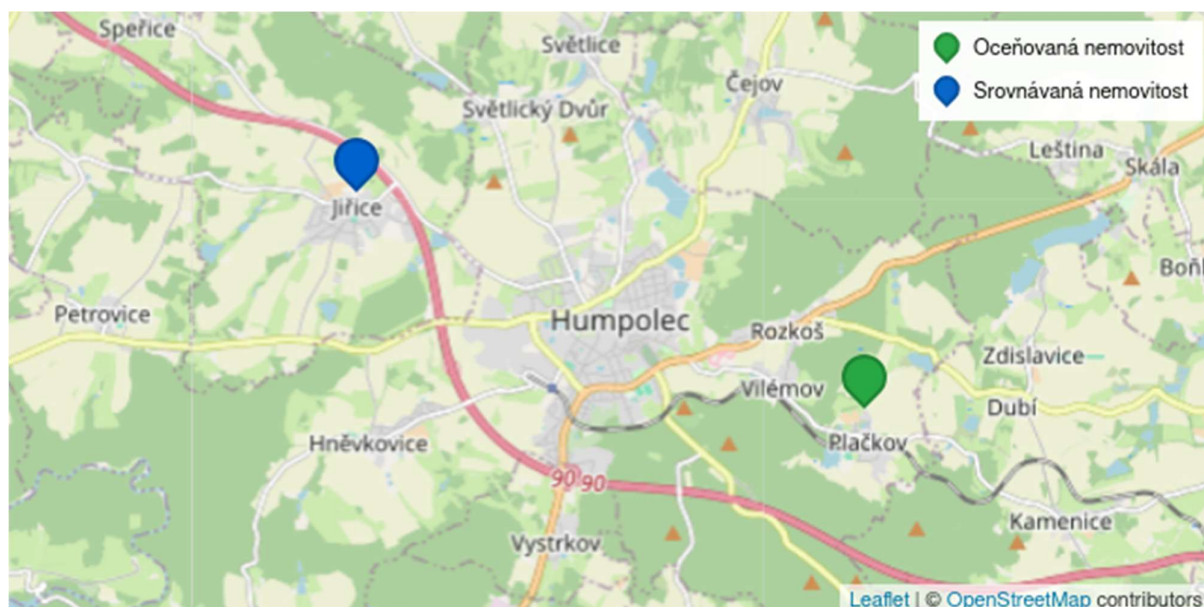
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



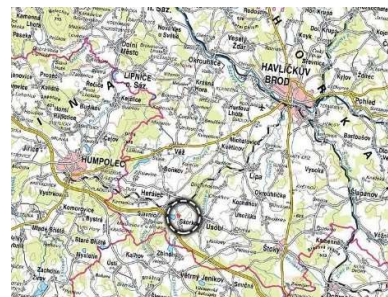
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

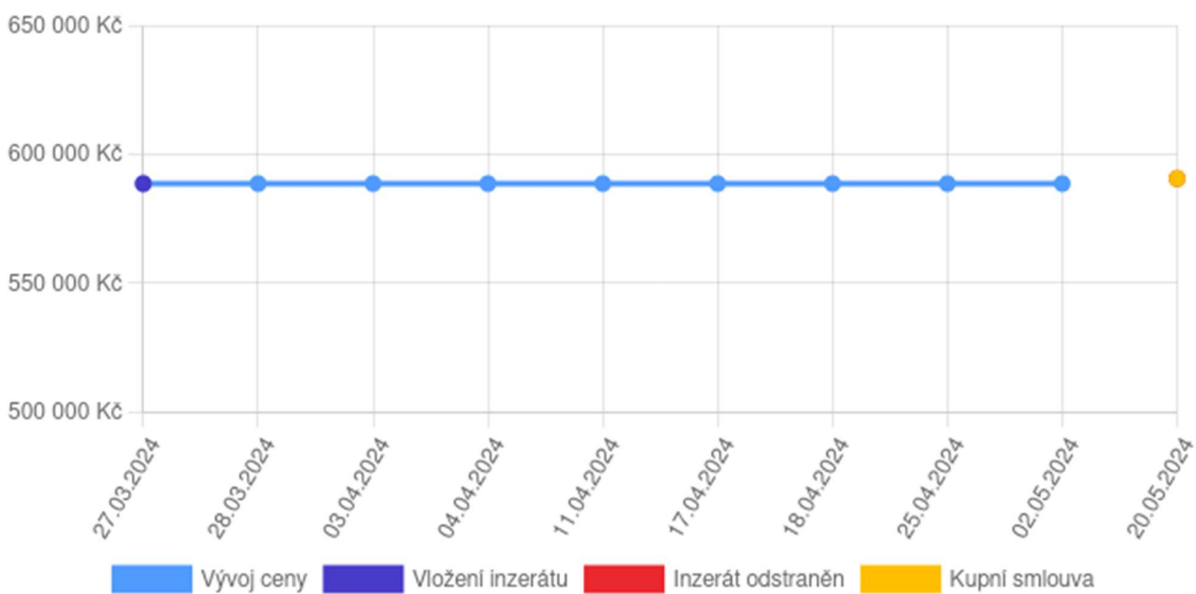
Lokalita	Skorkov, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	590 722 Kč
Právní účinky ke dni	20.05.2024	Číslo řízení	V-2967/2024-601
Plocha pozemku	12526 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Jedinečná nabídka prodeje orné půdy nacházející se v malebném katastrálním území Skorkov u Herálce. Skorkov je obec v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina. Tento pozemek má výměru 12 526 m² a je nabízen jako celek. Zapsán je na listu vlastnictví 309 pod číslem parcely 1622. Je přístupný po zpevněné cestě. Cena za tuto ornou půdu je stanovena na 47 Kč za metr čtvereční, což představuje skvělou investiční příležitost pro zemědělské společnosti a další zájemce. Pokud jste zaujati touto nabídkou a rádi byste získali další informace, neváhejte kontaktovat našeho zkušeného makléře. Pro účely komunikace jsou níže uvedeny jeho kontaktní údaje. Příležitost jako je tato se neobjevuje často, proto neváhejte a zkontaktujte nás co nejdříve. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

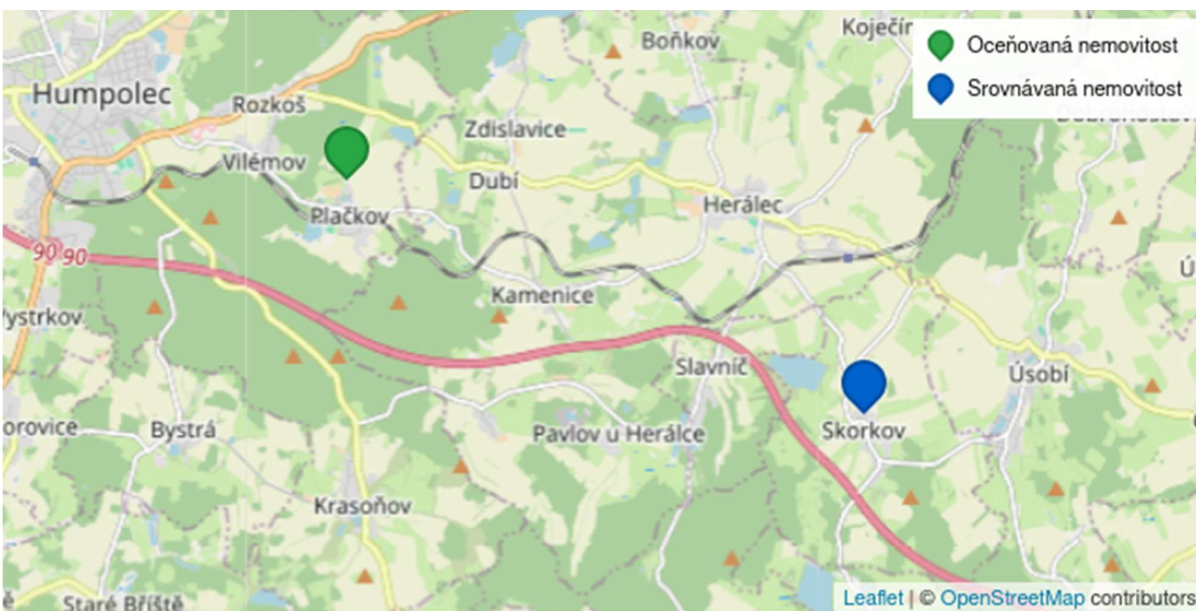
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



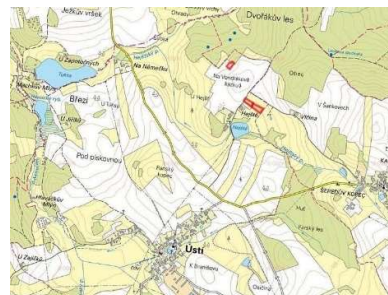
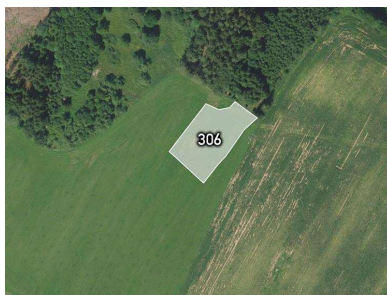
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

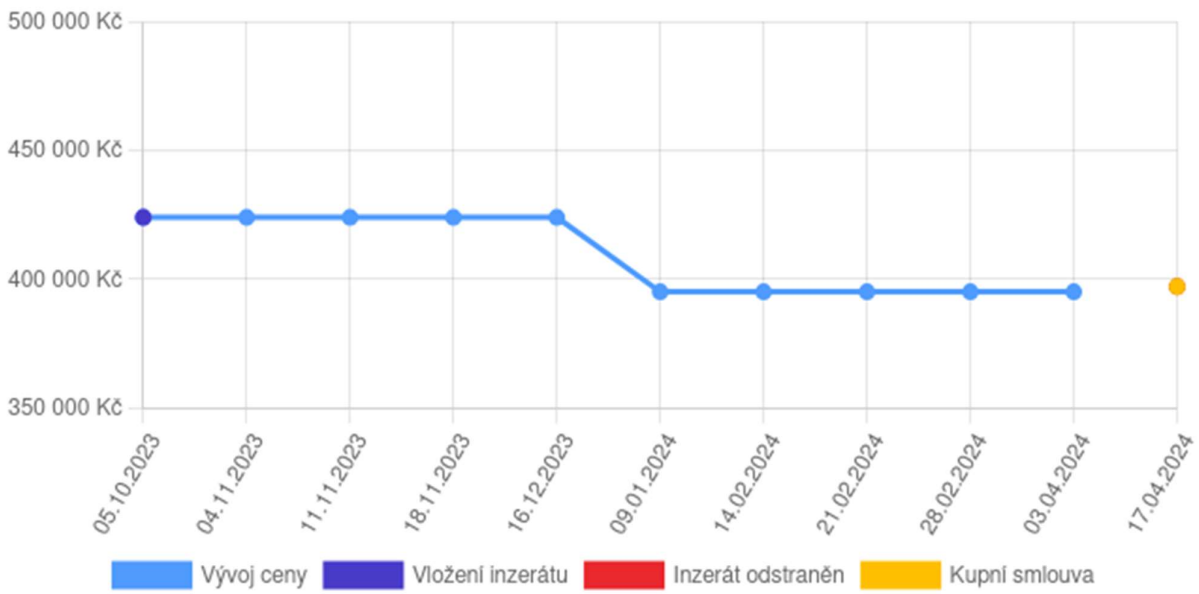
Lokalita	Ústí, okres Jihlava	Cena dle KS	397 158 Kč
Právní účinky ke dni	17.04.2024	Číslo řízení	V-2589/2024-707
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	9638 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

V zastoupení vlastníka nabízím ke koupi pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Ústí u Humpolce, okres Jihlava, Kraj Vysočina. Jedná se o ornou půdu i trvalý travní porost. Pozemky jsou tak vhodné pro vlastní hospodářskou činnost nebo jako lukrativní investiční příležitost. Pozemky jsou zapsány na LV 12 pod parcelními čísly 268, 269 a 306. V případě parcely č. 268 se jedná o trvalý travní porost o výměře 3 767 m². Parcely 269 a 306 jsou pak orná půda o společné výměře 5 871 m². Tato orná půda je dle LPIS v současné době hospodáři užívána jako trvalý travní porost. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrobí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Obec Ústí leží mezi městy Jihlavou a Humpolcem na komunikaci II třídy č. 523, je vzdálena 10 km od Humpolce a cca 20 km od krajského města Jihlavy. Ústí se rozkládá v malebném území Českomoravské vysočiny, krajinně dosti zalesněné s přírodou z části ještě nedotčenou. V katastrálním území obce se nachází osada Němeček a Hejště, několik samot a chatových osad. Celé území je vyhledávanou rekreační oblastí. Cena je včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

