

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 096944/2024**

|                                                                           |                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                      | Okresní soud v Ústí nad Labem<br>Kramoly 641/37<br>401 24 Ústí nad Labem                                                                                                                      |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                     | 46 D 696/2023                                                                                                                                                                                 |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                           | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení – likvidace pozůstalosti.                                                                                         |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                       | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                         |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                           | LV č. 15, LV č. 74, katastrální území Plačkov, obec Humpolec, okres Pelhřimov                                                                                                                 |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b> | 30.12.2024                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                 | 30.12.2024                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                        | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>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](http://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 m<sup>2</sup>, parc. č. 241/34, ostatní plocha, o výměře 109 m<sup>2</sup>, parc. č. 242/10, ostatní plocha, o výměře 621 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou využívány jako nepevněná 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 m<sup>2</sup>, parc. č. 241/45, trvalý travní porost, o výměře 8 m<sup>2</sup>, parc. č. 297/2, trvalý travní porost, o výměře 45 m<sup>2</sup>, parc. č. 300/27, orná půda, o výměře 2200 m<sup>2</sup>, parc. č. 532/3 orná půda, o výměře 20 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 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 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 ZCv = **1 852,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                        | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,271,00\,Kč/m^2}$

#### 1. LV č. 15

#### Ocenění

#### Stavební pozemky 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<br>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<br>III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území                                                                                                                                      | -0,30          |
| P3. Povrchy<br>II Komunikace s nezpevněným povrchem                                                                                                                                                                                     | -0,03          |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené<br>II Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                                     | 0,00           |
| P5. Komerční využití<br>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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty                 |                                    | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| § 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<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[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                         |                                    | <b>154 384,60</b>                 |
| <b>LV č. 15 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>                             |                |                                    |                             | =                                  | <b>154 384,60 Kč</b>              |
| 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 [m2] | JC [Kč/m2] | Úprava [%] | UC [Kč/m2] | 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 m<sup>2</sup> **9 868,72**

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

Úprava ceny vlastnickým podílem \*

**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 <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha | -                  |
| 1                                  | Jiřice, okres Pelhřimov            | 20058 m <sup>2</sup> | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 2                                  | Jiřice, okres Pelhřimov            | 2073 m <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 3                                  | Jiřice, okres Pelhřimov            | 4648 m <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 4                                  | Skorkov, okres Havlíčkův Brod      | 12526 m <sup>2</sup> | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 5                                  | Ústí, okres Jihlava                | 9638 m <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda, trvalý travní porost                 | -                  |

| č.                                                                                                                                                             | Cena zaplacená za 1 m² 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/m<sup>2</sup>**

## **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 <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha | -                  |
| 1                                  | Jiřice, okres Pelhřimov            | 20058 m <sup>2</sup> | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 2                                  | Jiřice, okres Pelhřimov            | 2073 m <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 3                                  | Jiřice, okres Pelhřimov            | 4648 m <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 4                                  | Skorkov, okres Havlíčkův Brod      | 12526 m <sup>2</sup> | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 5                                  | Ústí, okres Jihlava                | 9638 m <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda, trvalý travní porost                 | -                  |

### **Výpočet relace č.1**

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | 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/m<sup>2</sup>

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

**52,03 Kč/m<sup>2</sup>**

## 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 |
| Oceňovaný objekt                   | Plačkov, Humpolec, okres Pelhřimov | 4333 m <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha | -                  |
| 1                                  | Jiřice, okres Pelhřimov            | 20058 m <sup>2</sup> | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 2                                  | Jiřice, okres Pelhřimov            | 2073 m <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 3                                  | Jiřice, okres Pelhřimov            | 4648 m <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 4                                  | Skorkov, okres Havlíčkův Brod      | 12526 m <sup>2</sup> | zemědělské plochy | -                    | orná půda                                       | -                  |
| 5                                  | Ústí, okres Jihlava                | 9638 m <sup>2</sup>  | zemědělské plochy | -                    | orná půda, trvalý travní porost                 | -                  |

### Vyloučení extrémní hodnoty

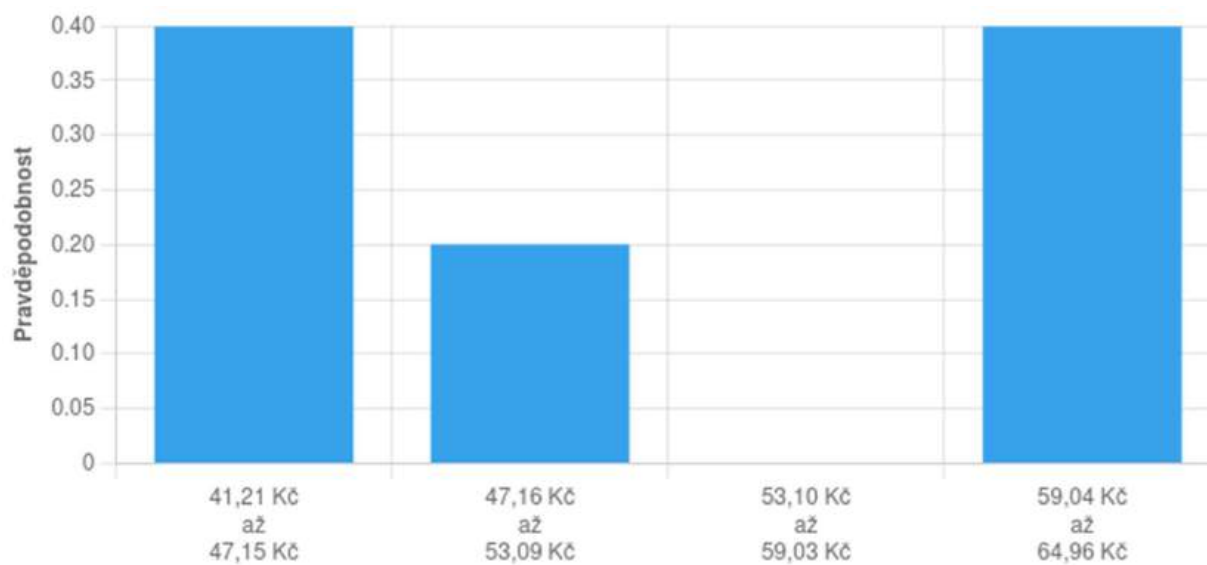
#### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | 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/m<sup>2</sup> do 64,96 Kč/m<sup>2</sup>**

## **Rekapitulace obvyklé ceny**

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

50,30 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

52,03 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledek dle metodiky MFČR

od 41,21 Kč/m<sup>2</sup> do 64,96 Kč/m<sup>2</sup>

**Výsledná obvyklá cena – celek**

**50 Kč/m<sup>2</sup>**

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 [m2] | jednotková cena [Kč/m2] | 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           |
|               |                |             |                         |                       |         |                  |
| <b>CELKEM</b> |                | <b>4333</b> |                         |                       |         | <b>48 377,82</b> |

**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: Čtyřicet osm tisíc 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

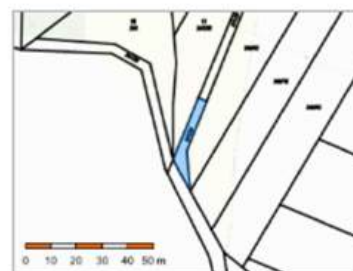


# **I. PŘÍLOHY**

**Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí**

### Informace o pozemku

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



### Informace o pozemku

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



## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">241/42</a>              |
| Obec:                     | <a href="#">Humpolec [547999]</a>   |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plačkov [721221]</a>    |
| Číslo LV:                 | <a href="#">74</a>                  |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 1096                                |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                 |
| 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 |
|-----------------------|--------|
| <a href="#">86701</a> | 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:           | <a href="#">241/45</a>              |
| Obec:                     | <a href="#">Humpolec [547999]</a>   |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plačkov [721221]</a>    |
| Číslo LV:                 | <a href="#">74</a>                  |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 8                                   |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | trvalý travní porost                |



### Informace o pozemku

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



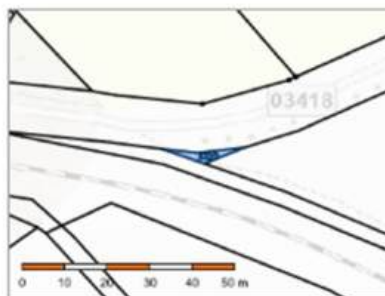
### Informace o pozemku

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



### Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">532/3</a>               |
| Obec:                     | <a href="#">Humpolec [547999]</a>   |
| Katastrální území:        | <a href="#">Plačkov [721221]</a>    |
| Číslo LV:                 | <a href="#">74</a>                  |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 20                                  |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                 |
| 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

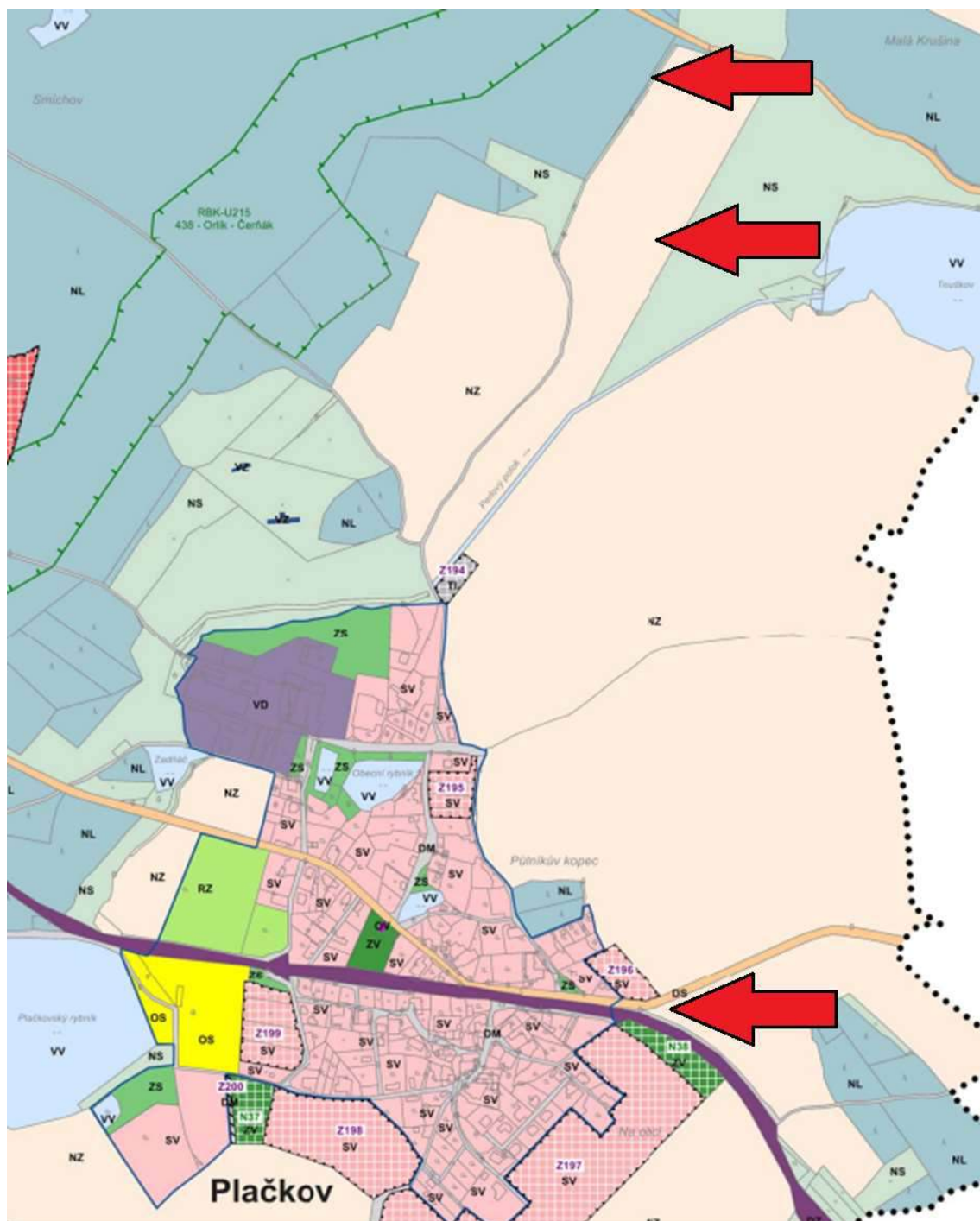




LV č. 74 - parc č. 532/3



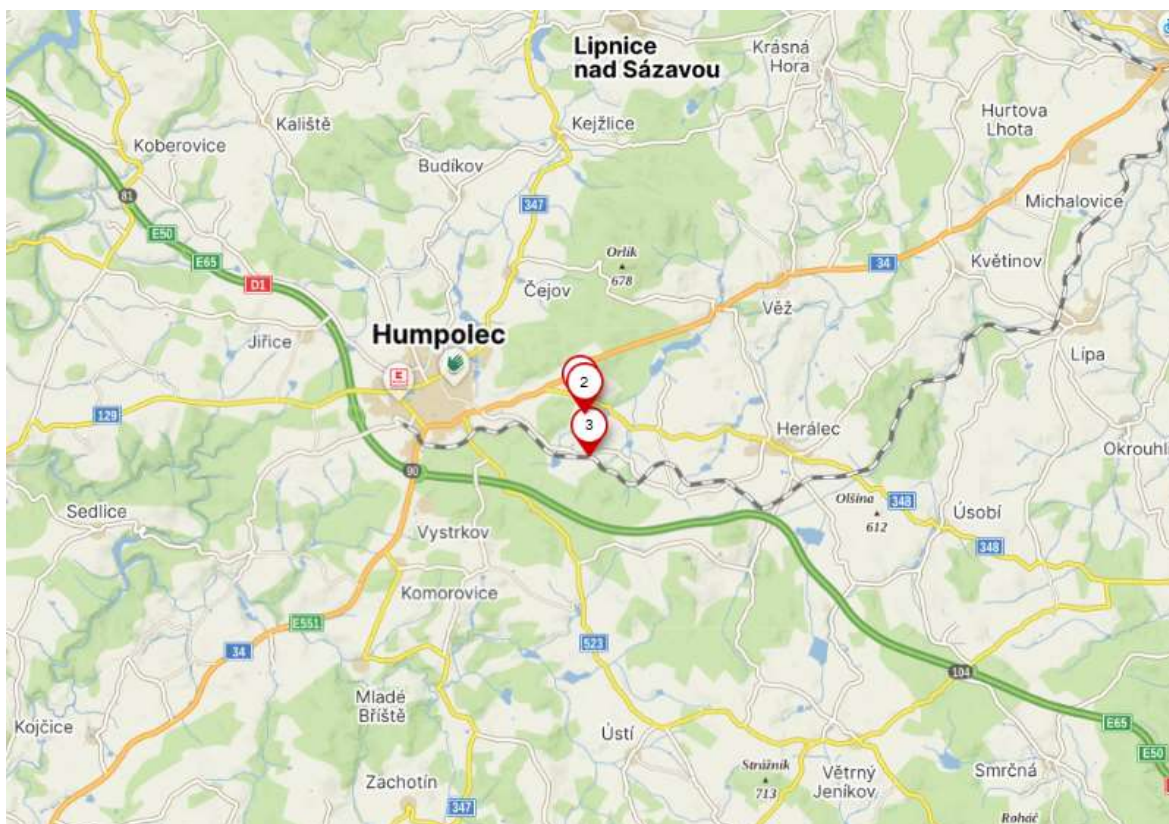
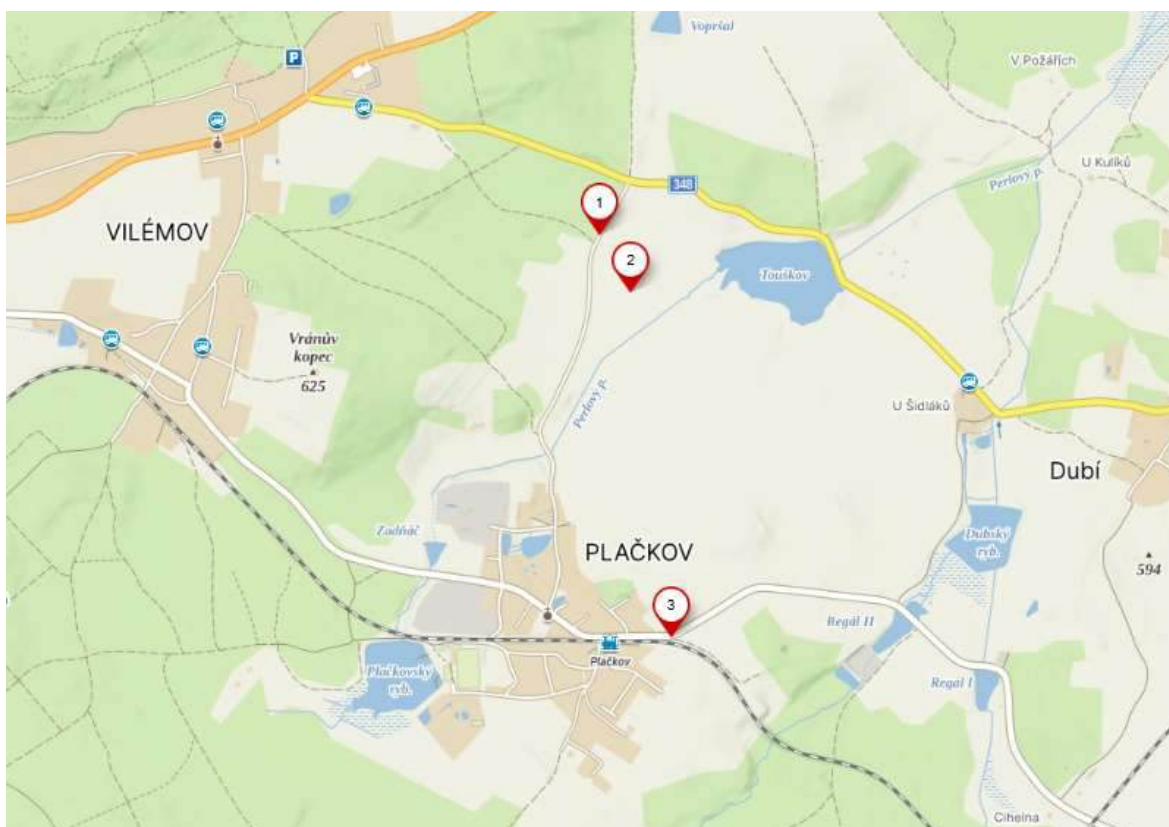
## Výřez z územního plánu



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



## 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)

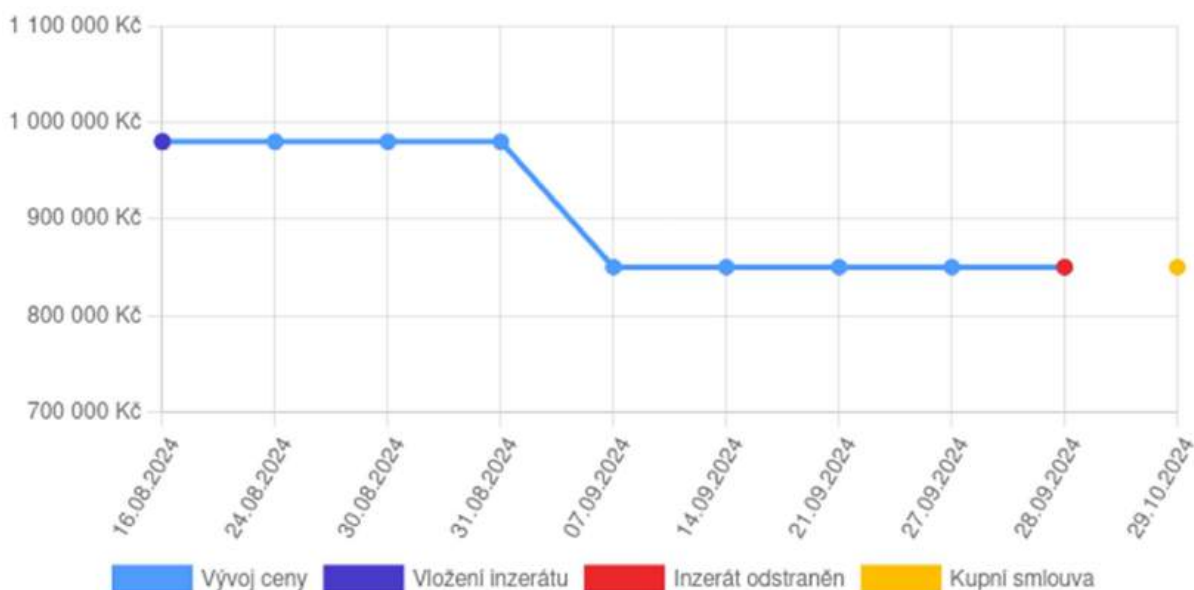
|                  |                         |                    |                 |
|------------------|-------------------------|--------------------|-----------------|
| Lokalita         | Jiřice, okres Pelhřimov | Cena dle KS        | 850 000 Kč      |
| Datum podpisu KS | 29.10.2024           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

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

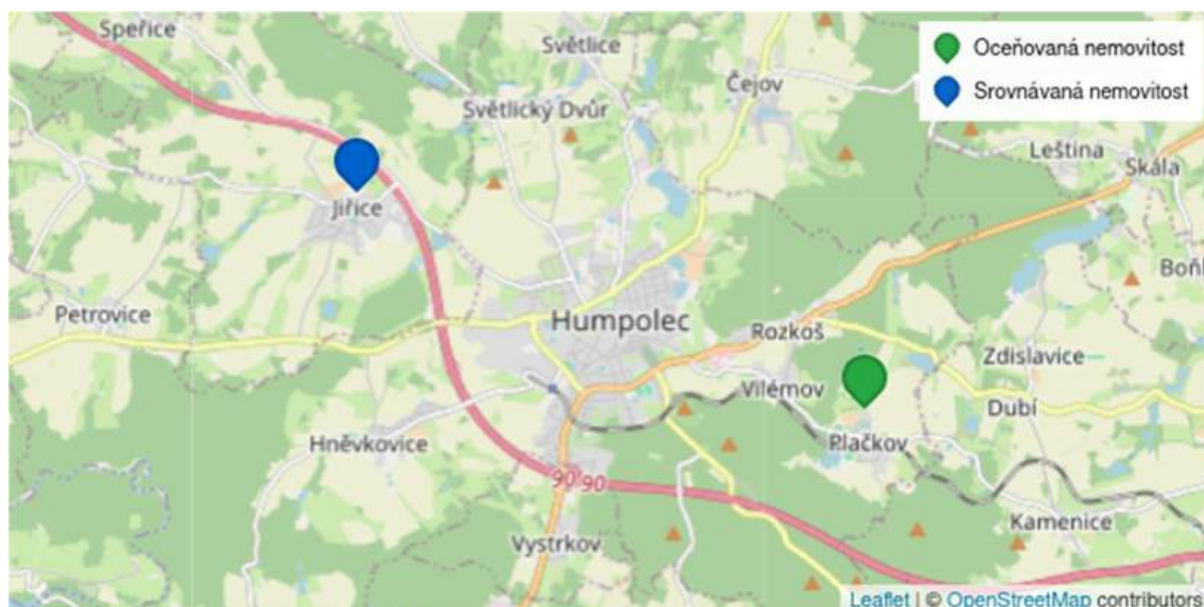
#### 2. Fotodokumentace



#### 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)

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

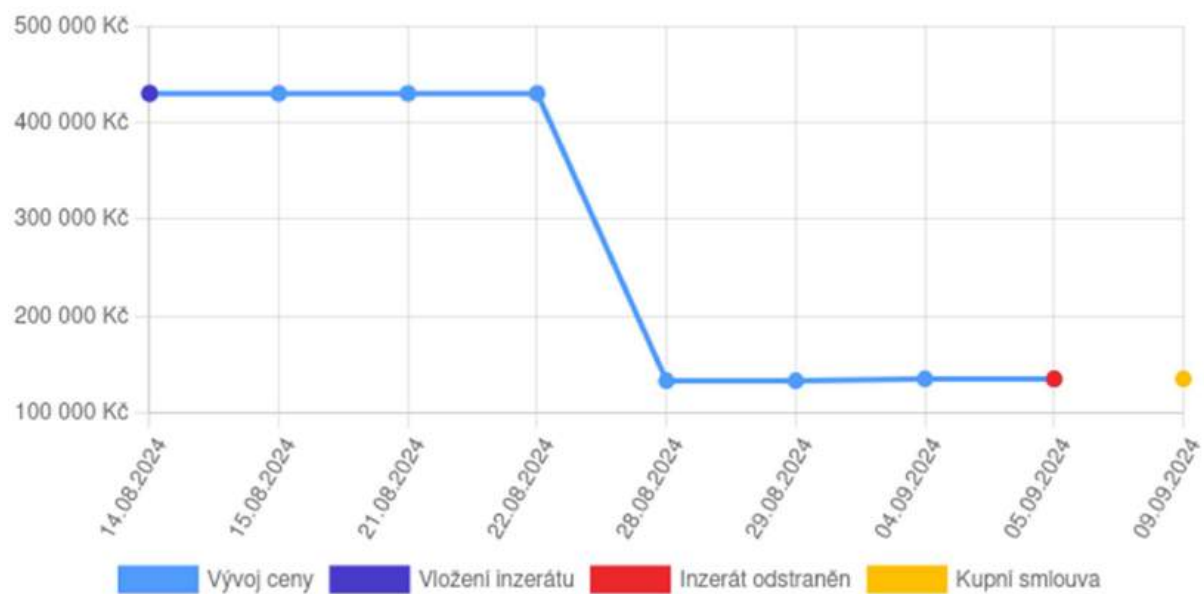
V katastrálním území Jiřice u Humpolce v okrese Pelhřimov prodávám pozemky do výlučného vlastnictví. Majitel nabízí k prodeji pozemky zapsané na listu vlastnictví 687 pod čísla parcel 371/37 a 420. Jejich celková výměra je 2 073 m<sup>2</sup>. Všechny jsou na katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. 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

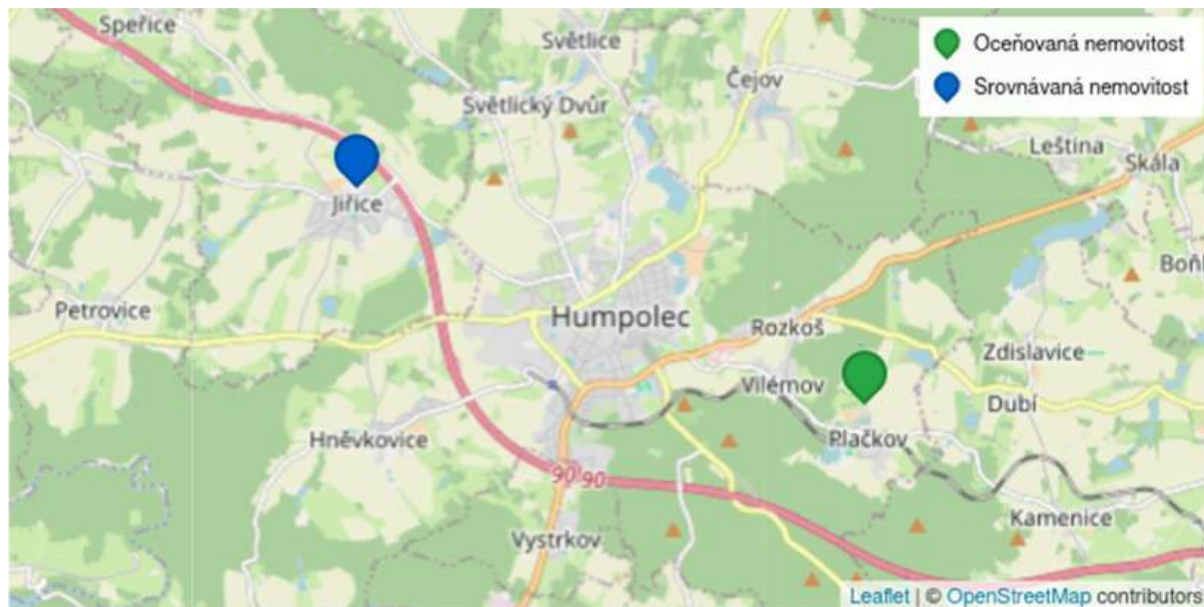




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

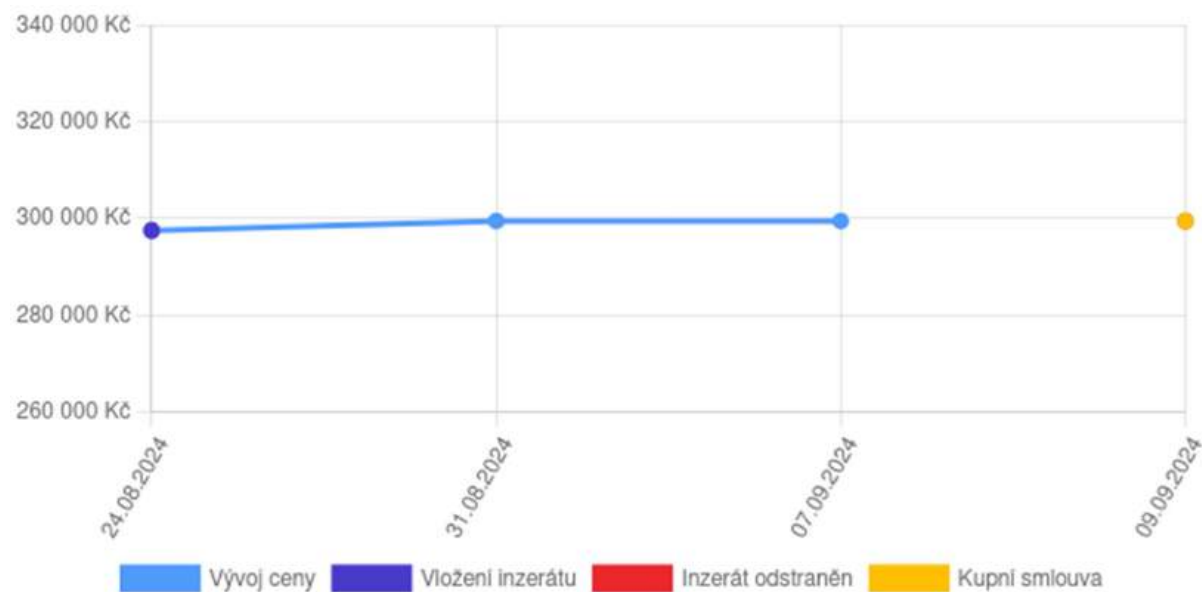
|                      |                         |              |                    |
|----------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Lokalita             | Jiřice, okres Pelhřimov | Cena dle KS  | 299 472 Kč         |
| Právní účinky ke dni | 09.09.2024              | Číslo řízení | V-4778/2024-304    |
| Plocha pozemku       | 4648 m <sup>2</sup>     | 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 m<sup>2</sup>. 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

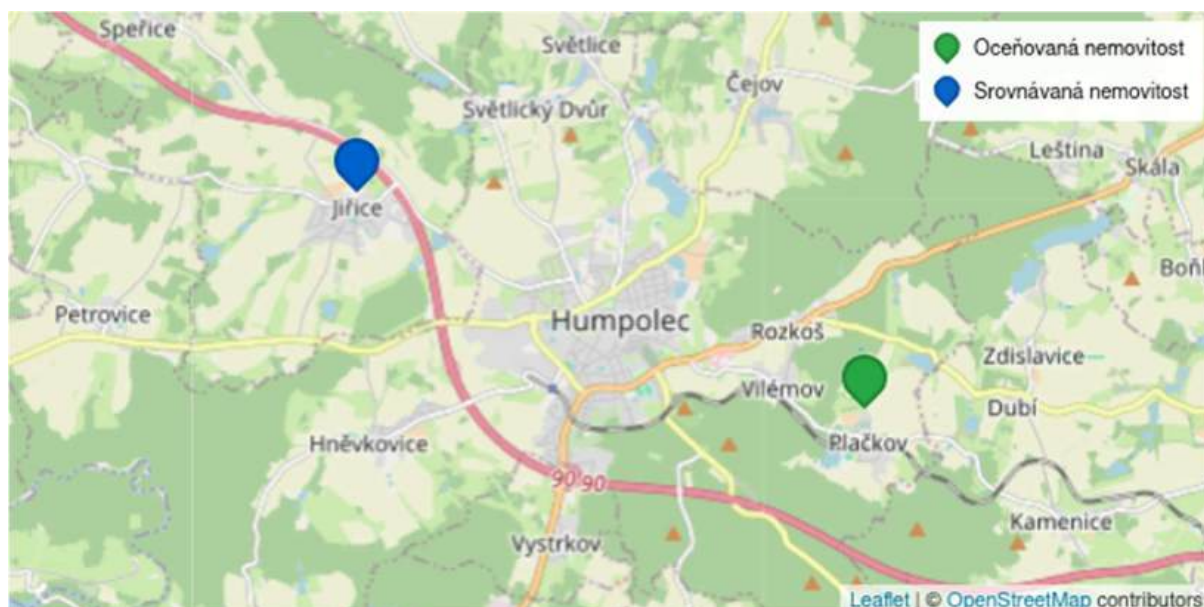


### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





#### 4. Mapové zobrazení



### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

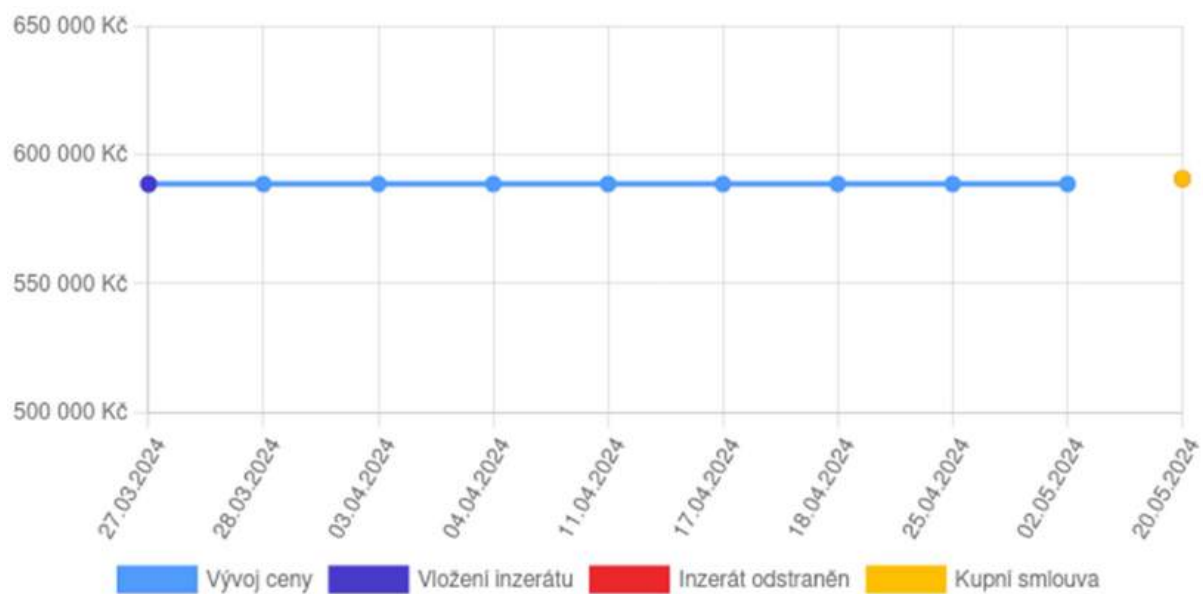
|                             |                               |                     |                    |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Skorkov, okres Havlíčkův Brod | <b>Cena dle KS</b>  | 590 722 Kč         |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 20.05.2024                    | <b>Číslo řízení</b> | V-2967/2024-601    |
| <b>Plocha pozemku</b>       | 12526 m <sup>2</sup>          | <b>Druh pozemku</b> | 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 m<sup>2</sup> 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.

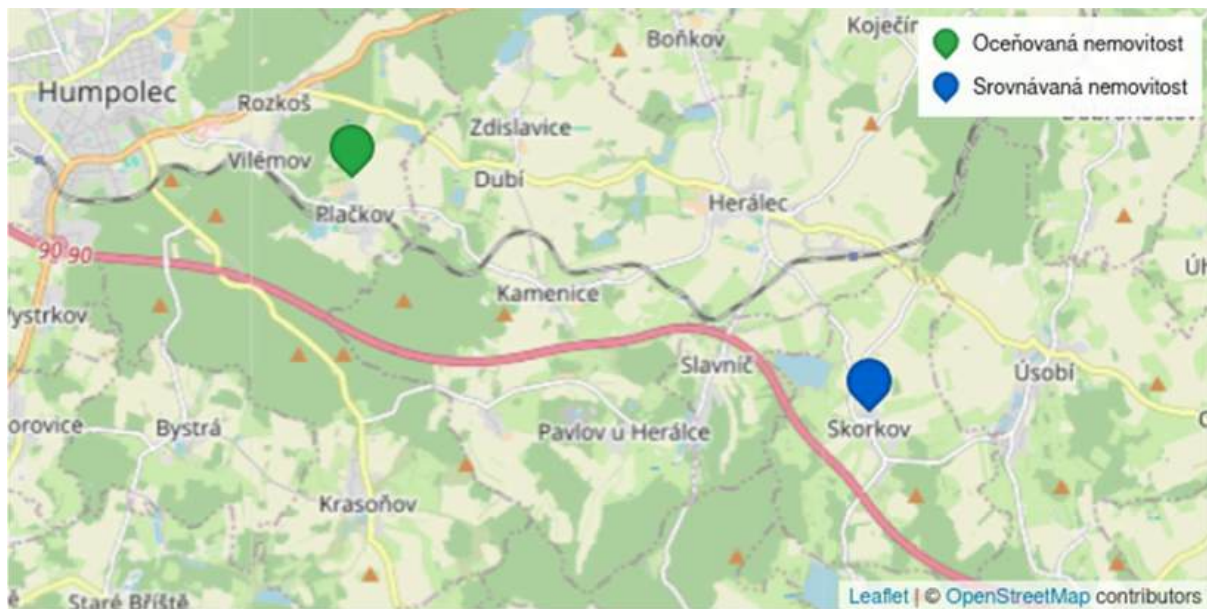
#### 2. Fotodokumentace



### 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)

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

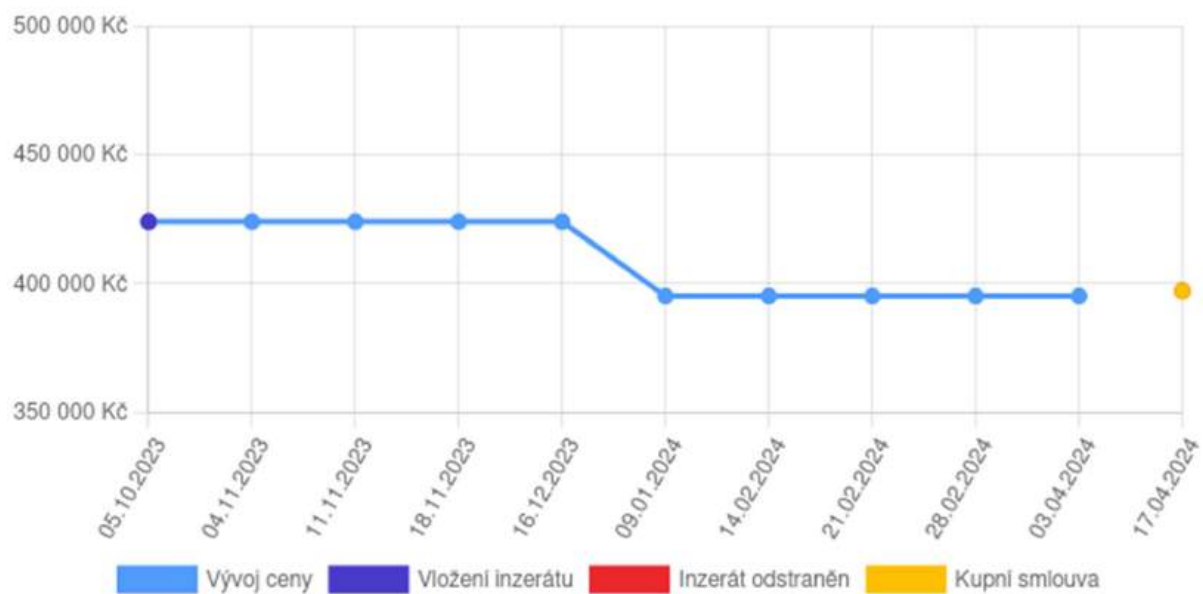
V zastoupení vlastníka nabízím ke koupi pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Ústí u Humpolce, okres Jihlava, Kraj Vysočina. Jedná se o ornou půdu i trvalý travní porost. Pozemky jsou tak vhodné pro vlastní hospodářskou činnost nebo jako lukrativní investiční příležitost. Pozemky jsou 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 m<sup>2</sup>. Parcely 269 a 306 jsou pak orná půda o společné výměře 5 871 m<sup>2</sup>. 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 nevyrábí 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-mailem.

### 2. Fotodokumentace





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



### 4. Mapové zobrazení

