ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 007662/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 13451/10
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Opatov v Čechách, Opatov, okres Svitavy
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	15.02.2025
Zpracováno ke dni:	15.02.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 21.03.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 5231, 5232 a 5233 v obci Opatov, okres Svitavy, katastrální území Opatov v Čechách na listu vlastnictví č. 666.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 5231, 5232 a 5233
Adresa předmětu ocenění:	Opatov v Čechách, Opatov, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Opatov
Ulice:	
Katastrální území:	Opatov v Čechách
Počet obyvatel:	1 169

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 471,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - do 10 km Svitavy	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, vodovod, plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - železniční a autobusové zastávky	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - obchod, služby, ordinace lékařů, škola, pošta, sportovní a kulturní zařízení	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **494,00 Kč/m^2**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Jurka Jiří Ing. arch., č. p. 43, 56912 Opatov

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 5231, 5232 a 5233 v obci Opatov, okres Svitavy, katastrální území Opatov v Čechách na listu vlastnictví č. 666.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemky parc. č. 5231 trvalý travní porost, parc. č. 5232 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 5233 vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené o celkové výměře 4208 m^2.

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu jsou pozemky parc. č. 5231 a 5232 regulované jako plochy zemědělské (NZ) a pozemek parc. č. 5233 jako plocha vodní a vodohospodářská.

Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky nejsou oplocené. Trvalé porosty - náletové dřeviny, které nemají charakter trvalého porostu.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
5236	trvalý travní porost	Farma Opatov, s.r.o., č. p. 345, 56912 Opatov
5237	ostatní plocha	Farma Opatov, s.r.o., č. p. 345, 56912 Opatov

Pozemky leží na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 5231 trvalý travní porost parc. č. 5232 ostatní plocha, ostatní komunikace parc. č. 5233 vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené
	Celková výměra	4208 m^2
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	parc. č. 5231 a 5232 plochy zemědělské (NZ) parc. č. 5233 jako plocha vodní a vodohospodářská (W)
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, které nemají charakter trvalého porostu
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.02.2025 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 popsaná 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

Oceňovací předpis

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,748}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,776}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00

5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,588}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,440**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,456**

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,776**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,588**

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

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

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,231}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	494,-	0,231	1,000	114,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5232	555	114,11	63 331,05
Ostatní stavební pozemek - celkem			555		**63 331,05**

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	5231	75600	3 510	7,79		7,79	27 342,90
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6 Celkem:			3 510 m^2				**27 342,90**

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 8 odst. 2 - nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla						
§ 8 odstavec 2	494,-	0,85 0,15	0,588	1,000		37,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 2	vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené	5233	143		37,04	5 296,72
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 143 m^2						**5 296,72**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **95 970,67 Kč**

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

1. Pozemky 95 970,70 Kč

Zjištěná cena - celkem: **95 970,70 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **95 970,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 5231, 5232 a 5233 v katastrálním území Opatov v Čechách

Opatov v Čechách, Opatov, okres Svitavy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Opatov v Čechách, Opatov, okres Svitavy	4208 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby	část z výměry pozemků je vedena jako vodní tok, část jako komunikace
1	Opatov, okres Svitavy	3410 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví obce	
2	Horní Dobrouč, Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí	3358 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví obce	
3	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	11409 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví obce a ČR	
4	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	24623 m^2	zemědělský pozemek	přístup po přes obecní pozemky	část pozemků není zemědělsky využívaná
5	Tatenice, okres Ústí nad Orlicí	45466 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes obecní pozemky	
6	Džbánov, okres Ústí nad Orlicí	3117 m^2	zemědělský pozemek	přístup z veřejné komunikace	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25,17 Kč	1	25,17 Kč	1	1	1	1.05	1.02	1.071	23,50 Kč
2	35,74 Kč	1	35,74 Kč	1	1	1	1.05	1.02	1.071	33,37 Kč
3	34,18 Kč	1	34,18 Kč	1	0.98	1	1.05	1.02	1.04958	32,57 Kč
4	34,00 Kč	1	34,00 Kč	1	0.95	1	1.05	1	0.9975	34,09 Kč
5	30,00 Kč	1	30,00 Kč	1	0.9	1	1.05	1.02	0.9639	31,12 Kč
6	50,00 Kč	1	50,00 Kč	1	1	1	1.05	1.02	1.071	46,69 Kč

Celkem průměr	33,56 Kč
Minimum	23,50 Kč
Maximum	46,69 Kč
Směrodatná odchylka - s	7,49 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	26,06 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	41,05 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má zajištěný přístup a je celá využitá k zemědělským účelům. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má zajištěný přístup a je celá využitá k zemědělským účelům. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je větší, ale má zajištěný přístup a je celá využitá k zemědělským účelům. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je větší, ale má zajištěný přístup. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy téměř roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost má zajištěný přístup a je celá využitá k zemědělským účelům, ale je mnohem větší. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaná nemovitost má zajištěný přístup a je celá využitá k zemědělským účelům. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

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

33,56 Kč/m^2

* 4208 m^2

= 141 201 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

141 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Opatov v Čechách, Opatov, okres Svitavy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Opatov v Čechách, Opatov, okres Svitavy	4208 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby	část z výměry pozemků je vedena jako vodní tok, část jako komunikace
1	Opatov, okres Svitavy	3410 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví obce	
2	Horní Dobrouč, Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí	3358 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví obce	
3	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	11409 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví obce a ČR	
4	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	24623 m^2	zemědělský pozemek	přístup po přes obecní pozemky	část pozemků není zemědělsky využívaná
5	Tatenice, okres Ústí nad Orlicí	45466 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes obecní pozemky	
6	Džbánov, okres Ústí nad Orlicí	3117 m^2	zemědělský pozemek	přístup z veřejné komunikace	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	25,17 Kč	1	25,17 Kč
2	35,74 Kč	1	35,74 Kč
3	34,18 Kč	1	34,18 Kč
4	34,00 Kč	1	34,00 Kč
5	30,00 Kč	1	30,00 Kč
6	50,00 Kč	1	50,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	25,17 Kč
Maximální hodnota	(případ č.6)	50,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.99
Střední hodnota		34,85 Kč
Medián		34,09 Kč
Rozdíl max-min		24,83 Kč

Základní cena: 34,85 Kč/m^2

Úprava ceny: 34,85 Kč * 1,0000 = 34,85 Kč/m^2

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

34,85 Kč/m^2

* 4208 m^2

= 146 649 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

147 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Opatov v Čechách, Opatov, okres Svitavy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Opatov v Čechách, Opatov, okres Svitavy	4208 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby	část z výměry pozemků je vedena jako vodní tok, část jako komunikace
1	Opatov, okres Svitavy	3410 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví obce	
2	Horní Dobrouč, Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí	3358 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví obce	
3	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	11409 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví obce a ČR	
4	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	24623 m^2	zemědělský pozemek	přístup po přes obecní pozemky	část pozemků není zemědělsky využívaná
5	Tatenice, okres Ústí nad Orlicí	45466 m^2	zemědělský pozemek	přístup přes obecní pozemky	
6	Džbánov, okres Ústí nad Orlicí	3117 m^2	zemědělský pozemek	přístup z veřejné komunikace	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

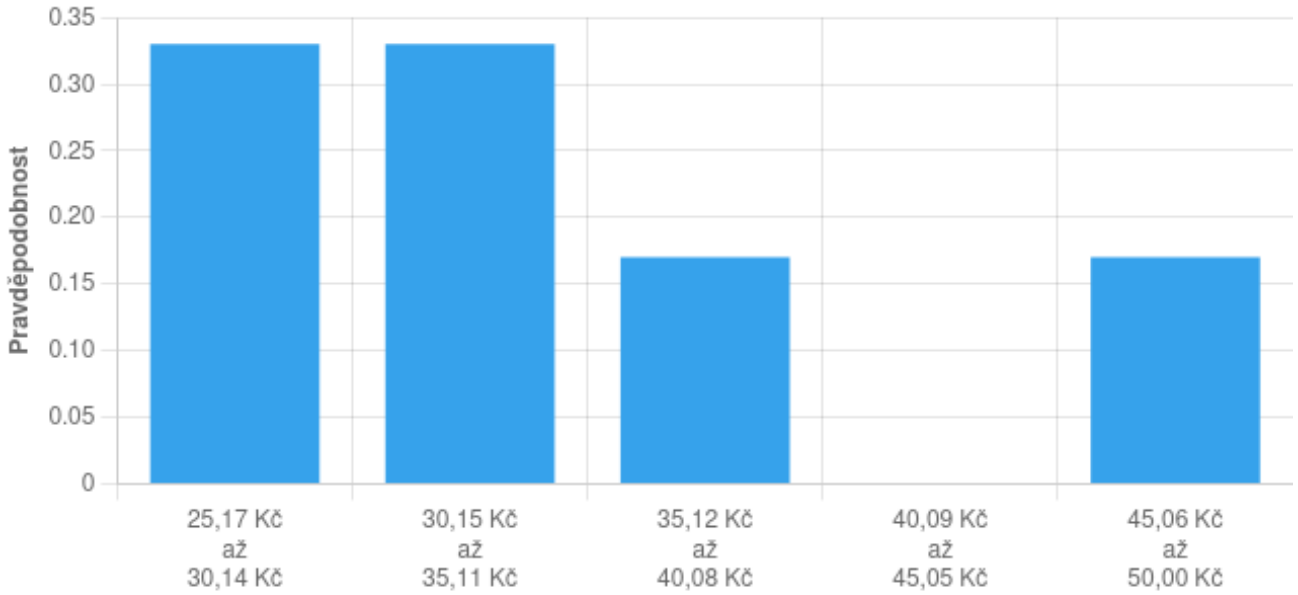
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	25,17 Kč	1	25,17 Kč
2	35,74 Kč	1	35,74 Kč
3	34,18 Kč	1	34,18 Kč
4	34,00 Kč	1	34,00 Kč
5	30,00 Kč	1	30,00 Kč
6	50,00 Kč	1	50,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	25,17 Kč
Maximální hodnota	(případ č.6)	50,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.99
Aritmetický průměr		**34,85 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
25,17 Kč	až	30,14 Kč	2	0.33
30,15 Kč	až	35,11 Kč	2	0.33
35,12 Kč	až	40,08 Kč	1	0.17
40,09 Kč	až	45,05 Kč	0	0
45,06 Kč	až	50,00 Kč	1	0.17

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 25,17 Kč/m^2 do 35,11 Kč/m^2

* 4208 m^2

od 105 915,00 Kč do 147 743,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 106 000 Kč do 148 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

95 970 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

141 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

147 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 106 000 Kč do 148 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	**Záporné vlivy**
	- pozemky jsou bez právně zajištěného přístupu - pozemky se nachází v záplavovém území

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 pozemků parc. č. 5231, 5232 a 5233 v obci Opatov, okres Svitavy, katastrální území Opatov v Čechách na listu vlastnictví č. 666.

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

140 000,- Kč

Slovy: jednostočtyřicettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2025.03.21 08:51:53 +01'00'

V Praze, dne 21.03.2024

Ing. Jana Fichnová
Digitálně podepsal Ing. Jana Fichnová
Datum: 2025.03.24 09:56:45 +01'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2025.03.21 08:51:41 +01'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2025.03.21 09:07:44 +01'00'

Ing. Jana Fichnová | 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 007662/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5231
Obec:	Opatov [578487]
Katastrální území:	Opatov v Čechách [711454]
Číslo LV:	666
Výměra [m²]:	3510
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jurka Jiří Ing. arch., č. p. 43, 56912 Opatov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75600	3510

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Ing. arch. Jurka Jiří
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Ing. arch. Jurka Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5232
Obec:	Opatov [578487]
Katastrální území:	Opatov v Čechách [711454]
Číslo LV:	666
Výměra [m²]:	555
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jurka Jiří Ing. arch., č. p. 43, 56912 Opatov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Ing. arch. Jurka Jiří
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Ing. arch. Jurka Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5233
Obec:	Opatov [578487]
Katastrální území:	Opatov v Čechách [711454]
Číslo LV:	666
Výměra [m²]:	143
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jurka Jiří Ing. arch., č. p. 43, 56912 Opatov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

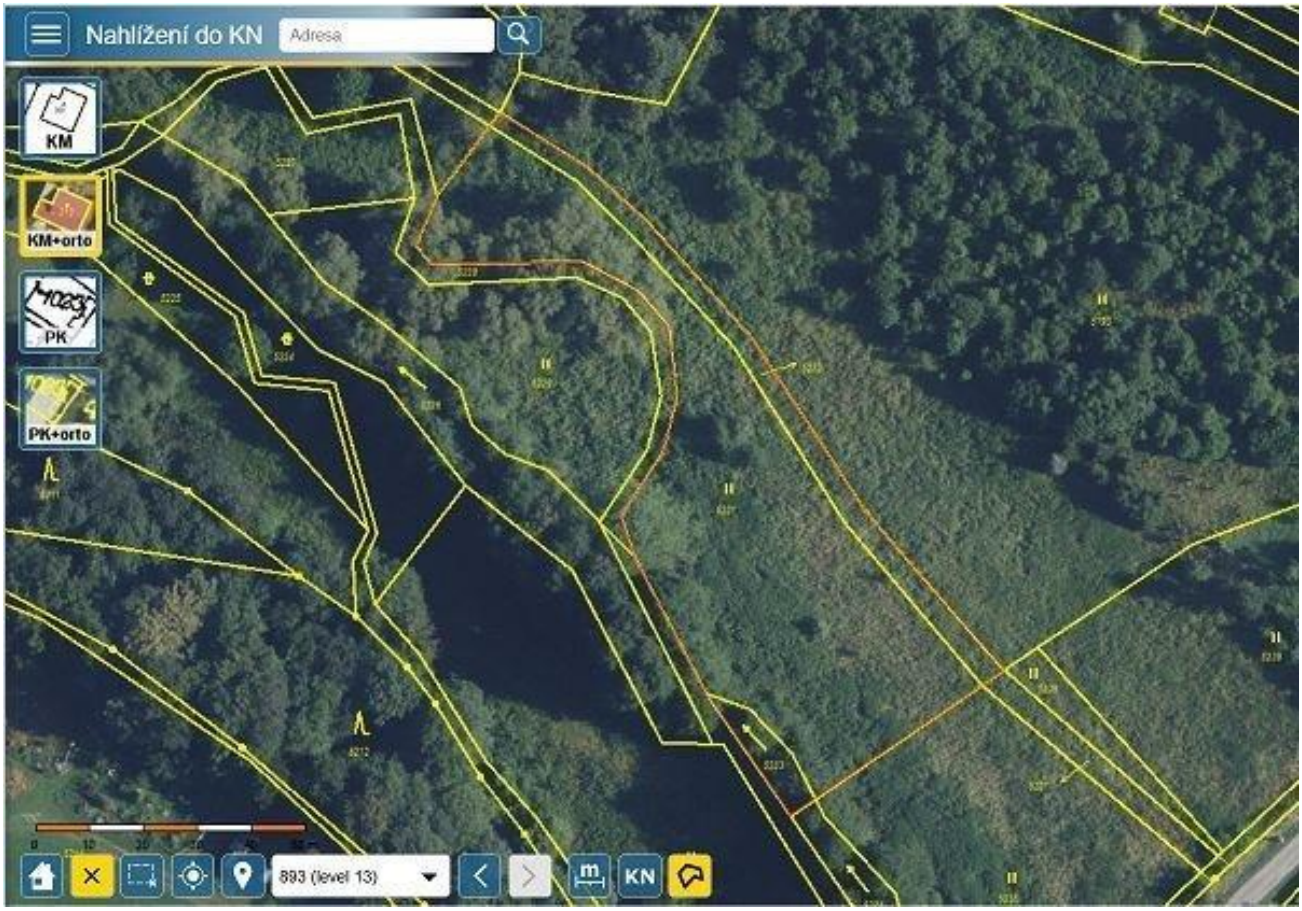
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Ing. arch. Jurka Jiří
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Ing. arch. Jurka Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

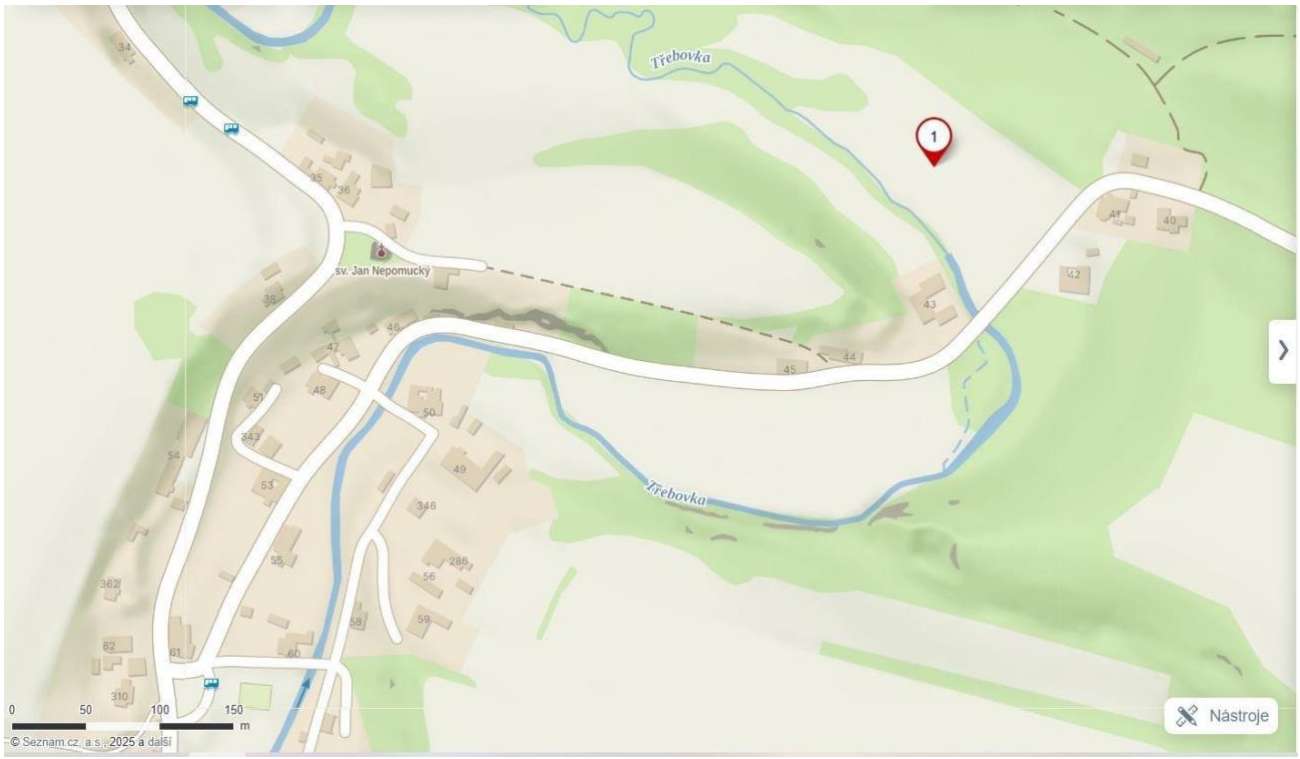
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

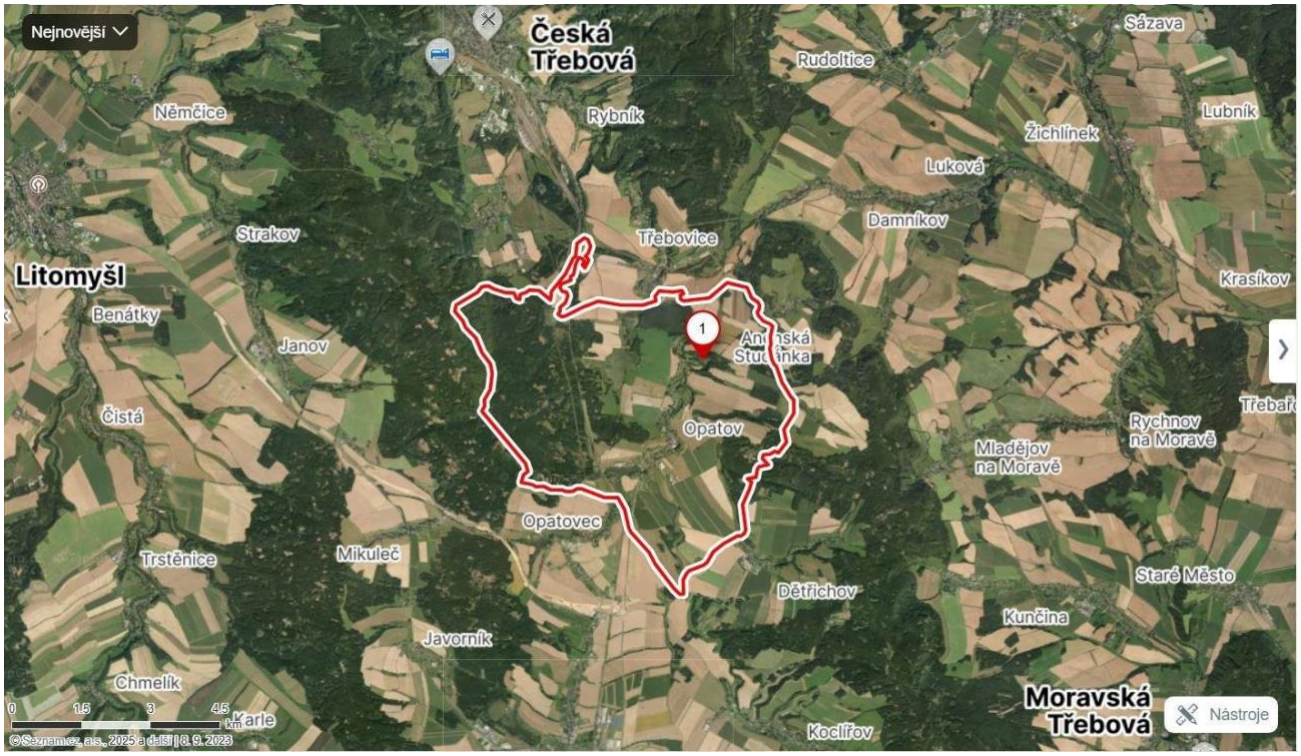
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy

Katastrální mapa

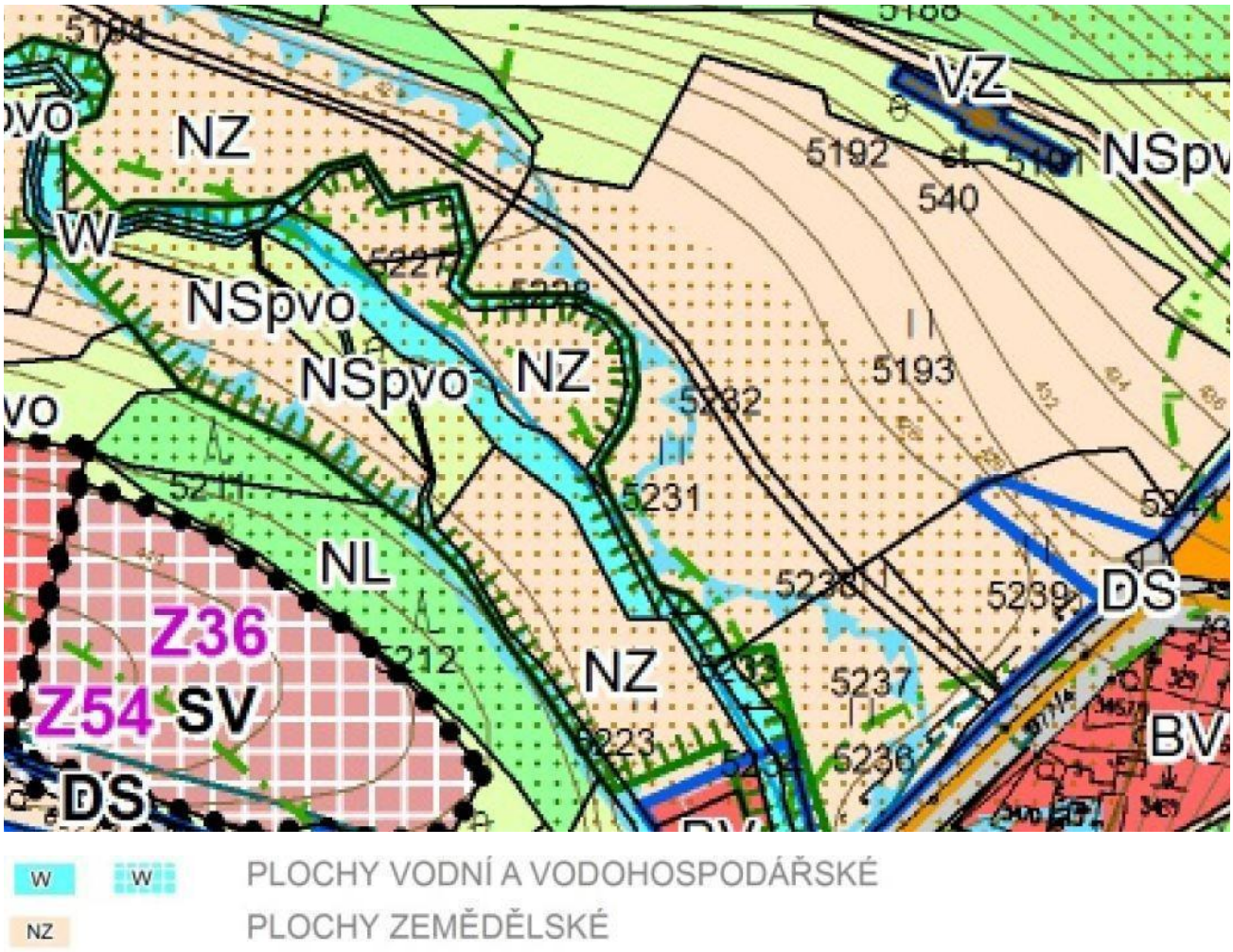


Situační mapa

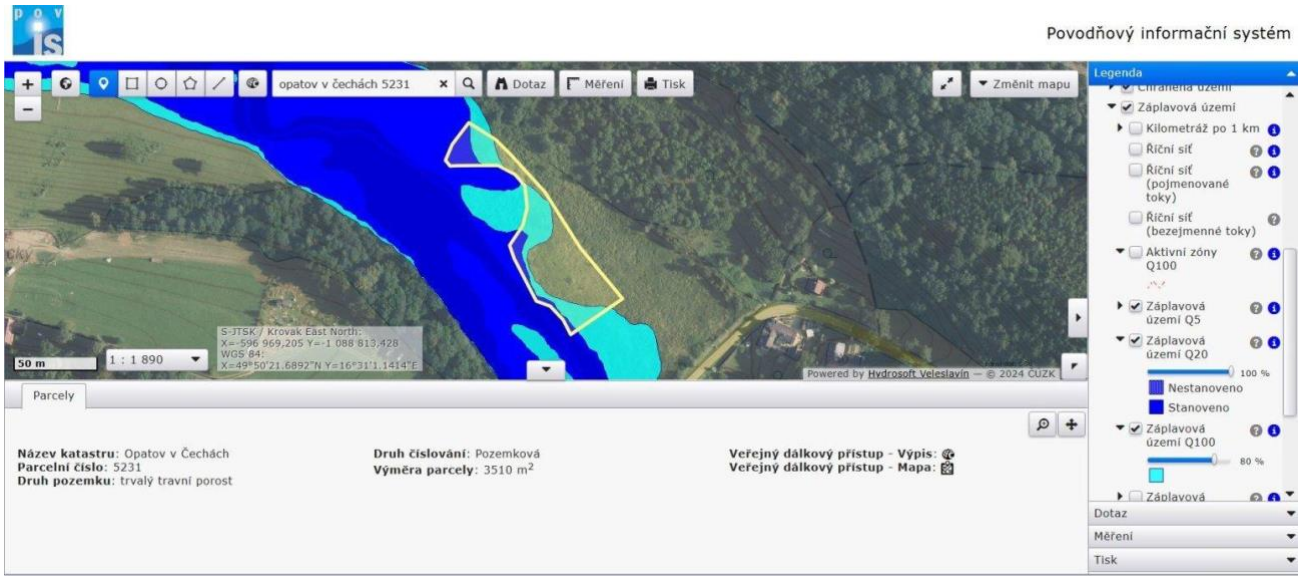




Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění

Srovnávané nemovitosti

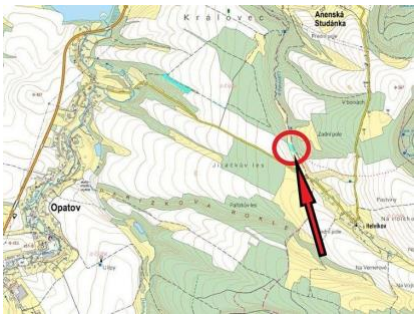
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

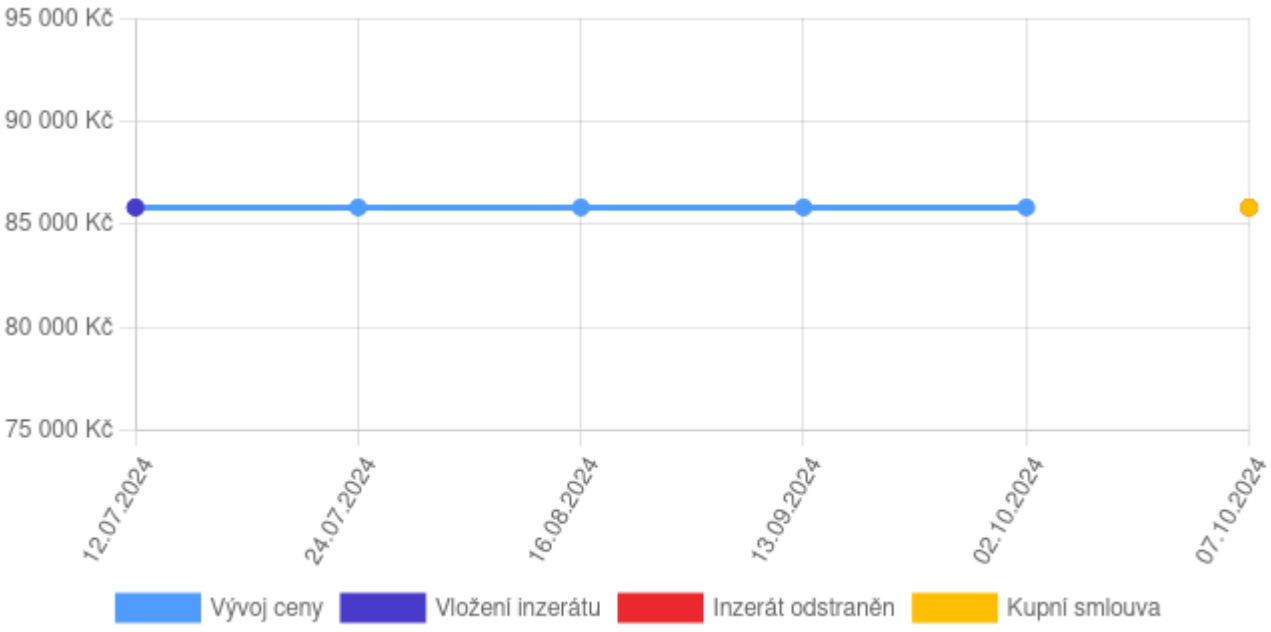
Lokalita	Opatov, okres Svitavy	**Cena dle KS**	85 817 Kč
Právní účinky ke dni	07.10.2024	**Číslo řízení**	V-7254/2024-609
Poznámka k ceně	za nemovitost	**Druh pozemku**	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	3 410 m^2	**Využití pozemku**	Orná půda

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Opatov v Čechách v okrese Svitavy vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 654 s parcelním číslem 7759 o celkové výměře 3 410 m². GPS : 49°50'05.40"N, 16°32'16.64"E Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

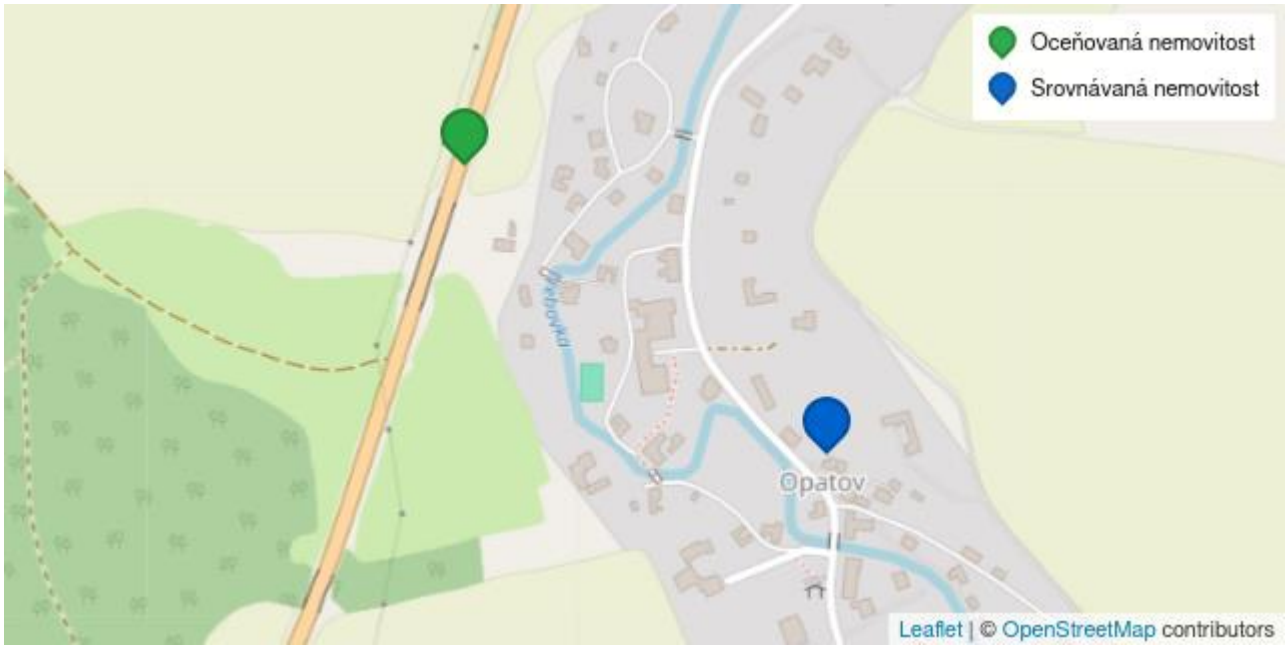
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

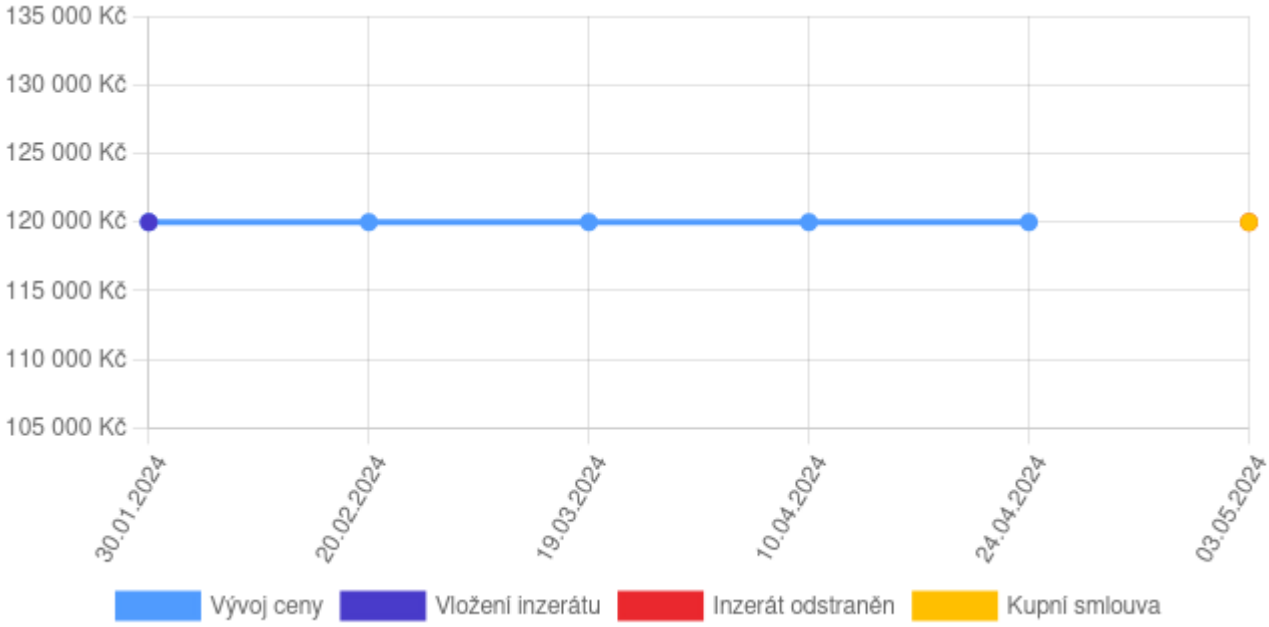
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Horní Dobrouč, Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí	**Cena dle KS**	120 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.05.2024	**Číslo řízení**	V-3632/2024-611
Plyn	Ne	**Druh pozemku**	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	3 358 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Využití pozemku	Louka		

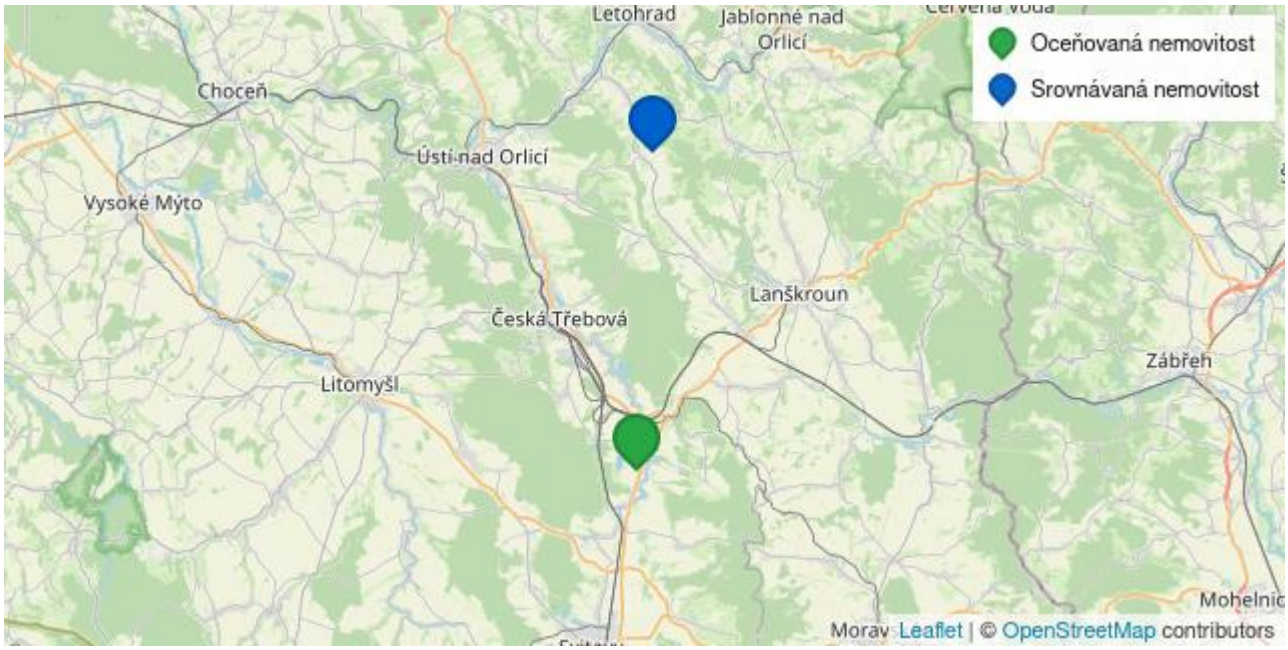
Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Horní Dobrouč, LV 154 o výměře 3358 m². Parcela č. 1413/6 - o výměře 3358 m² (trvalý travní porost) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropásněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

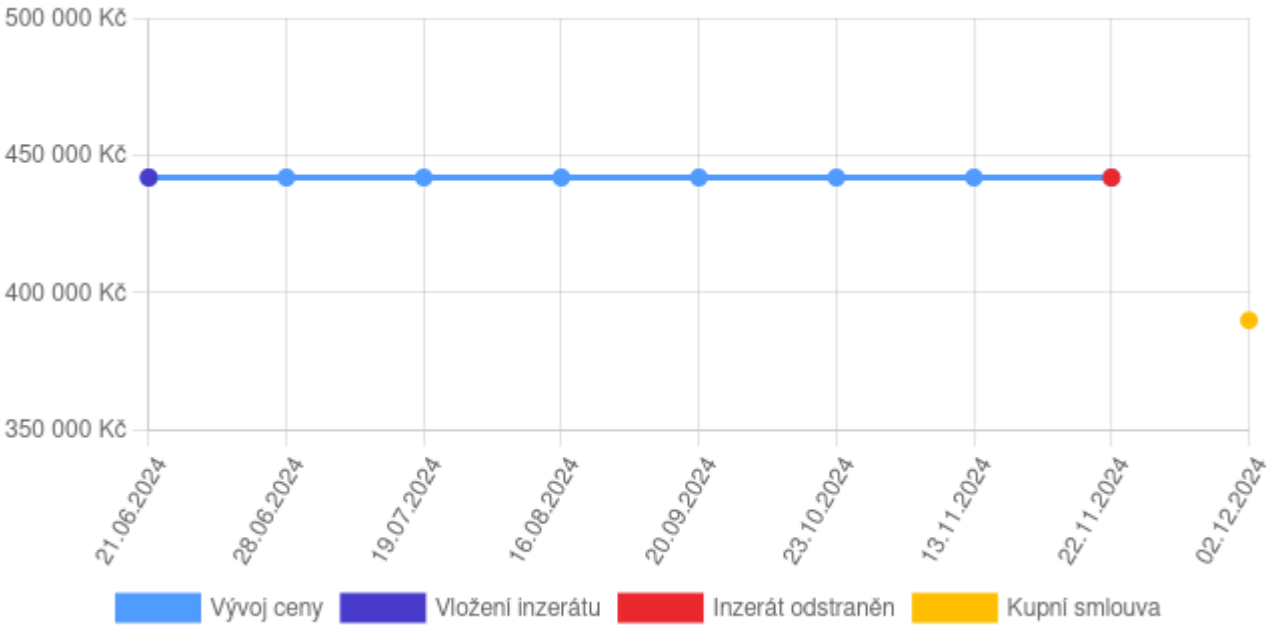
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	**Cena dle KS**	390 000 Kč
Datum podpisu KS	02.12.2024	**Číslo řízení**	V-9659/2024-611
Plyn	Ne	**Druh pozemku**	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	11 409 m²	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Využití pozemku	Louka		

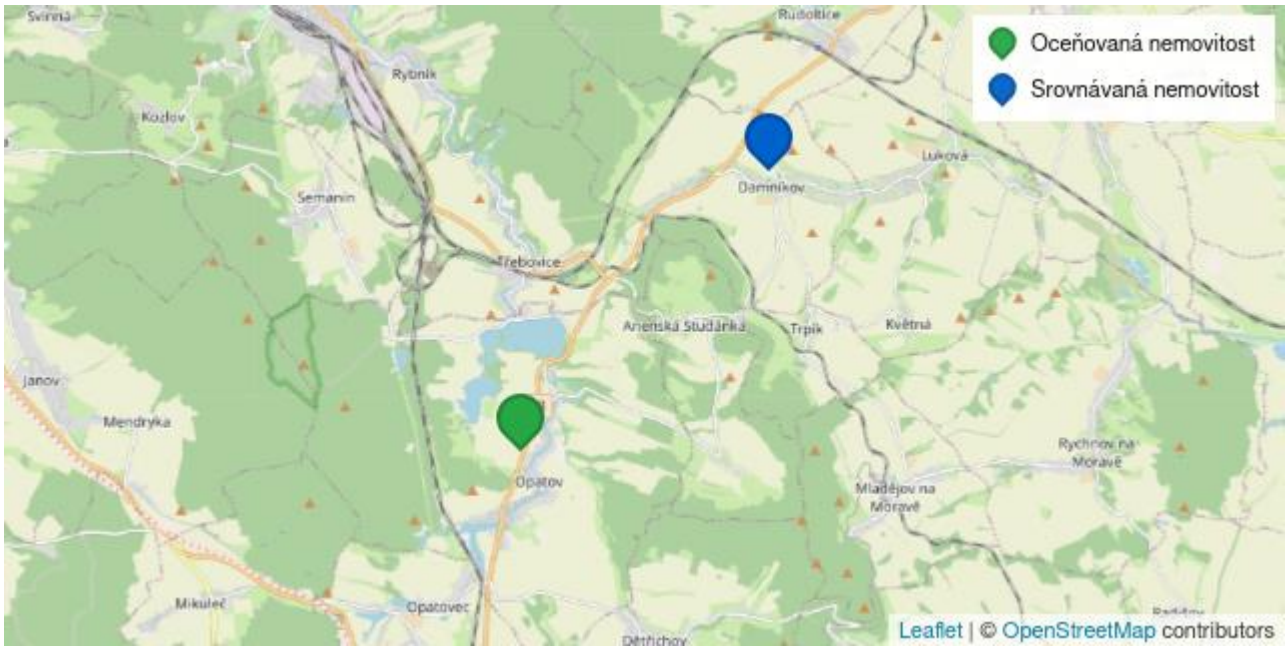
Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Damníkov, LV 160 o výměře 11409 m². Parcela č. 5110 - o výměře 11409 m² (trvalý travní porost) Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce a České republiky.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

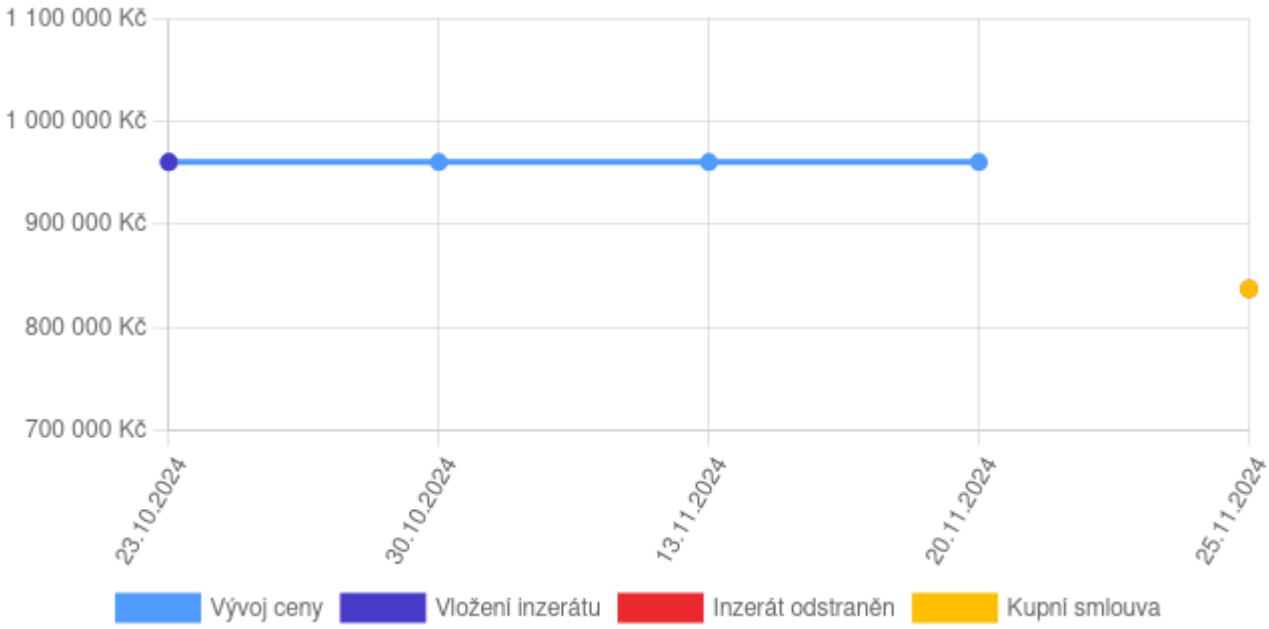
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	**Cena dle KS**	837 182 Kč
Právní účinky ke dni	25.11.2024	**Číslo řízení**	V-9204/2024-611
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	24 623 m^2
Využití pozemku	Louka		

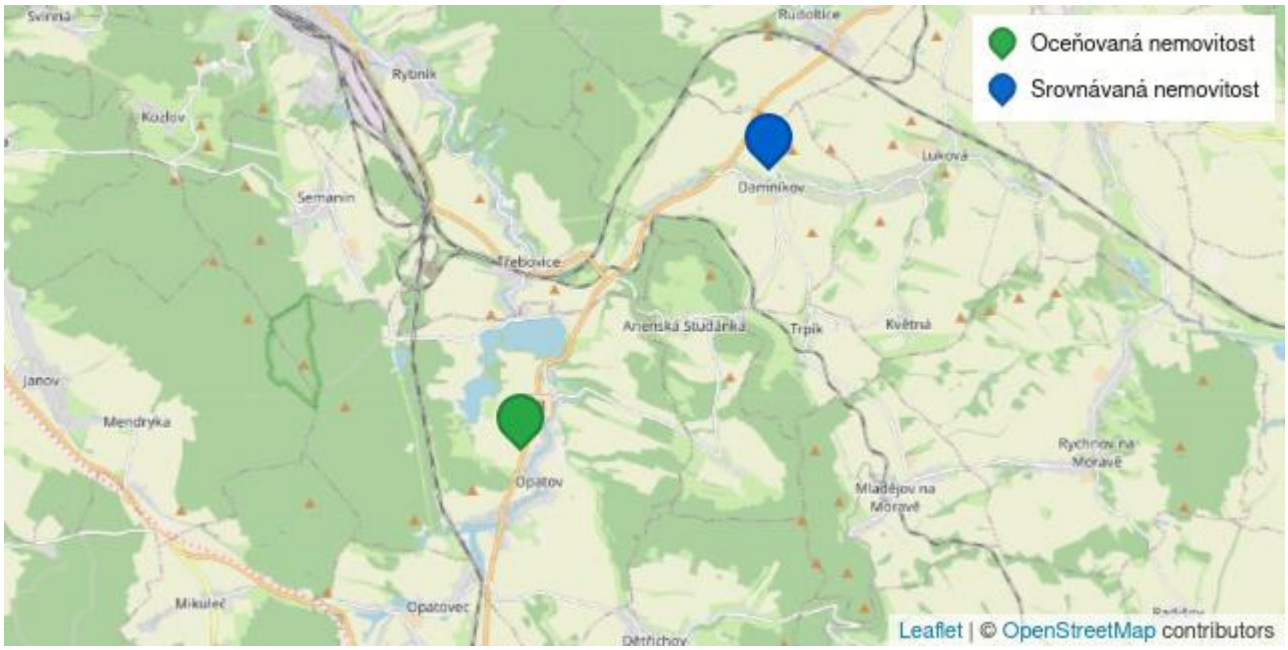
Zemědělský pozemek v k.ú. Damníkov. Pozemek je veden jako trvalý travní porost. Pronajato do 30.9. 2026. Celková výměra pozemku je 2,4623 ha.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



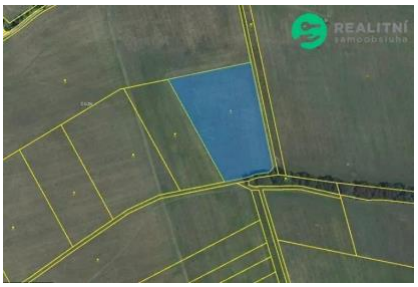
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

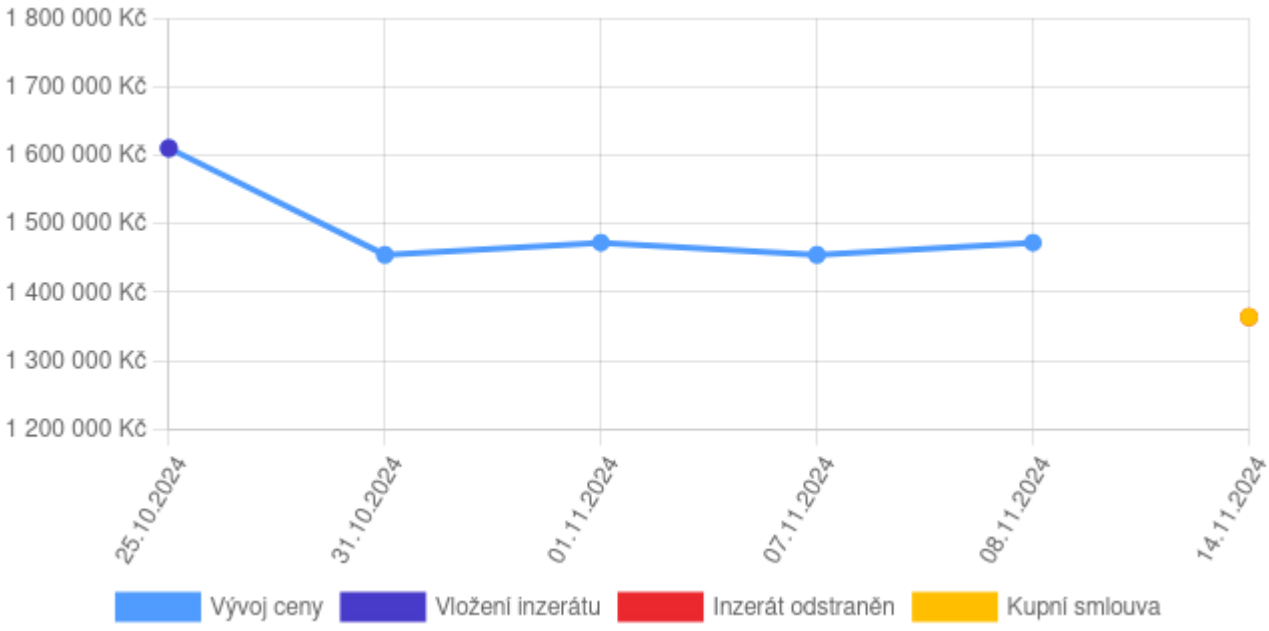
Lokalita	Tatenice, okres Ústí nad Orlicí	**Cena dle KS**	1 364 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.11.2024	**Číslo řízení**	V-8972/2024-611
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	45 466 m^2
Využití pozemku	Orná půda		

Prodám 45466m2 TTP v katastrálním území Tatenice, okr. Ústí nad Orlicí.p.č. 4487 o rozloze 31080m2 a p.č. 4709 o rozloze 14386m2. Přístupné z obecních cest. Jsem jediný vlastník a na pozemku není pachtovní smlouva. Cena 35kč/m2.Rozumné dohodě se nebráním.

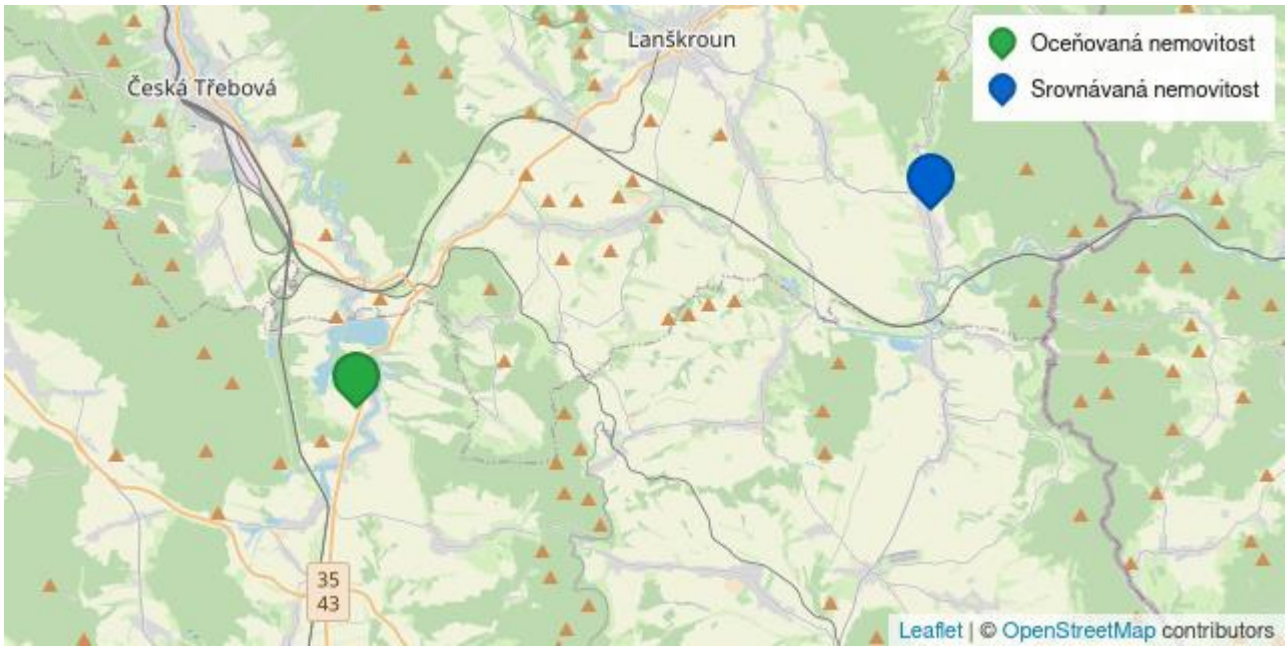
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

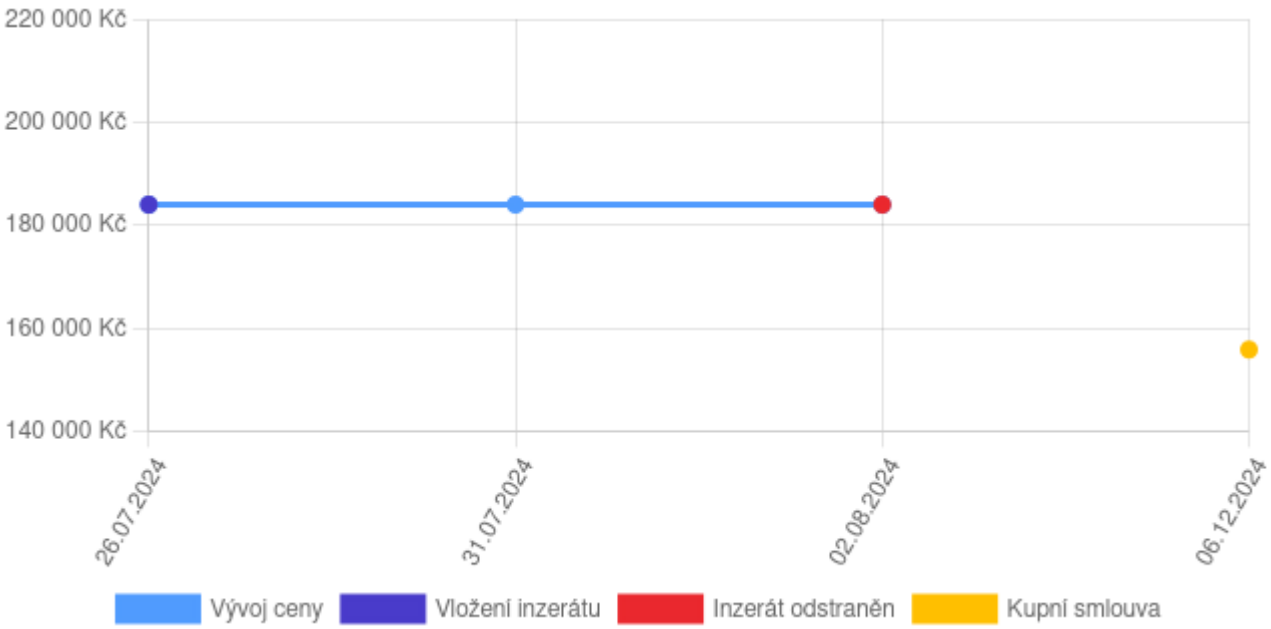
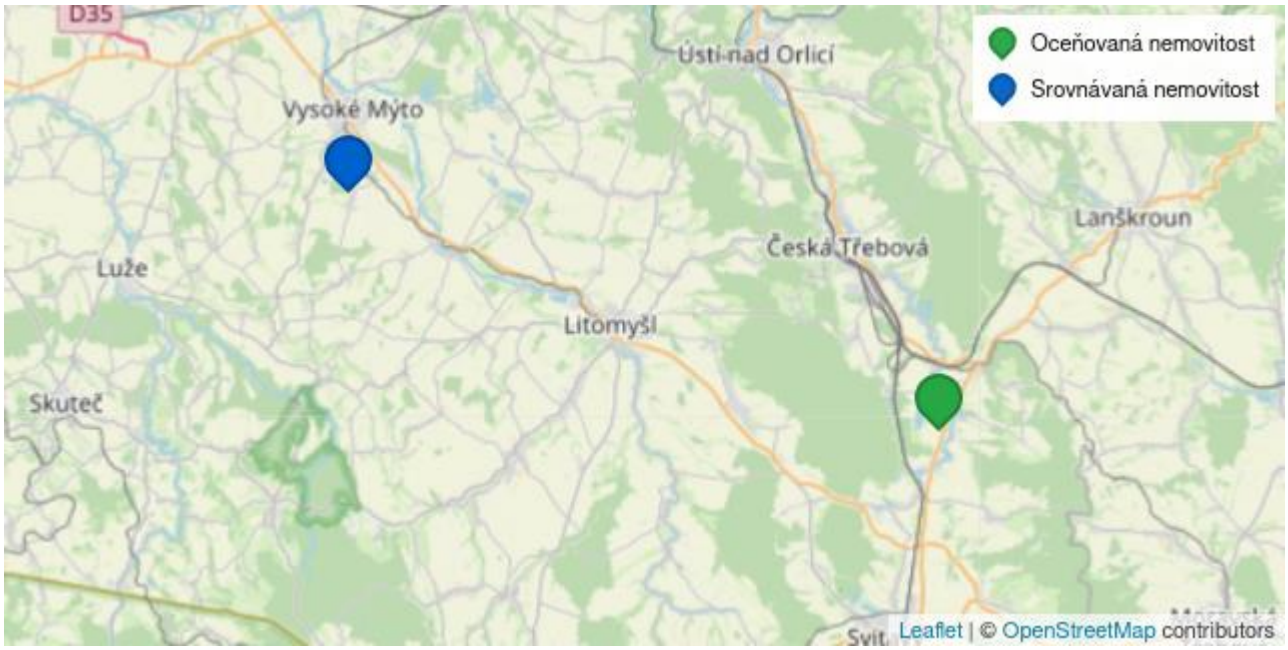
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Džbánov, okres Ústí nad Orlicí	**Cena dle KS**	155 850 Kč
Datum podpisu KS	06.12.2024	**Číslo řízení**	V-9652/2024-611
Poznámka k ceně	Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.	**Druh pozemku**	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	3 117 m^2		

Nabízíme k prodej pozemek o výměře 3 117 m2 u obce Džbánov. Pozemek se nachází východně od intravilánu obce u silnice na Hrádek. Velká část výměry je vedena ve veřejném registru půdy LPIS s možností čerpání dotace. Přístup je zajištěn z veřejné komunikace. V katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost. Džbánov je malá vesnice, část obce Voděrady v okrese Ústí nad Orlicí v Pardubickém kraji. Oblast leží na okraji Orlického podhůří, lokalitou prochází množství cest a stezek vhodných nejen k pěším výletům. Název katastrálního území je Džbánov u Litomyšle. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. více

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení