

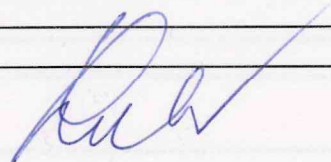
# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 010541 / 2024

Označení posudku: 17 / D / 2024



Předmět posudku	Ocenění podílu 1/3 na pozemcích p.č. 589/15 – orná půda, p.č. 830/2 – lesní pozemek, p.č. 880/1 – zahrada, p.č. 880/3 – zahrada v obci a k.ú. Pacov, kraj Vysočina, okres Pelhřimov
Druh posudku	Obvyklá cena
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	TRUST IN, v.o.s., Kroftova 20, 150 00 Praha 5
Číslo jednací zadavatele	-
Účel posudku	Insolvenční řízení
Počet stran	Posudek obsahuje 43 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	Číslo vyhotovení 1. Posudek je předán zadavateli ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce.
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, IČO: 11268417 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Místo, datum zpracování	9.2.2024
Podpis	



# OBSAH POSUDKU

<b>1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>4</b>
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE .....	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU .....	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM .....	4
<b>2/ VÝČET PODKLADŮ.....</b>	<b>4</b>
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT .....	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	4
2.2.1 Podklady od zadavatele .....	4
2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	4
2.2.3 Povodňový plán České republiky .....	4
2.2.4 Internetové zdroje.....	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT .....	5
<b>3/ NÁLEZ.....</b>	<b>6</b>
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT .....	6
3.1.1 Postup samotný .....	6
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci .....	6
3.1.3 Stanovení kritérií výběru .....	10
3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí .....	10
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....	12
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT .....	12
<b>4/ POSUDEK .....</b>	<b>17</b>
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT .....	17
4.2 CENA OBVYKLÁ .....	17
4.2.1 Metoda porovnávací .....	17
4.2.2 Metoda porovnávací – rekapitulace zjištěných hodnot .....	22
4.3 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	22

<b>5/ ODŮVODNĚNÍ</b> .....	22
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY.....	22
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	22
<b>6/ ZÁVĚR</b> .....	23
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	23
6.2 ODPOVĚĎ.....	23
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU .....	23
<b>7/ PŘÍLOHY</b> .....	26
7.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	26
7.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY .....	28
7.3 ORTOFOTOMAPA .....	31
7.4 POVODŇOVÁ MAPA .....	34
7.5 FOTODOKUMENTACE.....	36
7.6 SITUAČNÍ SCHEMA .....	41
7.7 HB INDEX.....	43

## **1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE**

„Jaká je obvyklá cena podílu 1/3 na pozemcích p.č. 589/15 – orná půda, p.č. 830/2 – lesní pozemek, p.č. 880/1 – zahrada, p.č. 880/3 – zahrada v obci a k.ú. Pacov, kraj Vysočina, okres Pelhřimov?“

### **1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU**

Obvyklá cena nemovité věci pro insolvenční řízení.

### **1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM**

Dle sdělení zadavatele je znalecký posudek prováděn za účelem: podklad pro insolvenční řízení.

## **2/ VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, které se uskutečnilo dne 11.1.2024.

### **2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS**

#### **2.2.1 Podklady od zadavatele**

- **Objednávka znaleckého posudku** ze dne 11.1.2024
- **Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 694 (k. ú. Pacov)** vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 21.12.2023 (viz příloha č. 7.1)

#### **2.2.2 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa**

vyhotovené nahlížením do KN dne 11.1.2024 (viz příloha č. 7.2, 7.3)

#### **2.2.3 Povodňový plán České Republiky**

Povodňová mapa, stažena z internetu dne 12.1.2024 (viz příloha č. 7.4)

#### **2.2.4 Internetové zdroje:**

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky, zpracovatel Ministerstvo

- životního prostředí ČR
- [https://www.mestopacov.cz/assets/File.ashx?id\\_org=11721&id\\_dokumenty=4877](https://www.mestopacov.cz/assets/File.ashx?id_org=11721&id_dokumenty=4877)
  - [https://www.obecclisnice.eu/e\\_download.php?file=data/editor/71cs\\_1.pdf&original=2\\_HLV\\_Lisnice.pdf](https://www.obecclisnice.eu/e_download.php?file=data/editor/71cs_1.pdf&original=2_HLV_Lisnice.pdf)
  - <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/> - informace o HB Indexu (viz příloha č. 7.7)
  - [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12\\_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf) - Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021 – Stanovisko Odboru cenová politika č. 04/2022
  - <https://mapy.cz/-situační schéma> (viz příloha č. 7.6)

### **2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT**

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní jsem zjišťovala osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Věrohodnost ostatních zdrojů dat (zejména data z katastru nemovitostí, cenové údaje o zrealizovaných prodejkách, informace o povodňových zónách a data z územních plánů) nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílela.

## **3/ NÁLEZ**

### **3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT**

#### **3.1.1 Postup samotný**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele: „Jaká je obvyklá cena podílu 1/3 na pozemcích p.č. 589/15 – orná půda, p.č. 830/2 – lesní pozemek, p.č. 880/1 – zahrada, p.č. 880/3 – zahrada v obci a k.ú. Pacov, kraj Vysočina, okres Pelhřimov?“

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovitosti budou vyhledány prodeje obdobných nemovitých věcí a dále bude sestavena množina vzorků srovnatelných nemovitých věcí.

#### **3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci**

##### **Pozemky p.č. 589/15, p.č. 830/2, p.č. 880/1, p.č. 880/3 v obci a k.ú. Pacov**

##### **Situování nemovité věci:**

Oceňované pozemky se nachází v obci a katastrálním území Pacov. Pacov je město v okrese Pelhřimov v Kraji Vysočina, 17 km severozápadně od Pelhřimova, na západním okraji Českomoravské vysočiny. Žije zde 4743 obyvatel. Město leží při komunikaci č. 128, která spojuje město Jindřichův Hradec s Městyssem Lukavec a cca 5,80 km od silnice č. 19, která spojuje město Tábor s městem Pelhřimov.

Ve městě je rozšířená občanská vybavenost (MÚ, obchody se smíšeným zbožím, restaurace, ZŠ, MŠ, hřiště, služby atd.). V obci jsou zastávky – autobus, vlak.

Nemovité věci jsou situovány mimo zastavěné území města cca 1,10 až 1,90 km od centra města. Přístup k pozemkům je řešen po nezpěvné komunikaci.

##### **Identifikace oceňované nemovité věci:**

**Dle Výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 694 pro obec a k.ú. Pacov ze dne 21.12.2023 jsou vlastníkem nemovité věci:**

##### ***Vlastnické právo:***

<b>Podíl</b>	<b>Jméno</b>	<b>Adresa</b>
1/3	Starková Marie	Dlouhá 989, 39501 Pacov
1/3	Šohaj Dalibor	nám. Svobody 320, 39501 Pacov
1/3	Štolbová Dana	Pošenská 1106, 39501 Pacov

**Nemovitá věc:**

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
p.č. 589/15	orná půda	36 139 m <sup>2</sup>
p.č. 830/2	lesní pozemek	9 503 m <sup>2</sup>
p.č. 880/1	zahrada	3 008 m <sup>2</sup>
p.č. 880/3	zahrada	857 m <sup>2</sup>
<b>Celkem.....</b>		<b>49 507 m<sup>2</sup></b>

**Způsob ochrany nemovitosti:**

- Zemědělský půdní fond – pozemek p.č. 589/15, 880/1, 880/3
- Pozemek určený k plnění funkcí lesa – pozemek p.č. 830/2

**Omezení vlastnického práva:**

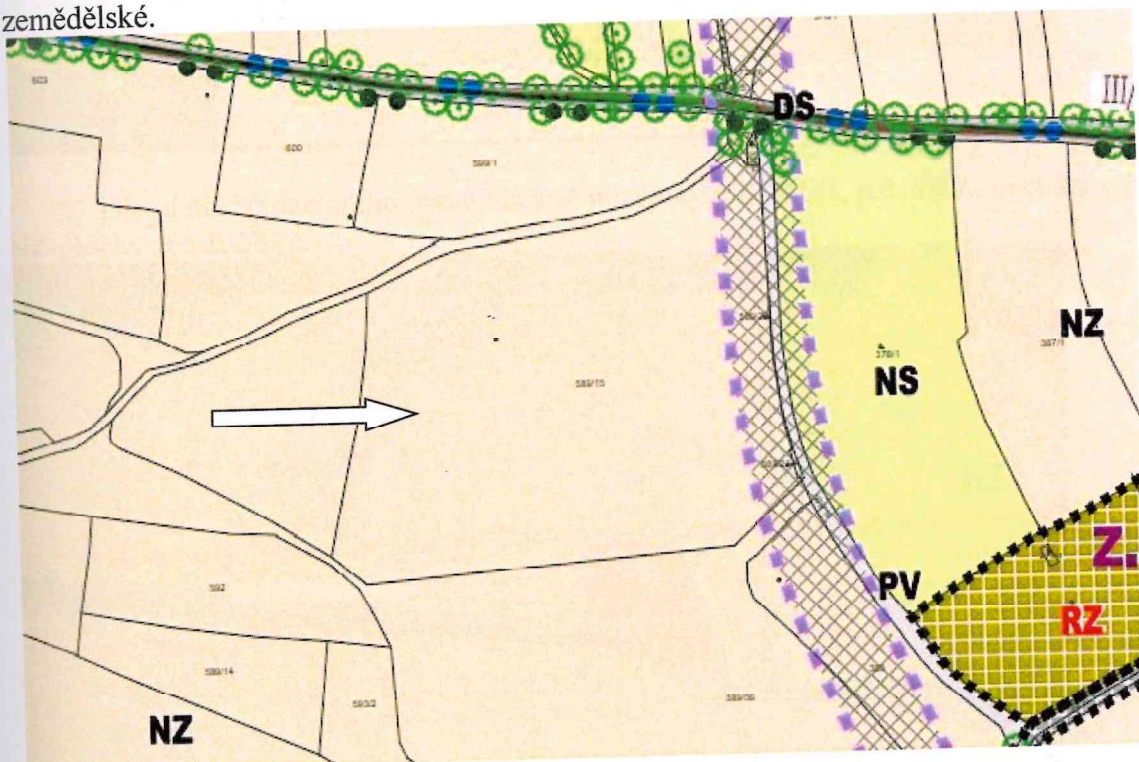
- Bez zápisu

**Jiné zápisy:**

- Bez zápisu

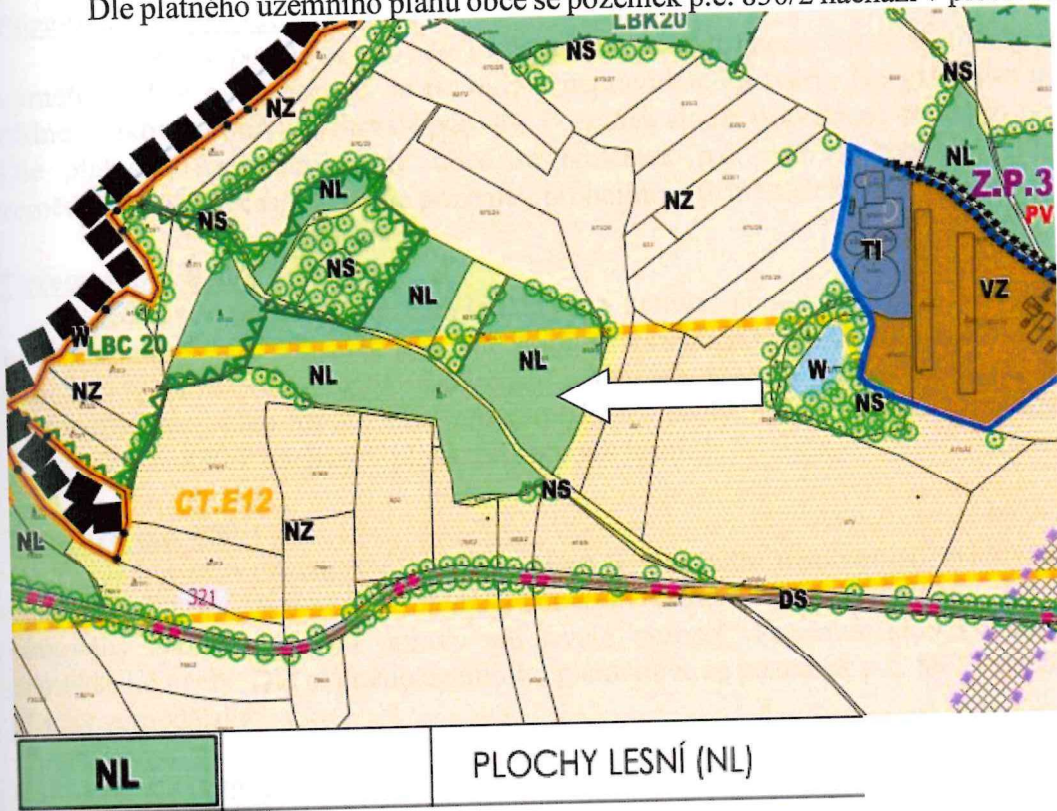
**Územní plán:**

Dle platného územního plánu obce se pozemek p.č. 589/15 nachází v ploše: NZ-plochy zemědělské.

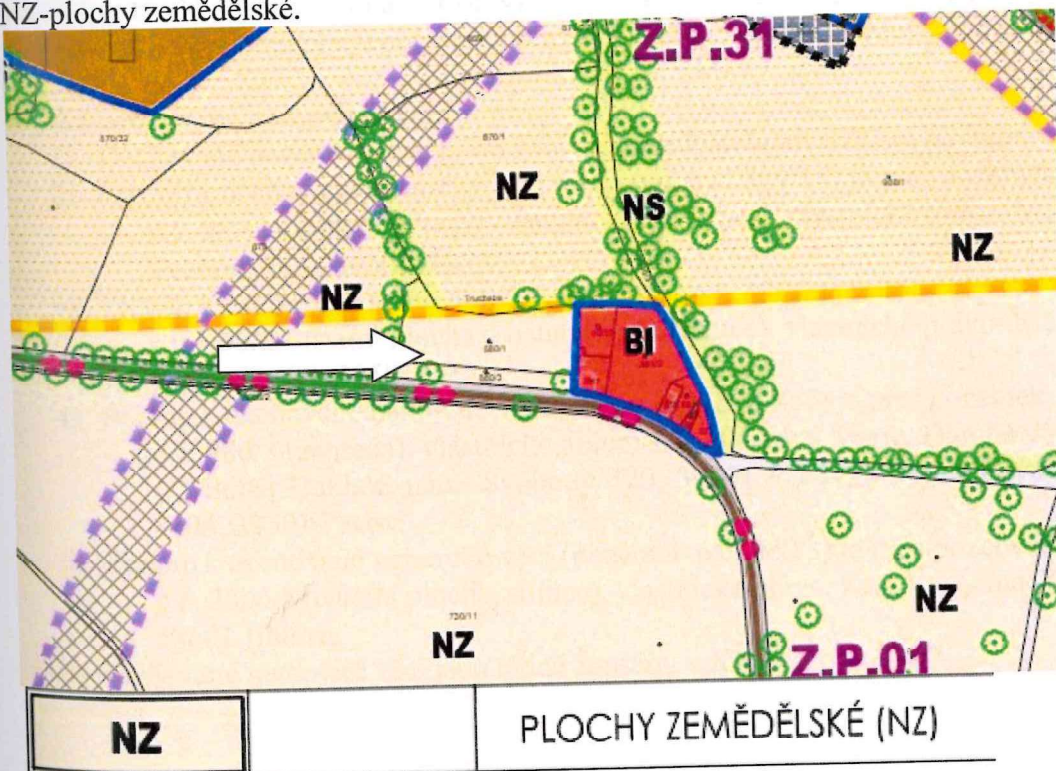


<b>NZ</b>	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)</b>
-----------	-------------------------------

Dle platného územního plánu obce se pozemek p.č. 830/2 nachází v ploše: NL-plochy lesní.



Dle platného územního plánu obce se pozemky p.č. 880/1, p.č. 880/3 nachází v ploše: NZ-plochy zemědělské.





## **Popis oceňované nemovité věci:**

### **Pozemek p.č. 589/15:**

Jedná se o pozemek p.č. 589/15, který je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda o výměře 36.139 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný v nepravidelném tvaru. Na pozemku nejsou situovány žádné venkovní úpravy ani trvalé porosty. Pozemek slouží v současné době pro zemědělské účely. Dle platného územního plánu obce se pozemek p.č. 589/15 nachází v ploše: NZ-plochy zemědělské. V současné době je pozemek pronajímán firmě Selektu Pacov, a.s.

### **Pozemek p.č. 830/2**

Jedná se o pozemek p.č. 830/2, který je v katastru nemovitostí evidován jako lesní pozemek o výměře 9.503 m<sup>2</sup>. Pozemek je mírně sklonitý v nepravidelném tvaru, zatravněný. Na pozemku jsou situovány trvalé porosty (jehličnaté a listnaté stromy). Pozemek slouží v současné době v převážné části jako les a v části pro zemědělské účely. Dle platného územního plánu obce se pozemek p.č. 830/2 nachází v ploše: NL-plochy lesní.

### **Pozemek p.č. 880/1**

Jedná se o pozemek p.č. 880/1, který je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada o výměře 3.008 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný v nepravidelném tvaru, zatravněný. Na pozemku nejsou situovány žádné venkovní úpravy ani trvalé porosty. Pozemek slouží v současné době pro zemědělské účely. Dle platného územního plánu obce se pozemek p.č. 880/1 nachází v ploše: NZ-plochy zemědělské.

### **Pozemek p.č. 880/3**

Jedná se o pozemek p.č. 880/3, který je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada o výměře 857 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný v obdélníkovém tvaru, zatravněný. Na pozemku jsou situovány trvalé porosty (listnaté stromy). Pozemek slouží v současné době pro zemědělské účely. Dle platného územního plánu obce se pozemek p.č. 880/3 nachází v ploše: NZ-plochy zemědělské.

## **Rizika oceňované nemovité věci:**

- 1) Oceňované pozemky spadají do zóny se zanedbatelným rizikem povodně.
- 2) Přístup k oceňované nemovité věci (pozemek p.č. 589/15) je přes pozemek
  - p.č. 589/16 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Město Pacov, nám. Svobody 320, 39501 Pacov.
- 3) Přístup k oceňované nemovité věci (pozemek p.č. 830/2) je přes pozemek
  - p.č. 255/2 (ostatní plocha – ostatní komunikace), vlastnické právo: Město Pacov, nám. Svobody 320, 39501 Pacov.
- 4) Přístup k oceňované nemovité věci (pozemek p.č. 880/1) je přes pozemek
  - p.č. 880/3 (zahrada), vlastnické právo: 1/3- Starková Marie, Dlouhá 989, 39501 Pacov, 1/3-Šohaj Dalibor, nám. Svobody 320, 39501 Pacov, 1/3- Štolbová Dana, Pošenská 1106, 39501 Pacov.
- 5) Přístup k oceňované nemovité věci (pozemek p.č. 880/3) je přes pozemek
  - p.č. 2606/5 (ostatní plocha, silnice), vlastnické právo: Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava.
- 6) Oceňované nemovité věci jsou řádně zapsány v KN.

### 3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
Časové hledisko	2020-2023, úprava koeficientem úpravy ceny
Lokalita	Pacov-okolí do 18 km
Účel užití	orná půda, lesní pozemek
Využitelnost	orná půda, lesní pozemek

**Časové hledisko:** Pro zohlednění časového odstupe srovnatelných uzavřených prodejů a termínu ocenění bude použit koeficient úpravy ceny, který bude stanoven odborným úsudkem s využitím HB Indexu jako podpůrné metody. HB Index je běžnou znaleckou praxí využíván pro přepočty ceny z jednoho období na jiné období. HB index představila Hypoteční banka jako index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. HB index je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB. Samotný HB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

HB index je stanovován z cen stavebních pozemků. Pro typy pozemků, jako jsou předmětné oceňované pozemky, neexistuje obdobně stanovený index vývoje cen. Avšak lze se oprávněně domnívat, že vývoj cen obdobných pozemků má přibližně podobný vývojový trend a z části kopíruje křivku vývoje cen stavebních pozemků. Pro určení koeficientu úpravy ceny tedy bude HB index využit jako podpůrná metoda.

**Velikost:** V daném případě nebylo v rámci hodnotících kritérií uvažováno hledisko velikosti pozemku, které se běžně u pozemků využívá. Vzhledem k typu oceňovaných pozemků a jejich předpokládaného využití, není hledisko velikosti zásadním cenotvorným ukazatelem.

### 3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí

Pozemek p.č. 589/15, p.č. 880/1, p.č. 880/3

**Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:**

Dle údajů z KN byly za období let 2022-2023 v blízké lokalitě oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto obdobných pozemků:

č.	k.ú.	p.č.	Převod.	Nabyv.	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)	Cena jednotková (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Pacov	1661/17, 2215/2	FO	PO	V-5010/2023-304	4.10.2023	930 312	36,50
2	Pacov	1610/19, 1661/18, 1715/22	FO	PO	V-1747/2023-304	13.4.2023	501 140	30,02

3	Radostovice u Smilových Hor	543	FO	FO	V-4253/2023-308	17.7.2023	252 408	39
4	Pacov	978/4,482, 495,505/17, 934/3,978/8, 2393, 2498/27	FO	PO	V-1738/2023-304	12.4.2023	280 000	9,98
5	Roučkovice	1137/1	FO	FO	V-3010/2023-304	13.6.2023	2 026 300	575
6	Cetoraz	777/7,344/9	FO	PO	V-255/2023-304	18.1.2023	100 000	449
7	Zdiměřice u Načeradce	171, 177	FO	FO	V-7527/2023-201	13.10.2023	143 177	30,54
8	Řísnice	688/27	FO	FO	V-10020/2022-201	30.11.2022	7 400	2,50

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba, PO = právnická osoba

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a zohlednění stanovených kritérií výběru. Pro porovnávací metodu byly vybrány 3 zrealizované prodeje, označené v množině posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí tučným písmem (č. 1,2 a 3).

### Pozemek p.č. 830/2

#### **Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:**

Dle údajů z KN byly za období let 2022-2023 v blízké lokalitě oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto obdobných pozemků:

č.	k.ú.	p.č.	Převod.	Nabyv.	č. řízení	datum právních účinků	Cena (Kč)	Cena jednotková (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Zlátenka	696,718,791	FO	FO	V-6186/2022-304	28.11.2022	400 000	18,47
2	Mezilesí	244, 246	FO	FO	V-1262/2021-304	8.3.2021	40 000	16,69
3	Nová Cerekev	1480/14	PO	OBEC	V-5038/2022-304	21.9.2022	9 525	18,98
4	Smilovy Hory	821	FO	FO	V-6105/2021-308	28.7.2021	40 000	10,02
5	Pejškov	273/6	FO	FO	V-387/2023-304	25.1.2023	53 645	15,24
6	Cetoraz	1253/6	FO	FO	V-661/2023-304	10.2.2023	40 000	4,20
7	Bitětice	150/1	FO	FO	V-6726/2021-304	19.10.2021	100 000	4,90
8	Pojbuky	462	FO	FO	V-2809/2023-308	10.5.2023	45 000	6,57

Pozn.: zkratky: FO = fyzická osoba, PO = právnická osoba,

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů a zohlednění stanovených kritérií výběru. Pro porovnávací metodu byly vybrány 3 zrealizované prodeje, označené v množině posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí tučným písmem (č. 1, 2, 3).

### 3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a budou zjištěny, vybrány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz a z vlastní databáze.

Ze zdrojových dat bude stanovena množina vzorků, ze které budou následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. U vybraných srovnatelných nemovitostí bude proveden popis souvisejících údajů.

### 3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tyto nemovité věci:

#### Pozemky p.č. 589/15, p.č. 880/1, p.č. 880/3

##### 1) Srovnatelná nemovitá věc:

**Pozemky o celkové výměře 25.488 m<sup>2</sup>, obec a k.ú. Pacov.**

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

- p.č. 1661/17 (orná půda), kú: Pacov – 22 487 m<sup>2</sup>

- p.č. 2215/2 (orná půda), kú: Pacov – 3 001 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 4.10.2023, č.j. V-5010/2023-304. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: právnická osoba. Pozemky jsou v platném územním plánu obce vedeny v ploše „NZ-plochy zemědělské“.

**Cena: 930.312,- Kč, tj. 36,50 Kč/m<sup>2</sup>. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.**



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium	Popis
k <sub>1</sub> =	Lokalita obdobná
k <sub>2</sub> =	Účel užití obdobný
k <sub>3</sub> =	Využitelnost obdobná
k <sub>4</sub> =	Územní plán obdobný

## 2) Srovnatelná nemovitá věc:

**Pozemky o celkové výměře 16 693 m<sup>2</sup>, obec a k.ú. Pacov.**

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

- p.č. 1610/19 (travní porost), kú: Pacov – 238 m<sup>2</sup>
- p.č. 1661/18 (orná půda), kú: Pacov – 5 937 m<sup>2</sup>
- p.č. 1715/22 (orná půda), kú: Pacov – 10 518 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 13.4.2023, č.j. V-1747/2023-304. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: právnická osoba. Pozemky jsou v platném územním plánu obce vedeny v ploše „NZ-plochy zemědělské“.

**Cena: 501.140,- Kč, tj. 30,02 Kč/m<sup>2</sup>. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.**



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovitě věci ve vztahu k oceňované nemovitě věci:

Kritérium	Popis
k <sub>1</sub> = Lokalita	obdobná
k <sub>2</sub> = Účel užití	obdobný
k <sub>3</sub> = Využitelnost	obdobná
k <sub>4</sub> = Územní plán	obdobný

## 3) Srovnatelná nemovitá věc:

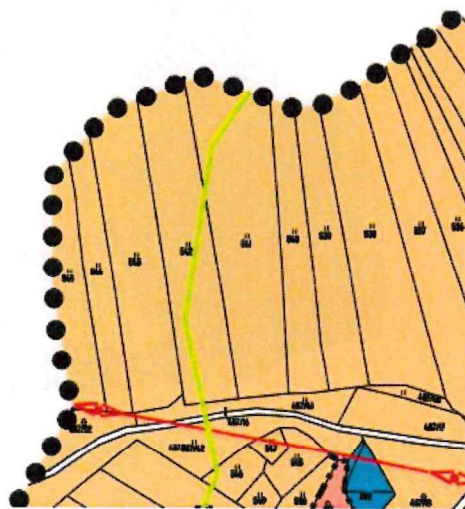
**Pozemek o celkové výměře 6 472 m<sup>2</sup>, obec Smilovy Hory, k.ú. Radostovice u Smilových Hor.**

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

- p.č. 543 (travní porost), kú: Radostovice u Smilových Hor – 6 472 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 17.7.2023, č.j. V-4253/2023-308. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemek je v platném územním plánu obce veden v ploše „plochy zemědělské“.

**Cena: 252.408,- Kč, tj. 39,- Kč/m<sup>2</sup>. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.**



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium		Popis
k <sub>1</sub> =	Lokalita	obdobná
k <sub>2</sub> =	Účel užití	mírně horší
k <sub>3</sub> =	Využitelnost	obdobná
k <sub>4</sub> =	Územní plán	obdobný

### **Pozemek p.č. 830/2**

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tedy tyto nemovité věci:

#### **1) Srovnatelná nemovitá věc:**

**Pozemky o celkové výměře 21 656 m<sup>2</sup>, obec a k.ú. Zlátenka.**

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

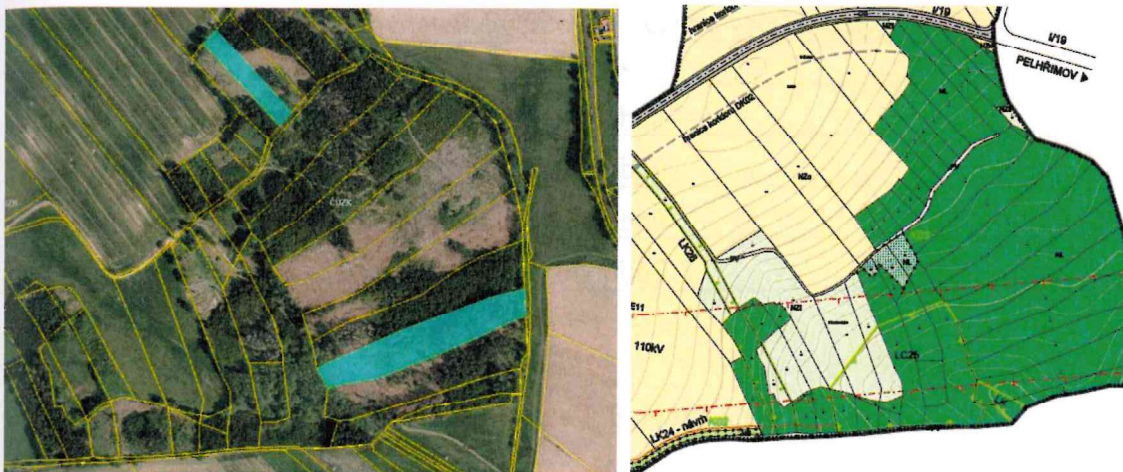
- p.č. 696 (les), kú: Zlátenka – 15 359 m<sup>2</sup>

- p.č. 718 (les), kú: Zlátenka – 4 635 m<sup>2</sup>

- p.č. 791 (les), kú: Zlátenka – 1 662 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 28.11.2022, č.j. V-6186/2022-304. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemky jsou v platném územním plánu obce vedeny v ploše „NL – plochy lesní“.

**Cena: 400 000,- Kč, tj. 18,47 Kč/m<sup>2</sup>. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.**



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium	Popis
k <sub>1</sub> = Lokalita	obdobná
k <sub>2</sub> = Účel užití	obdobný
k <sub>3</sub> = Využitelnost	obdobná
k <sub>4</sub> = Územní plán	obdobný

## 2) Srovnatelná nemovitá věc:

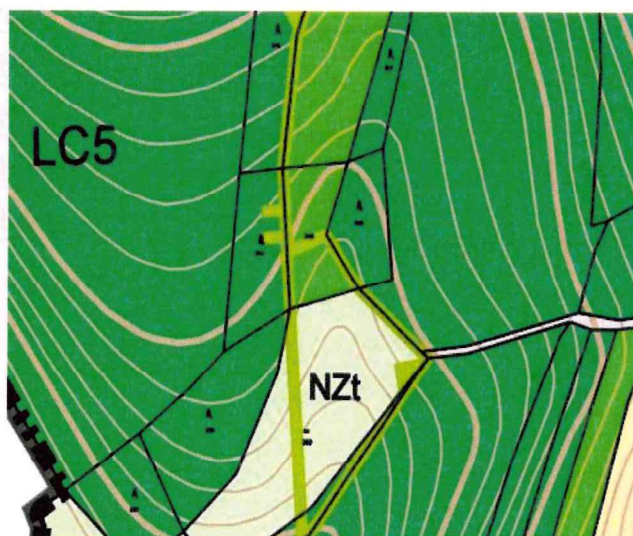
**Pozemky o celkové výměře 2 396 m<sup>2</sup>, obec a k.ú. Mezilesí.**

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemků:

- p.č. 244 (les), kú: Mezilesí – 1 396 m<sup>2</sup>
- p.č. 246 (les), kú: Mezilesí – 1 000 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 8.3.2021, č.j. V-1262/2021-304. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: fyzická osoba. Pozemky jsou v platném územním plánu obce vedeny v ploše „NL – plochy lesní“.

**Cena: 40 000,- Kč, tj. 16,69 Kč/m<sup>2</sup>. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.**



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium	Popis
k <sub>1</sub> = Lokalita	obdobná
k <sub>2</sub> = Účel užití	obdobný
k <sub>3</sub> = Využitelnost	obdobná
k <sub>4</sub> = Územní plán	obdobný

### 3) Srovnatelná nemovitá věc:

**Pozemek o celkové výměře 504 m<sup>2</sup>, obec a k.ú. Nová Cerekev.**

Jedná se o zrealizovaný prodej pozemku:

- p.č. 1480/14 (lcs), kú: Nová Cerekev – 504 m<sup>2</sup>.

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 21.9.2022, č.j. V-5038/2022-304. Převodce: fyzická osoba. Nabyvatel: obec. Pozemek je v platném územním plánu obce veden v ploše „NL – plochy lesní“.

**Cena: 9.525,- Kč, tj. 18,98 Kč/m<sup>2</sup>. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.**



Popis vybraných kritérií u srovnatelné nemovité věci ve vztahu k oceňované nemovité věci:

Kritérium	Popis
k <sub>1</sub> = Lokalita	obdobná
k <sub>2</sub> = Účel užití	obdobný
k <sub>3</sub> = Využitelnost	obdobná
k <sub>4</sub> = Územní plán	obdobný



## **4/ POSUDEK**

### **4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT**

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek, případně upravena koeficientem úpravy ceny na aktuální cenovou hladinu. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m<sup>2</sup> plochy jednotky. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty.

### **4.2 CENA OBVYKLÁ**

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

#### **4.2.1 Metoda porovnávací**

**Ocenění je provedeno metodou porovnávací s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz. Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.**

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. **Výsledkem porovnávací metody je obvyklá cena nemovité věci.**

### Výpočet porovnávací hodnoty - pozemek p.č. 589/15

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek	1	2	3	
Poloha pozemku :	Pacov	Pacov	Radostovice u Smilových Hor	
Popis pozemku:	orná půda	TTP,orná půda	TTP	
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ):	25 488,0	16 693,0	6 472,0	
Cena pozemku (Kč) :	930 312,0	501 140,0	252 408,0	
Jednotková cena pozemku (Kč/m <sup>2</sup> ):	37	30	39	
HB Index	1,00	1,00	1,00	
Jednotková cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> ) :	37	30	39	
Váha	1	1	1	
Průměrná cena pozemků (Kč / m <sup>2</sup> )	35,3			
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>				
1	účel užití	1,00	1,00	0,99
2	poloha	1,00	1,00	1,00
3	poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00
4	velikost	1,00	1,00	1,00
5	komerční využití	1,00	1,00	1,00
6	názor znalce	1,00	1,00	1,00
<b>Celkový index srovnávacího pozemku</b>		1,00	1,00	0,99
<b>Průměrný celkový index srovnávacích pozemků</b>			0,997	
<b>b) oceňovaný pozemek</b>				
Poloha oceňovaného pozemku:	Pacov			
Popis pozemku:	orná půda (p.č. 589/15)			
Výměra oceňovaného pozemku (m <sup>2</sup> ) :	36139			
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>				
1	účel užití - cizí stavba	1,00		
2	poloha	1,00		
3	poloha v obci	1,00		
4	velikost	1,00		
5	komerční využití	1,00		
6	názor znalce	1,00		
<b>Celkový index oceňovaného pozemku</b>		1,000		
<b>Poměr indexů</b>		1,003		
<b>Jednotková cena oceňovaného pozemku (Kč/m<sup>2</sup>):</b>		<b>35</b>		
<b>Cena oceňovaného pozemku (Kč)</b>		<b>1 264 865</b>		
<b>Cena podílu 1/3 oceňovaného pozemku (Kč)-zaokrouhleno</b>		<b>420 000</b>		

## Výpočet porovnávací hodnoty - pozemek p.č. 880/1

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek	1	2	3	
Poloha pozemku :	Pacov	Pacov	Radostovice u Smilových Hor	
Popis pozemku:	orná půda	TTP,orná půda	TTP	
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ):	25 488,0	16 693,0	6 472,0	
Cena pozemku (Kč) :	930 312,0	501 140,0	252 408,0	
Jednotková cena pozemku (Kč/m <sup>2</sup> ):	37	30	39	
HB Index	1,00	1,00	1,00	
Jednotková cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> ) :	37	30	39	
Váha	1	1	1	
Průměrná cena pozemků (Kč / m <sup>2</sup> )	35,3			
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>				
1	účel užití	1,00	1,00	0,99
2	poloha	1,00	1,00	1,00
3	poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00
4	velikost	1,00	1,00	1,00
5	komerční využití	1,00	1,00	1,00
6	názor znalce	1,00	1,00	1,00
<b>Celkový index srovnávacího pozemku</b>		1,00	1,00	0,99
<b>Průměrný celkový index srovnávacích pozemků</b>			0,997	
<b>b) oceňovaný pozemek</b>				
Poloha oceňovaného pozemku:		Pacov		
Popis pozemku:		zahrada (p.č. 880/1)		
Výměra oceňovaného pozemku (m <sup>2</sup> ) :		3008		
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>				
1	účel užití	1,00		
2	poloha	1,00		
3	poloha v obci	1,00		
4	velikost	1,00		
5	komerční využití	1,00		
6	názor znalce	1,00		
<b>Celkový index oceňovaného pozemku</b>		1,000		
<b>Poměr indexů</b>		1,003		
<b>Jednotková cena oceňovaného pozemku (Kč/m<sup>2</sup>):</b>		35		
<b>Cena oceňovaného pozemku (Kč)</b>		105 280		
<b>Cena podílu 1/3 oceňovaného pozemku (Kč)-zaokrouhleno</b>		35 000		

### Výpočet porovnávací hodnoty - pozemek p.č. 880/3

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemek	1	2	3	
Poloha pozemku :	Pacov	Pacov	Radostovice u Smilových Hor	
Popis pozemku:	orná půda	TTP,orná půda	TTP	
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ):	25 488,0	16 693,0	6 472,0	
Cena pozemku (Kč) :	930 312,0	501 140,0	252 408,0	
Jednotková cena pozemku (Kč/m <sup>2</sup> ):	37	30	39	
HB Index	1,00	1,00	1,00	
Jednotková cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> ) :	37	30	39	
Váha	1	1	1	
Průměrná cena pozemků (Kč / m2)	35,3			
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>				
1	účel užití	1,00	1,00	0,99
2	poloha	1,00	1,00	1,00
3	poloha v obci-účel užití	1,00	1,00	1,00
4	velikost	1,00	1,00	1,00
5	komerční využití	1,00	1,00	1,00
6	názor znalce	1,00	1,00	1,00
<b>Celkový index srovnávacího pozemku</b>		1,00	1,00	0,99
<b>Průměrný celkový index srovnávacích pozemků</b>		0,997		
<b>b) oceňovaný pozemek</b>				
Poloha oceňovaného pozemku:		Pacov		
Popis pozemku:		zahrada (p.č. 880/3)		
Výměra oceňovaného pozemku (m2) :		857		
<b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>				
1	účel užití - cizí stavba	1,00		
2	poloha	1,00		
3	poloha v obci	1,00		
4	velikost	1,00		
5	komerční využití	1,00		
6	názor znalce	1,00		
<b>Celkový index oceňovaného pozemku</b>		1,000		
<b>Poměr indexů</b>		1,000		
<b>Jednotková cena oceňovaného pozemku (Kč/m2):</b>		<b>35</b>		
<b>Cena oceňovaného pozemku (Kč)</b>		<b>29 995</b>		
<b>Cena podílu 1/3 oceňovaného pozemku (Kč)-zaokrouhлено</b>		<b>10 000</b>		

### Výpočet porovnávací hodnoty - pozemek p.č. 830/2

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou			
a) srovnávací pozemek	1	2	3
Poloha pozemku :	Zlátenka	Mezilesí	Nová Cerekev
Popis pozemku:	les	les	les
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ):	21 656,0	2 396,0	504,0
Cena pozemku (Kč) :	400 000,0	40 000,0	9 525,0
Jednotková cena pozemku (Kč/m <sup>2</sup> ):	18	17	19
HB Index	1,00	1,00	1,00
Jednotková cena upravená (Kč/m <sup>2</sup> ) :	18	17	19
Váha	1	1	1
Průměrná cena pozemků (Kč / m <sup>2</sup> )	18,0		
Koeficienty pro výpočet indexu			
1	účel užití	1,00	1,00
2	poloha	1,00	1,00
3	poloha v obci-účel užití	1,00	1,00
4	velikost	1,00	1,00
5	komerční využití	1,00	1,00
6	názor znalce	1,00	1,00
Celkový index srovnávacího pozemku		1,00	1,00
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků		1,000	
b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku:		Pacov	
Popis pozemku:		lesní pozemek (p.č. 830/2)	
Výměra oceňovaného pozemku (m <sup>2</sup> ) :		9503	
Koeficienty pro výpočet indexu			
1	účel užití	1,00	
2	poloha	1,00	
3	poloha v obci	1,00	
4	velikost	1,00	
5	komerční využití	1,00	
6	názor znalce-zalesnění	0,90	
Celkový index oceňovaného pozemku		1,000	
Poměr indexů		1,000	
Jednotková cena oceňovaného pozemku (Kč/m <sup>2</sup> ):		16	
Cena oceňovaného pozemku (Kč)		152 048	
Cena podílu 1/3 oceňovaného pozemku (Kč)- zaokrouhлено		50 700	

#### 4.2.2 Metoda porovnávací - rekapitulace zjištěných hodnot

Porovnávací hodnota – 1/3 pozemku p.č. 589/15	420.000,- Kč
Porovnávací hodnota – 1/3 pozemku p.č. 830/2	35.000,- Kč
Porovnávací hodnota – 1/3 pozemku p.č. 880/1	10.000,- Kč
Porovnávací hodnota – 1/3 pozemku p.č. 880/3	50.700,- Kč

#### 4.3 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen a byla stanovena porovnávací hodnota. Obvyklá cena byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

Obvyklá cena – 1/3 pozemku p.č. 589/15	420.000,- Kč
Obvyklá cena – 1/3 pozemku p.č. 830/2	35.000,- Kč
Obvyklá cena – 1/3 pozemku p.č. 880/1	10.000,- Kč
Obvyklá cena – 1/3 pozemku p.č. 880/3	50.700,- Kč

### 5/ ODŮVODNĚNÍ

#### 5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze sjednaných cen uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

#### 5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena z oceňované nemovité věci a informací získaných při místním šetření a dále ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je obvyklá cena.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## **6/ ZÁVĚR**

### **6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY**

„Jaká je obvyklá cena pozemků p.č. 589/15 – orná půda, p.č. 830/2 – lesní pozemek, p.č. 880/1 – zahrada, p.č. 880/3 – zahrada v obci a k.ú. Pacov, kraj Vysočina, okres Pelhřimov?“

### **6.2 ODPOVĚĎ**

Ke dni 11.1.2024 byla určena obvyklá cena pozemků v obci a k.ú. Pacov, a to v následující výši:

**Obvyklá cena podílu 1/3 na pozemku p.č. 589/15 – orná půda**

**420.000,- Kč**

**Cena slovy: čtyřistadvacettisíc Kč**

**Obvyklá cena podílu 1/3 na pozemku p.č. 830/2 – lesní pozemek**

**35.000,- Kč**

**Cena slovy: třicetpěttisíc Kč**

**Obvyklá cena podílu 1/3 na pozemku p.č. 880/1 – zahrada**

**10.000,- Kč**

**Cena slovy: desettisíc Kč**

**Obvyklá cena podílu 1/3 na pozemku p.č. 880/3 – zahrada**

**50.700,- Kč**

**Cena slovy: padesáttisíc sedmset Kč**

### **6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU**

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z katastru nemovitostí o prodeji nemovitých věcí, jsou správné a úplné. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

### **Předpisy a literatura:**

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sběrka zákonů. 01.01.1998. ISSN 1211 – 1244.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- *Úřední oceňování majetku 2024*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7623-119-1.
- *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, II. doplněné vydání 2021. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. ISBN 978-80-7623-0668-8.



Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

### **Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

### **Čestné prohlášení o nepodjatosti**

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **010541 / 2024**.



Otisk znalecké pečeti

Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 9.2.2024

# 7/ PŘÍLOHY

## 7.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2023 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 26 INS 19523 / 2018 pro TRUST IN, v.o.s.

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548511 Pacov

Kat.území: 717215 Pacov

List vlastnictví: 694

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Starková Marie, Dlouhá 989, 39501 Pacov	675525/0568	1/3
Šohaj Dalibor, nám. Svobody 320, 39501 Pacov	770116/1490	1/3
Štolbová Dana, Pošenská 1106, 39501 Pacov	695530/1496	1/3

#### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
589/15	36139	orná půda		zemědělský půdní fond
830/2	9503	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
880/1	3008	zahrada		zemědělský půdní fond
880/3	857	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Usnesení soudu o dědictví č.j. 131 D 210/2023- 40 ze dne 09.10.2023. Právní moc ke dni 09.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 10:14:11. Zápis proveden dne 02.11.2023.

V-5175/2023-304

Pro: Šohaj Dalibor, nám. Svobody 320, 39501 Pacov

RČ/IČO: 770116/1490

Starková Marie, Dlouhá 989, 39501 Pacov

675525/0568

Štolbová Dana, Pošenská 1106, 39501 Pacov

695530/1496

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
589/15	75001	36139
880/1	75001	3008
880/3	72914	122
	75001	735

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2023 00:00:00

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548511 Pacov

Kat.území: 717215 Pacov

List vlastnictví: 694

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

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

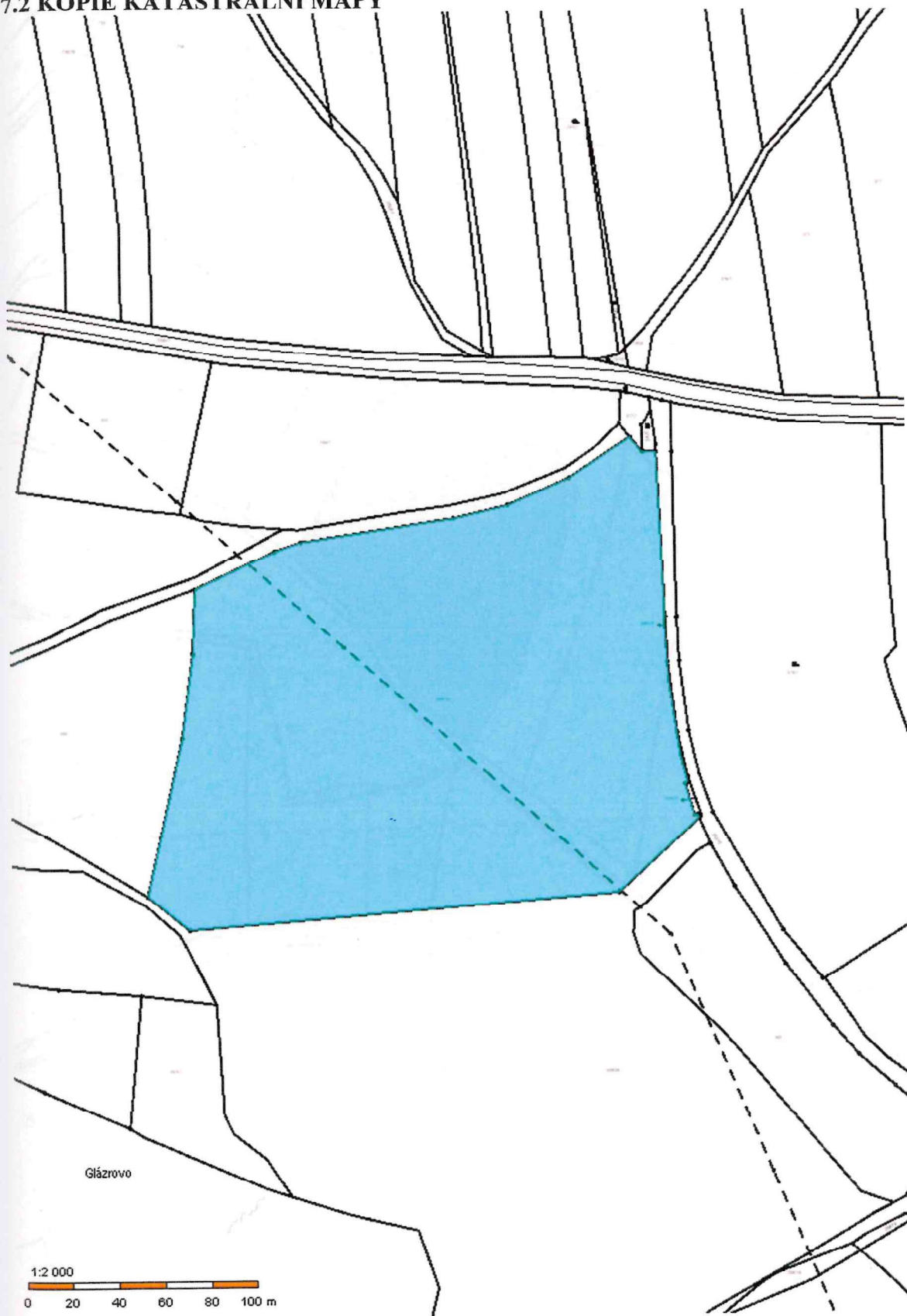
Vyhotoveno: 21.12.2023 20:25:35

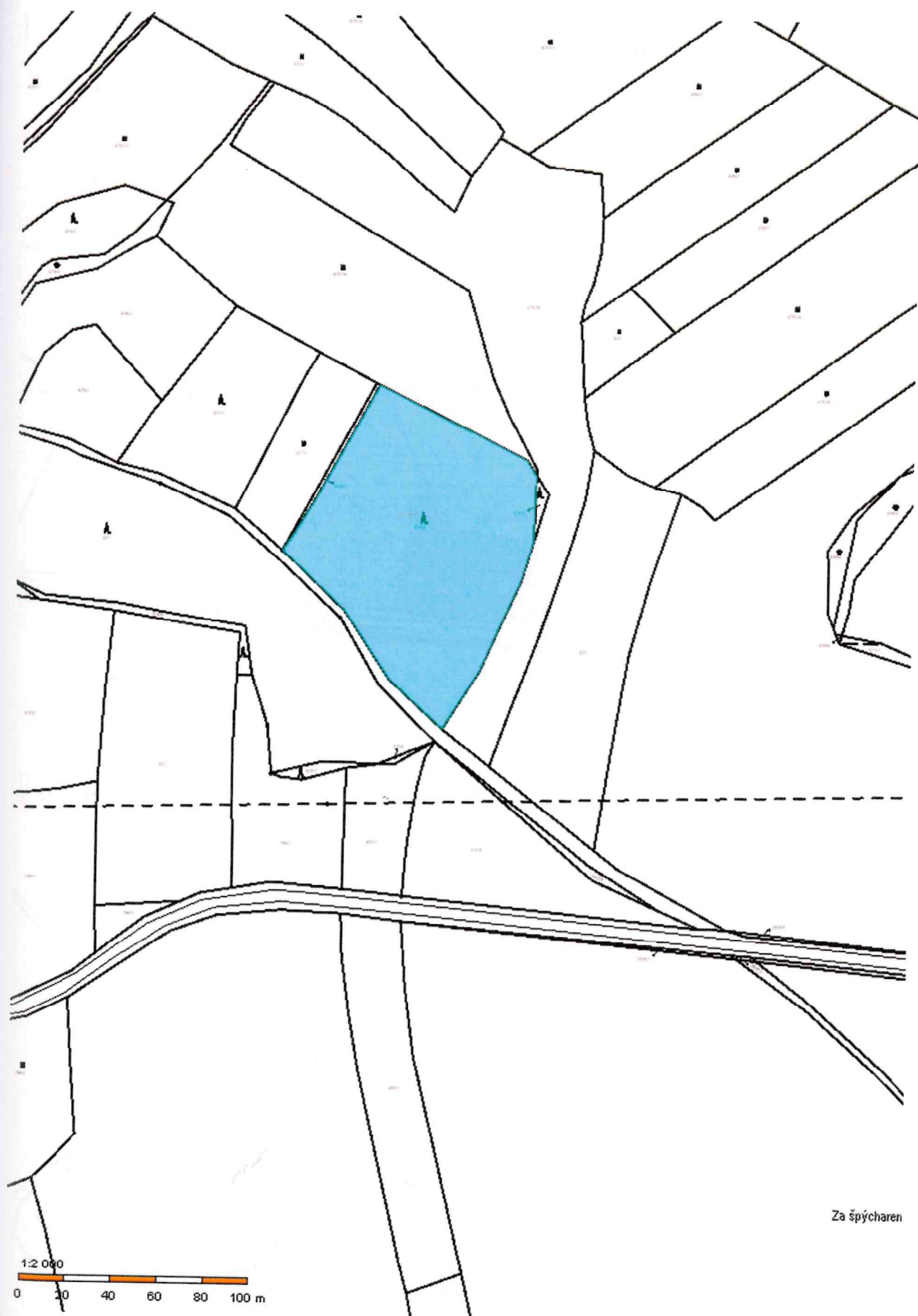
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

---

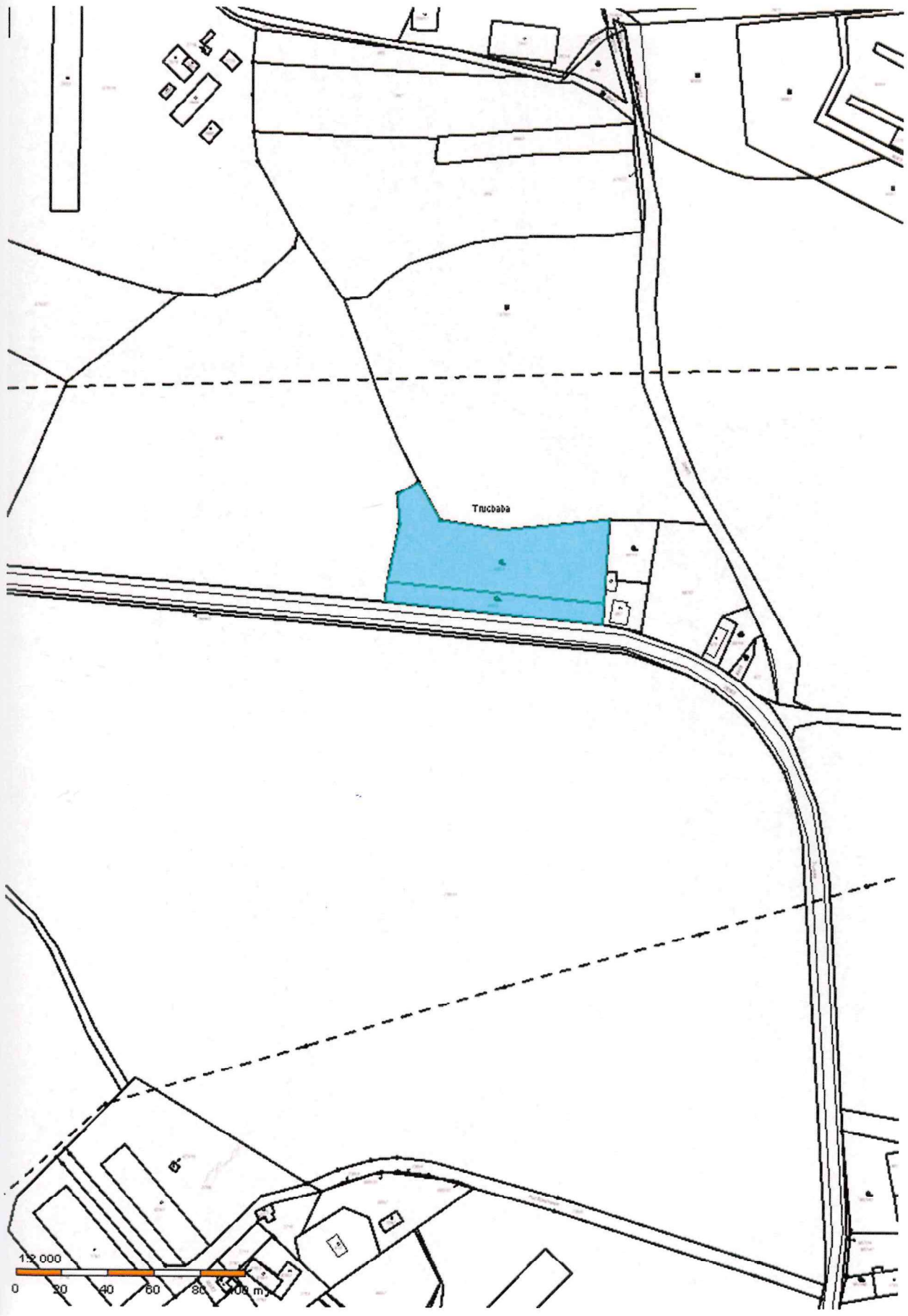
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.  
strana 2

## 7.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY





Za špýcharen



### 7.3 ORTOFOTOMAPA

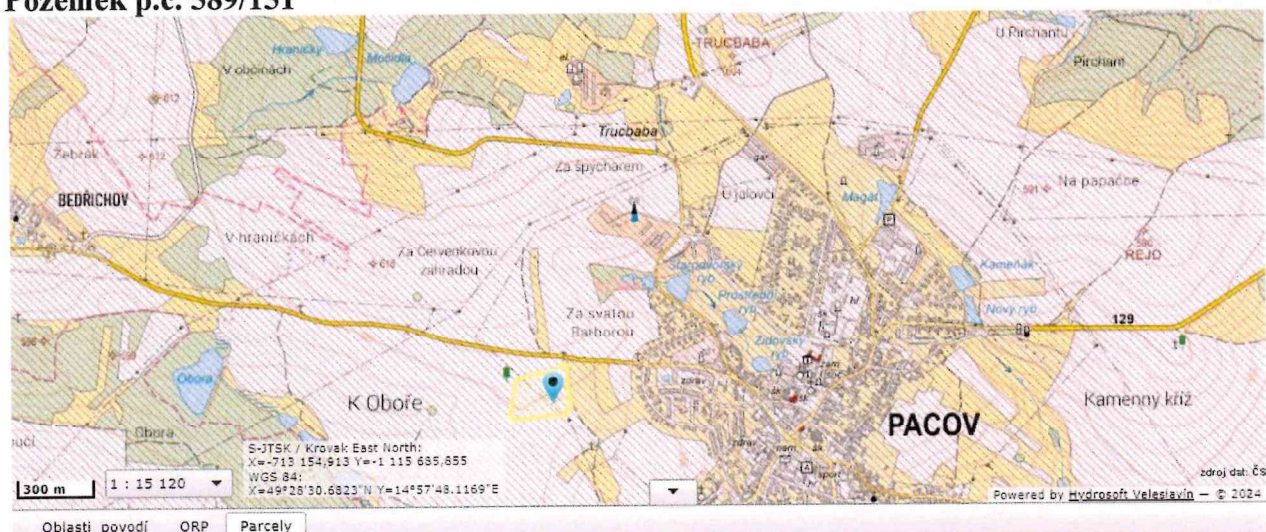










## 7.4 POVODŇOVÁ MAPA Pozemek p.č. 589/151



Název katastru: Pacov  
Parcelní číslo: 589/15  
Druh pozemku: orná půda

Druh číslování: Pozemková  
Výměra parcely: 36139 m<sup>2</sup>



Veřejný dálkový přístup - Výpis:   
Veřejný dálkový přístup - Mapa: 

## Pozemek p.č. 830/2

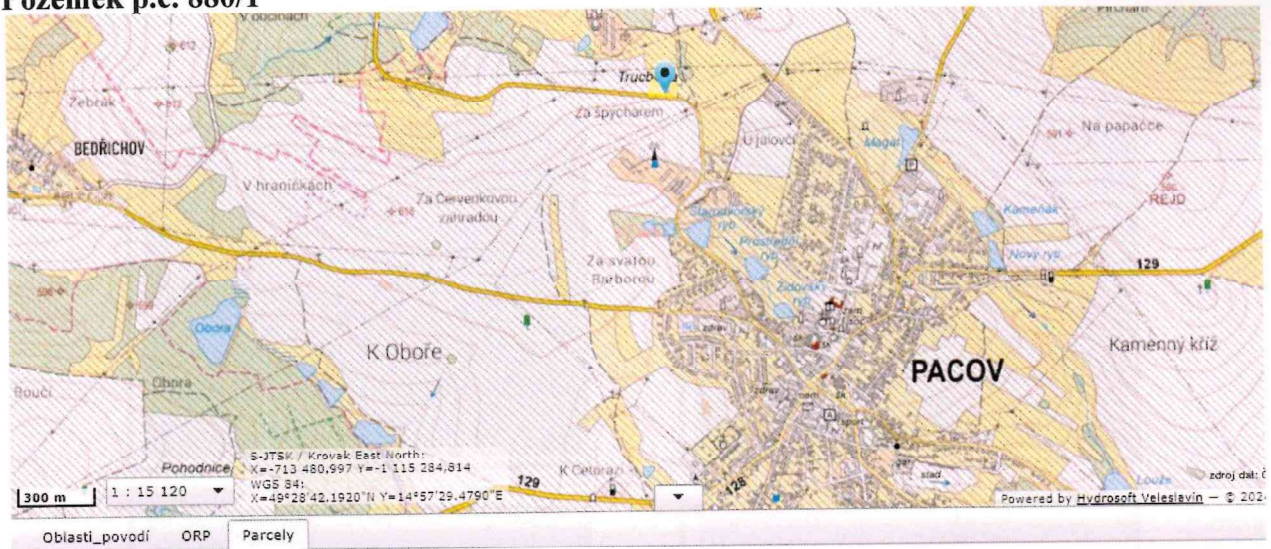


Název katastru: Pacov  
Parcelní číslo: 830/2  
Druh pozemku: lesní pozemek

Druh číslování: Pozemková  
Výměra parcely: 9503 m<sup>2</sup>

Veřejný dálkový přístup - Výpis:   
Veřejný dálkový přístup - Mapa: 

## Pozemek p.č. 880/1

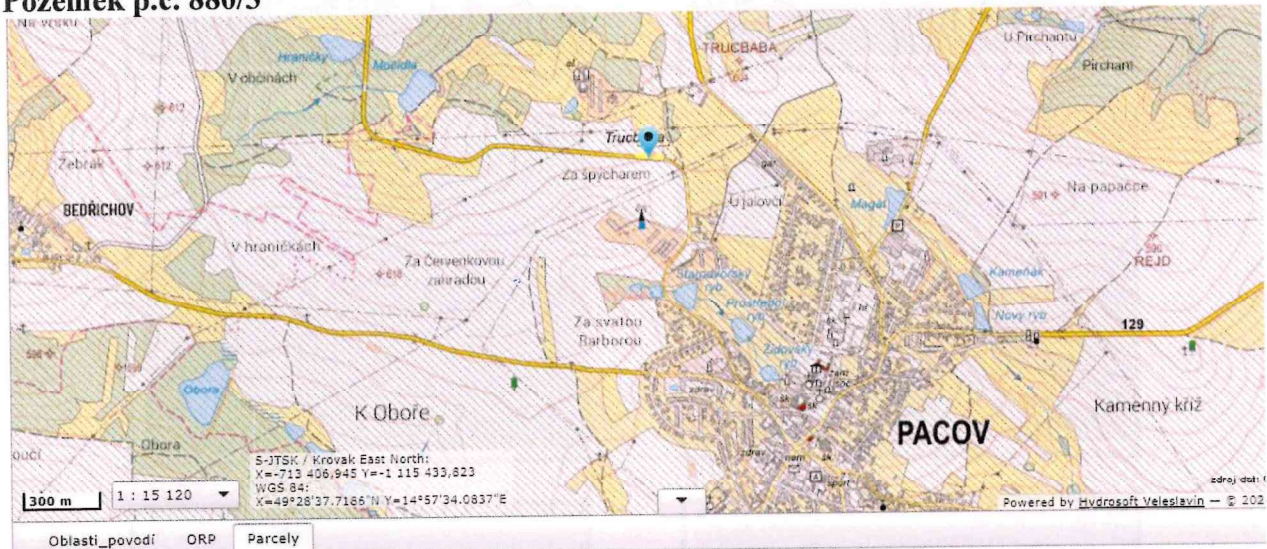


Název katastru: Pacov  
Parcelní číslo: 880/1  
Druh pozemku: zahrada

Druh číslování: Pozemková  
Výměra parcely: 3008 m<sup>2</sup>

Veřejný dálkový přístup - Výpis:   
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

## Pozemek p.č. 880/3



Název katastru: Pacov  
Parcelní číslo: 880/3  
Druh pozemku: zahrada

Druh číslování: Pozemková  
Výměra parcely: 857 m<sup>2</sup>

Veřejný dálkový přístup - Výpis:   
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Zdroj: <http://dppcr.cz/>

## 7.5 FOTODOKUMENTACE

### POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC – pozemek p.č. 589/15



POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC – pozemek p.č. 830/2





**POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC – pozemek p.č. 880/1, p.č. 880/3**



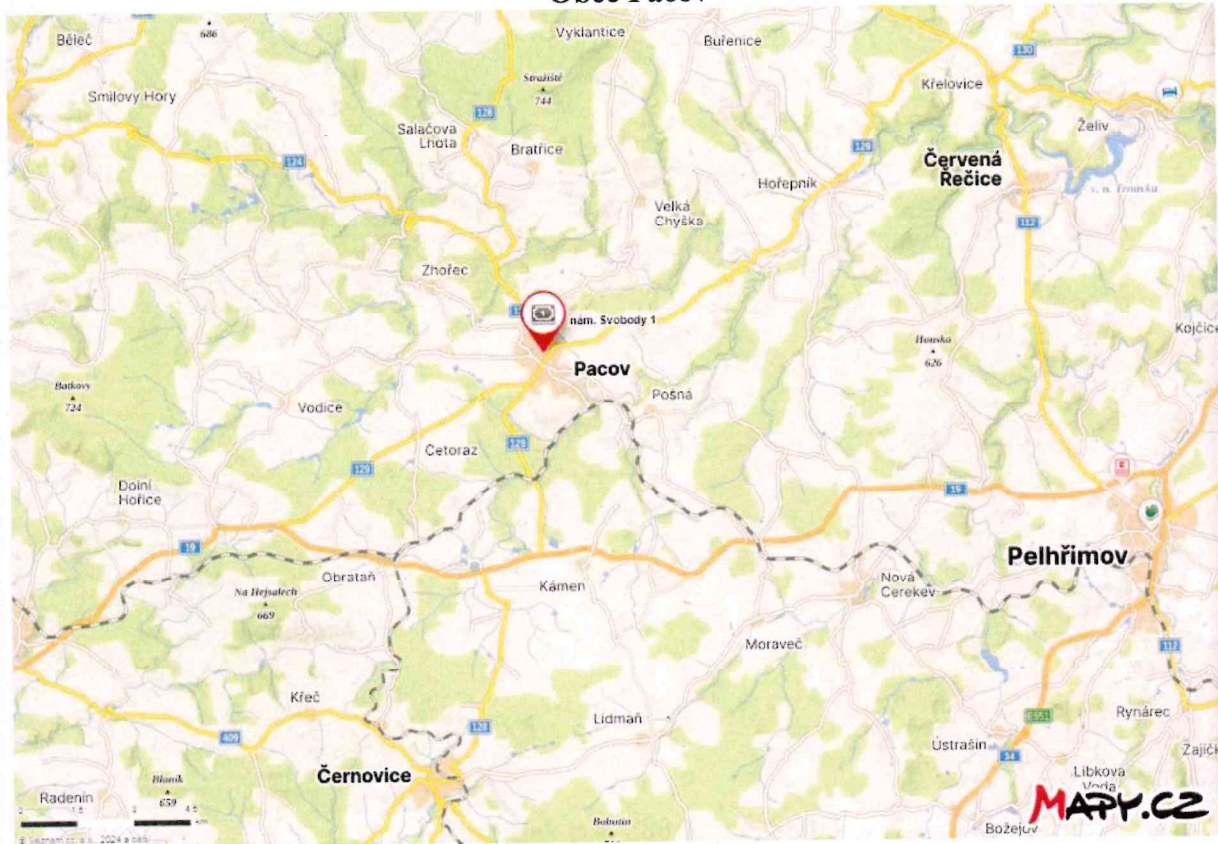




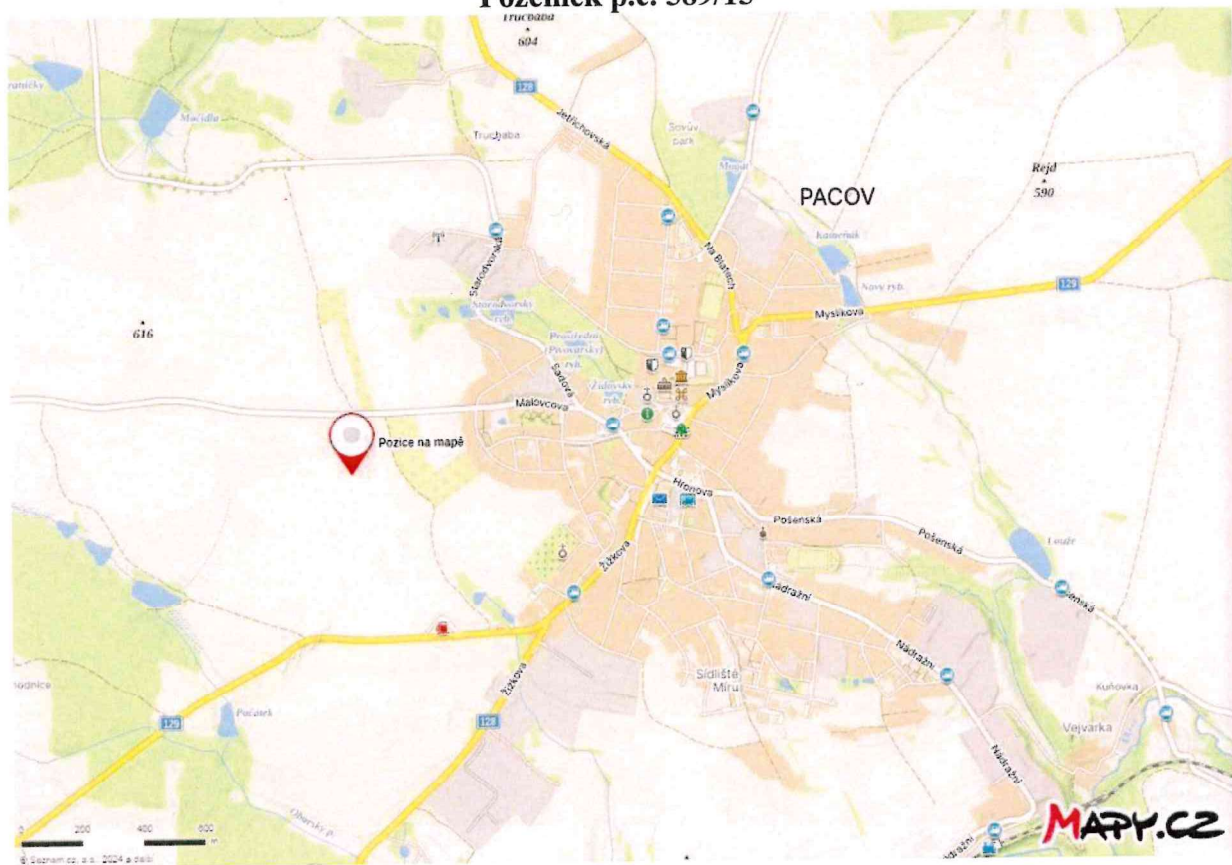


## 7.6 SITUAČNÍ SCHEMA

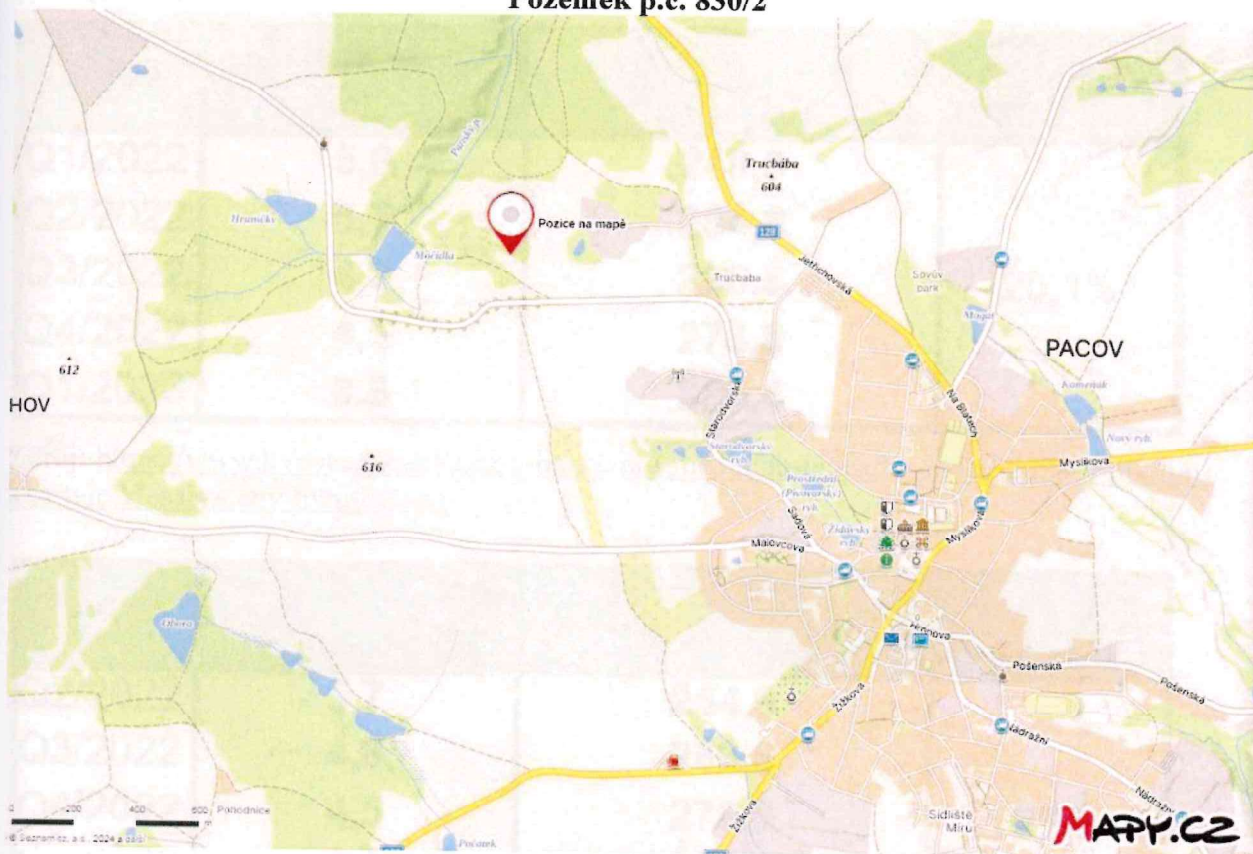
### Obec Pacov



### Pozemek p.č. 589/15



Pozemek p.č. 830/2



Pozemek p.č. 880/1, p.č. 880/3



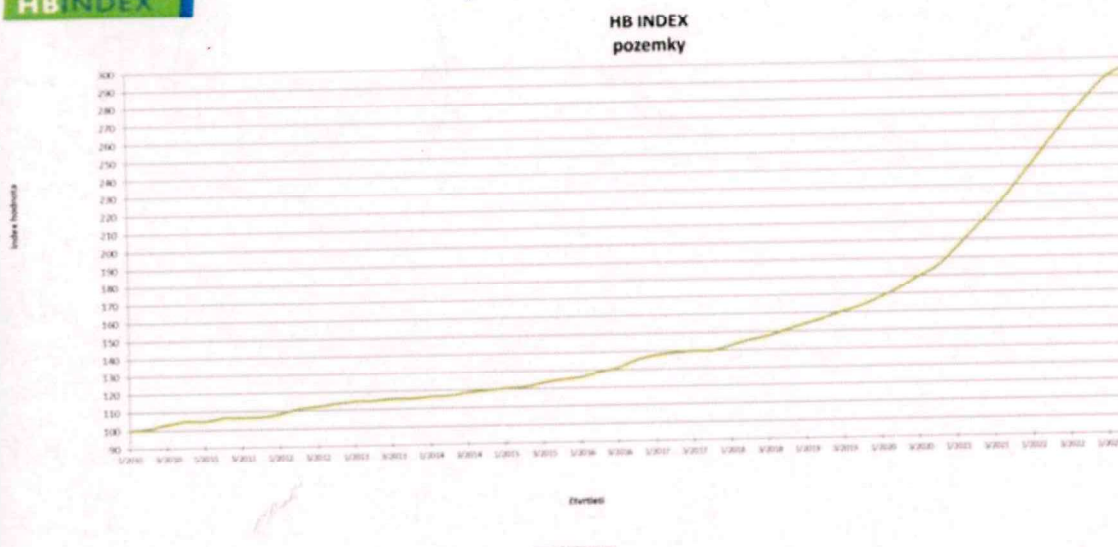
## 7.7 HB INDEX

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2022	5,6	240,9	20,1%
Q2/2022	5,7	254,6	
Q3/2022	4,8	266,8	
Q4/2022	4,5	278,8	
Q1/2023	3,8	289,4	

Zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-2023-v-prvnim-kvartale-klesaly-ceny-bytu-/>

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2022	5,7	254,6	15,9%
Q3/2022	4,8	266,8	
Q4/2022	4,5	278,8	
Q1/2023	3,8	289,4	
Q2/2023	2,0	295,2	

### HBINDEX



Zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-2023-ceny-bytu-a-domu-ve-2-ctvrtlet/>

