

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 080583/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 5824/08
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:	Strakov, Strakov, okres Svitavy
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	30.10.2025
Zpracováno ke dni:	30.10.2025
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 17 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.11.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/5 pozemků parc. č. 211/18, 211/19, 211/20, 241/4, 241/5, 241/6, 638/4, 638/5 a 638/6 v obci Strakov, okres Svitavy, katastrální území Strakov na listu vlastnictví č. 122.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - výpis z katastru nemovitostí.

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 prodejkch, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 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. 211/18, 211/19, 211/20, 241/4, 241/5, 241/6, 638/4, 638/5 a 638/6
Adresa předmětu ocenění:	Strakov, Strakov, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Strakov
Ulice:	
Katastrální území:	Strakov
Počet obyvatel:	262
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 471,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousedí s Litomyšlí, nejbližší vyjmenovaná obec Svitavy ve vzdálenosti cca 15 km	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - elektřina, vodovod	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - v obci není obchod, služby, lékařské ordinace, škola, pošta ani bankovní služby	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{222,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.10.2025. 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:

Andrle Jan, Na Struze 6, Horní Předměstí, 54101 Trutnov	1/5
Andrle Pavel, Kyselova 1185/2, Kobylisy, 18200 Praha 8	1/5
Kasková Ilona, Kubelíkova 575, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	1/10

Ondrášková Hana, Brixihy 117, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov	1/5
Vidrgotová Marie, K rovinám 555/10, Jinonice, 15800 Praha 5	1/5
Zmatlík Vladimír, Jaroslava Ježka 760, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	1/10

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 211/18, 211/19, 211/20, 241/4, 241/5, 241/6, 638/4, 638/5 a 638/6 v obci Strakov, okres Svitavy, katastrální území Strakov na listu vlastnictví č. 122.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu, resp. evidence pozemků parc. č. 638/4, 638/5 a 638/6 v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému využití. Tyto pozemky jsou využívány v souladu s územním plánem k zemědělským účelům.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 211/18 orná půda, 211/19 orná půda, 211/20 orná půda, 241/4 orná půda, 241/5 orná půda, 241/6 orná půda, 638/4 ostatní plocha, jiná plocha, 638/5 ostatní plocha, ostatní komunikace a 638/6 ostatní plocha, ostatní komunikace o celkové výměře 9490 m².

Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako plochy zemědělské (NZ). Údaje v územním plánu odpovídají skutečnému využití.

Sklon pozemků je mírně svažité. Pozemky nejsou oplocené. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemcích se nenachází stavby a jiné součásti a příslušenství.

Přístup je bezproblémový po zpevněné cestě ve vlastnictví ČR a obce Strakov a města Litomyšl.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
806/2	ostatní plocha	Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12, Krč, 14000 Praha 4
806/1	ostatní plocha	Obec Strakov, č. p. 3, 57001 Strakov
427/10	ostatní plocha	Město Litomyšl, Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl

Pozemky leží na severozápadním okraji obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V obci je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu. Soustava škol není v obci dostupná - je nutné dojíždět. Nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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. 211/18 orná půda, 211/19 orná půda, 211/20 orná půda, 241/4 orná půda, 241/5 orná půda, 241/6 orná půda, 638/4 ostatní plocha, jiná plocha, 638/5 ostatní plocha, ostatní komunikace a 638/6 ostatní plocha, ostatní komunikace
	Celková výměra	9490 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	plochy zemědělské (NZ), údaje v územním plánu odpovídají skutečnému využití.
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	nejsou

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	severozápadní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Kriminalita	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 30.10.2025 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.

1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky 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	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	222,-	0,231	1,000	51,28	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	638/5	135	51,28	6 922,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	638/6	344	51,28	17 640,32
Ostatní stavební pozemky - celkem			479		24 563,12

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	211/18	51400	6 770	12,77	60,00	20,43	138 311,10
orná půda	211/19	51400	10	12,77	60,00	20,43	204,30
orná půda	211/20	51400	47	12,77	60,00	20,43	960,21
orná půda	241/4	51400	22	12,77	60,00	20,43	449,46
orná půda	241/5	51400	41	12,77	60,00	20,43	837,63
orná půda	241/6	51400	1 839	12,77	60,00	20,43	37 570,77
orná půda	241/6	54300	97	10,20	60,00	16,32	1 583,04

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 8 826 m² 179 916,51**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné

§ 9 odst. 6 222,- 0,04 8,88

Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m². 10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	638/4	185	8,88		1 850,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .					10,-

Jiný pozemek - celkem 185 1 850,-

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 206 329,63 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 5

Pozemky - cena zjištěná celkem = 41 265,93 Kč**Cena zjištěná - celkem: 41 266,- Kč****Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 41 270,- 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. 211/18, 211/19, 211/20, 241/4, 241/5, 241/6, 638/4, 638/5 a 638/6 v katastrálním území Strakov

Strakov, Strakov, okres Svitavy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Strakov, Strakov, okres Svitavy	9490 m ²	zemědělský pozemek	obhospodařované pozemky	
1	Benátky, okres Svitavy	5506 m ²	zemědělský pozemek	obhospodařovaný pozemek	
2	Opatov, okres Svitavy	3410 m ²	zemědělský pozemek	obhospodařovaný pozemek	
3	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	24623 m ²	zemědělský pozemek	na části pozemku se nachází náletové dřeviny	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	38,36 Kč	1	38,36 Kč	1	1.02	1	1	1	1.02	37,61 Kč
2	25,17 Kč	1	25,17 Kč	1	1.03	1	1	1	1.03	24,44 Kč
3	34,00 Kč	1	34,00 Kč	1	0.93	1	0.99	1	0.9207	36,93 Kč
Celkem průměr									32,99 Kč	
Minimum									24,44 Kč	
Maximum									37,61 Kč	
Směrodatná odchylka - s									7,42 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									25,58 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									40,41 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná a oceňovaná nemovitost jsou si podobné, proto je celkový koeficient úpravy téměř roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná a oceňovaná nemovitost jsou si podobné, proto je celkový koeficient úpravy téměř roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je mnohem větší a její část není obhospodařovaná, ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

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

32,99 Kč/m²

* 9490 m²

= 313 085 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

313 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Strakov, Strakov, okres Svitavy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Strakov, Strakov, okres Svitavy	9490 m ²	zemědělský pozemek	obhospodařované pozemky	
1	Benátky, okres Svitavy	5506 m ²	zemědělský pozemek	obhospodařovaný pozemek	
2	Opatov, okres Svitavy	3410 m ²	zemědělský pozemek	obhospodařovaný pozemek	
3	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	24623 m ²	zemědělský pozemek	na části pozemku se nachází náletové dřeviny	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	38,36 Kč	1	38,36 Kč
2	25,17 Kč	1	25,17 Kč
3	34,00 Kč	1	34,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	25,17 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	38,36 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.52
Střední hodnota			32,51 Kč
Medián			38,36 Kč
Rozdíl max-min			13,19 Kč

Základní cena: 32,51 Kč/m²

Úprava ceny: 32,51 Kč * 1,0000 = 32,51 Kč/m²

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

32,51 Kč/m²

* 9490 m²

= 308 520 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

309 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Strakov, Strakov, okres Svitavy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Strakov, Strakov, okres Svitavy	9490 m ²	zemědělský pozemek	obhospodařované pozemky	
1	Benátky, okres Svitavy	5506 m ²	zemědělský pozemek	obhospodařovaný pozemek	
2	Opatov, okres Svitavy	3410 m ²	zemědělský pozemek	obhospodařovaný pozemek	
3	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	24623 m ²	zemědělský pozemek	na části pozemku se nachází náletové dřeviny	

Vyloučení extrémní hodnoty

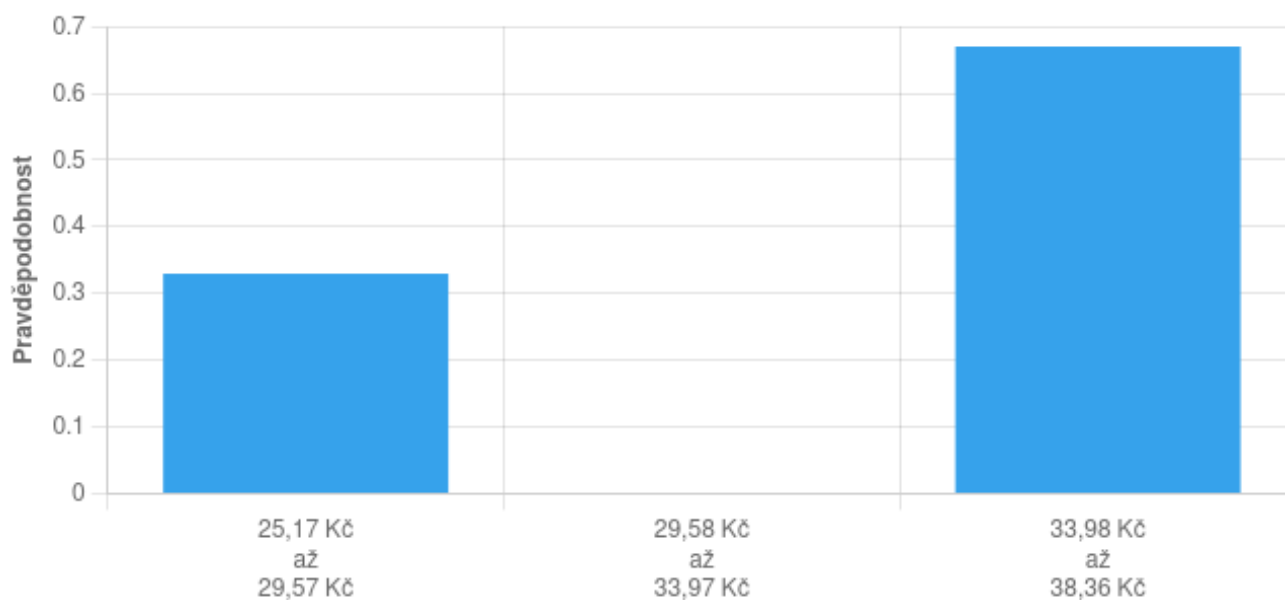
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	38,36 Kč	1	38,36 Kč
2	25,17 Kč	1	25,17 Kč
3	34,00 Kč	1	34,00 Kč
Minimální hodnota			(případ č.2) 25,17 Kč
Maximální hodnota			(případ č.1) 38,36 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.52
Aritmetický průměr			32,51 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
25,17 Kč	až	29,57 Kč	1	0.33
29,58 Kč	až	33,97 Kč	0	0
33,98 Kč	až	38,36 Kč	2	0.67

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 33,98 Kč/m² do 38,36 Kč/m²

* 9490 m²

od 322 470,00 Kč do 364 036,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 322 000 Kč do 364 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

206 330 Kč

Cena podílu id. 1/5

41 270 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

313 000 Kč

Cena podílu id. 1/5

63 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

309 000 Kč

Cena podílu id. 1/5

62 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 322 000 Kč do 364 000 Kč

Cena podílu id. 1/5

od 64 000 Kč do 73 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 5 %. Odůvodnění: minoritní podíl

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

59 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

59 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 61 000 Kč do 69 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- dostupnost pozemků po zpevněné komunikaci	

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 id. 1/5 pozemků parc. č. 211/18, 211/19, 211/20, 241/4, 241/5, 241/6, 638/4, 638/5 a 638/6 v obci Strakov, okres Svitavy, katastrální území Strakov na listu vlastnictví č. 122.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/5 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

60 000,- Kč

Slovy: šedesát tisíc 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

V Praze, dne 24.11.2025

.....
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 080583/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2025 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: a pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578819 Strakov

Kat.území: 756041 Strakov

List vlastnictví: 122

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Andrle Jan, Na Struze 6, Horní Předměstí, 54101 Trutnov	321125/040	1/5
Andrle Pavel, Kyselova 1185/2, Kobylisy, 18200 Praha 8	640229/0807	1/5
Kasková Ilona, Kubelíkova 575, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	576119/1194	1/10
Ondrášková Hana, Brixio 117, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov	475126/072	1/5
Vidrgotová Marie, K rovinám 555/10, Jinonice, 15800 Praha 5	525518/319	1/5
Zmatlík Vladimír, Jaroslava Ježka 760, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	630828/1584	1/10

B Nemovitosti

Pozemky		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela					
P	211/18	6770	orná půda		zemědělský půdní fond
P	211/19	10	orná půda		zemědělský půdní fond
P	211/20	47	orná půda		zemědělský půdní fond
P	241/4	22	orná půda		zemědělský půdní fond
P	241/5	41	orná půda		zemědělský půdní fond
P	241/6	1936	orná půda		zemědělský půdní fond
P	638/4	185	ostatní plocha	jiná plocha	
P	638/5	135	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	638/6	344	ostatní plocha	ostatní komunikace	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Vidrgotová Marie, K rovinám 555/10, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 525518/319

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č. j. 23Nc 5213/2008-6, Okresní soud v Kladně ze dne 29.04.2008. Právní moc ke dni 28.10.2009. Právní účinky zápisu k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2025 12:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578819 Strakov

Kat.území: 756041 Strakov

List vlastnictví: 122

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

Typ vztahu

okamžiku 15.04.2025 14:21:19. Zápis proveden dne 22.04.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-2062/2025-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/5

Povinnost k

Vidrgotová Marie, K rovinám 555/10, Jinonice, 15800

Praha 5, RČ/IČO: 525518/319

Parcela: 211/18, Parcela: 211/19, Parcela: 211/20, Parcela: 241/4, Parcela: 241/5, Parcela: 241/6, Parcela: 638/4, Parcela: 638/5, Parcela: 638/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 124 EX 5824/08-170 ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2025 14:21:13. Zápis proveden dne 22.04.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-2061/2025-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 124 EX 5824/08-183. Právní moc ke dni 24.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 12:01:32. Zápis proveden dne 16.05.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-2579/2025-609

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-6362/2025-609

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Trutnově, č.j. 10 D 1162/2021 - 124 ze dne 27.09.2024. Právní moc ke dni 30.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2024 10:39:27. Zápis proveden dne 13.11.2024.

V-7978/2024-609

Pro: Andrlé Jan, Na Struze 6, Horní Předměstí, 54101 Trutnov

RČ/IČO: 321125/040

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Trutnově č.j. 10 D 1163/2021 - 134 ze dne 02.12.2024. Právní moc ke dni 07.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2025 09:39:38. Zápis proveden dne 20.01.2025.

V-162/2025-609

Pro: Andrlé Jan, Na Struze 6, Horní Předměstí, 54101 Trutnov

RČ/IČO: 321125/040

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Kladně, č.j. 32 D 415/2006-57 ze dne 08.04.2025. Právní moc ke dni 08.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 14:11:02. Zápis proveden dne 15.04.2025.

V-2514/2025-609

Pro: Vidrgotová Marie, K rovinám 555/10, Jinonice, 15800 Praha 5

RČ/IČO: 525518/319

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Hradci Králové, č. j. 34 D 303/2025-66 ze dne 30.05.2025. Právní moc ke dni 30.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2025 13:46:21. Zápis proveden dne 12.06.2025.

V-3799/2025-609

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2025 12:15:02

Obec: 578819 Strakov

List vlastnictví: 122

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

Pro: Andrej Pavel, Kyselova 1185/2, Kobylisy, 18200 Praha 8

RČ/IČO: 640229/0807

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Trutnově, č. j. 18 D 936 /2014-31 ze dne 24.03.2025. Právní moc ke dni 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2025 11:31:40. Zápis proveden dne 24.06.2025.

V-4139/2025-609

RČ/IČO: 576119/1194

Trutnov

Zmatlík Vladimír, Jaroslava Ježka 760, Střední Předměstí

630828/1584

54101 Trutnov

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Trutnově, č.j. 18 D 640/2009-44 ze dne 07.04.2025. Právní moc ke dni 01.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 12:12:08. Zápis proveden dne 21.07.2025.

V-4614/2025-609

Pro: Ondrášková Hana, Brixeho 117, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov

RČ/IČO: 475126/072

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
211/18	51400	6770
211/19	51400	10
211/20	51400	47
241/4	51400	22
241/5	51400	41
241/6	51400	1839
	54300	97

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotoveno: 09.10.2025 12:31:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

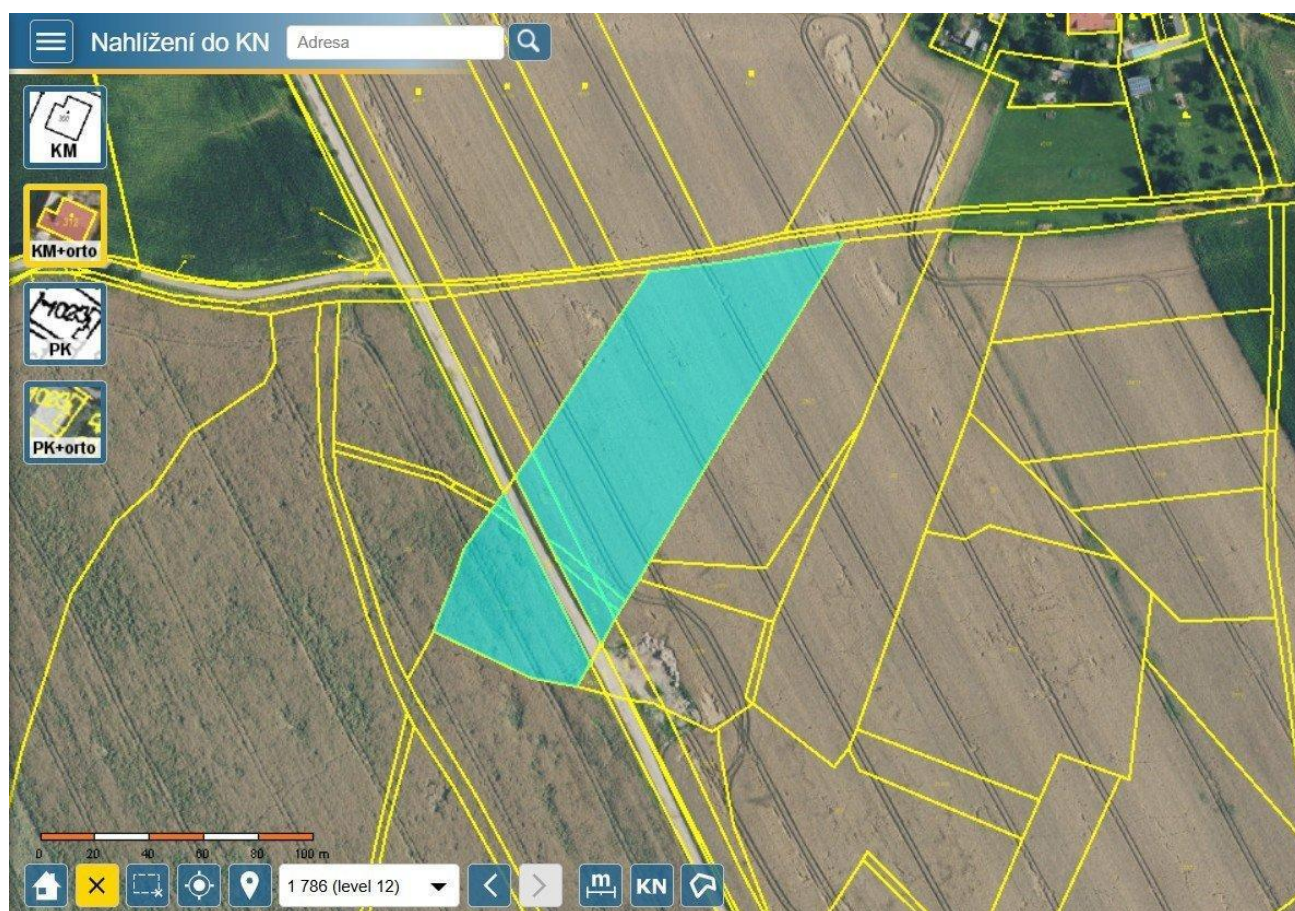
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

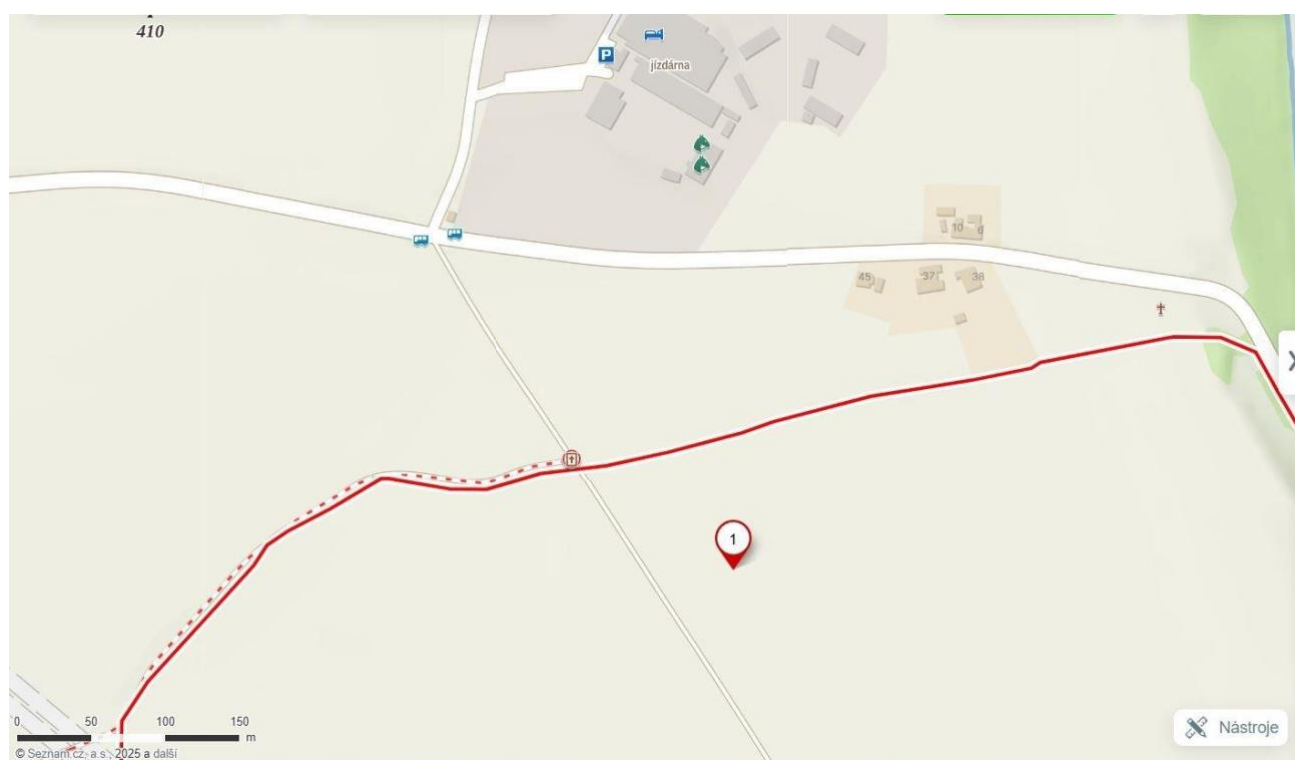
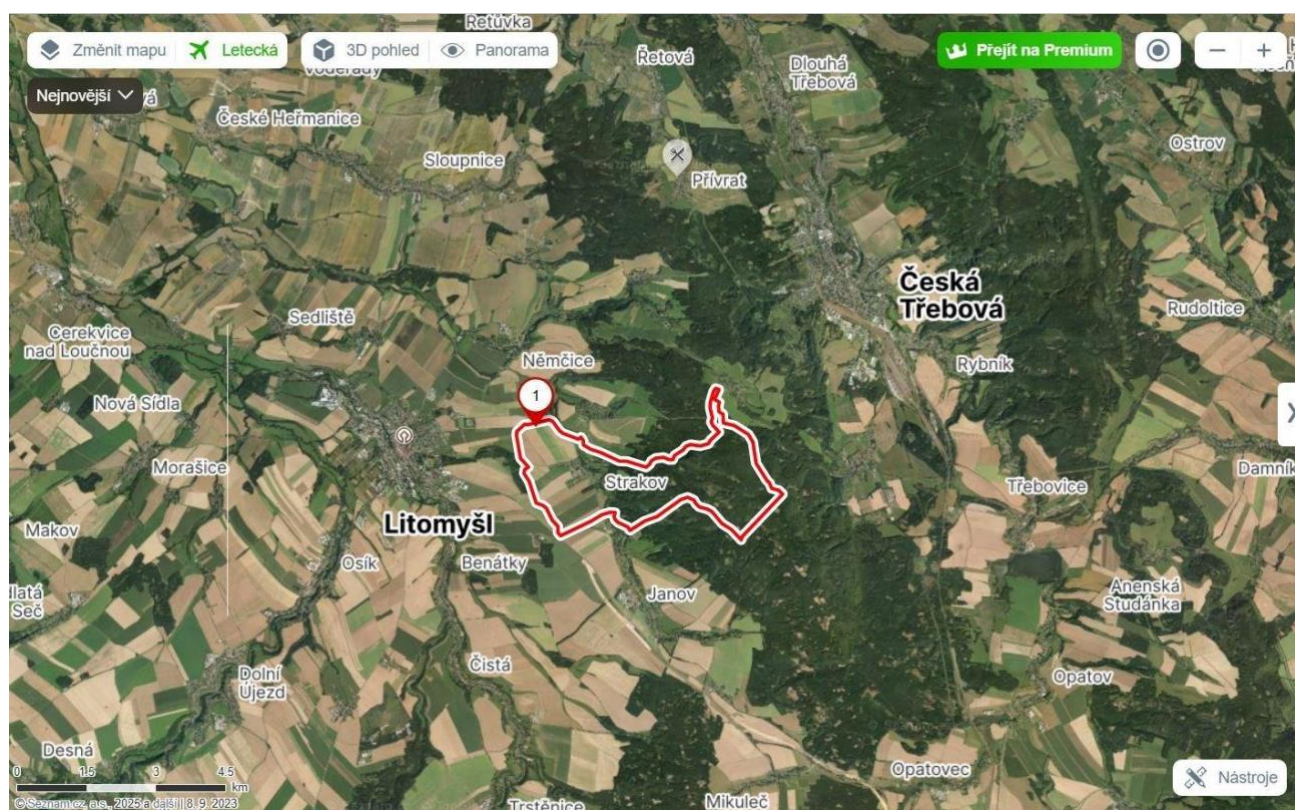
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 3

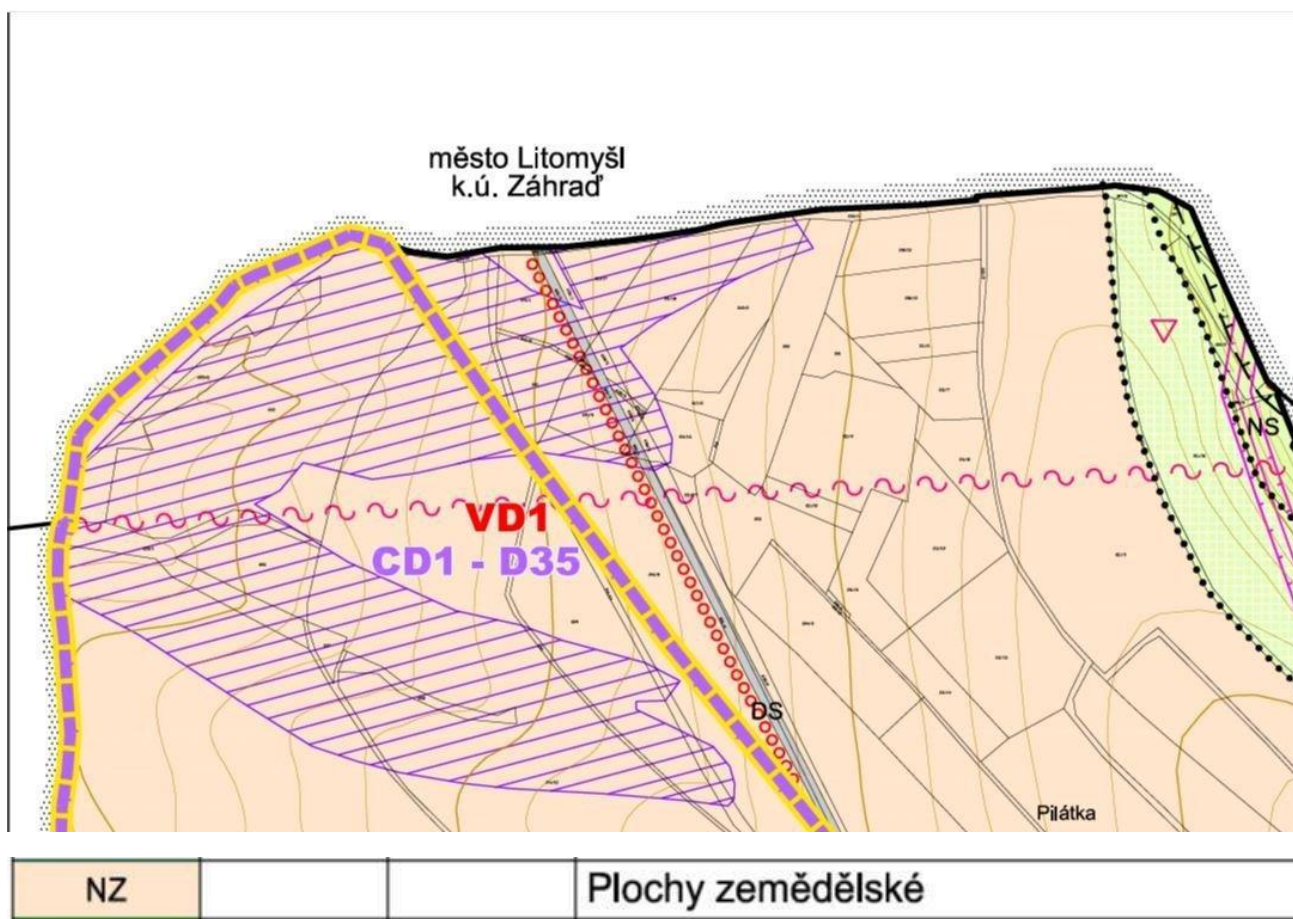
Katastrální mapa



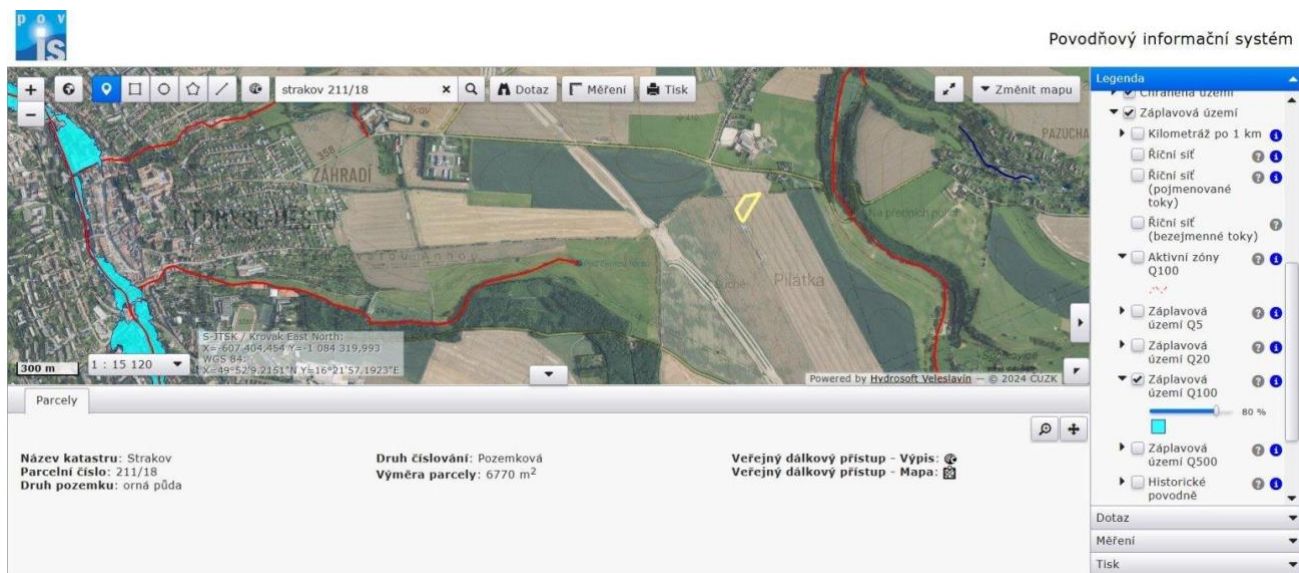
Situační mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

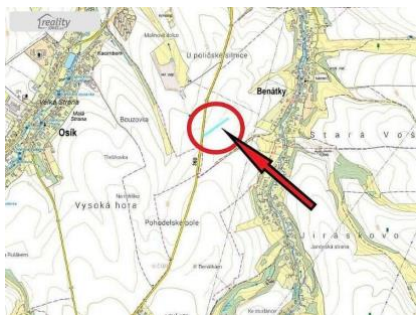
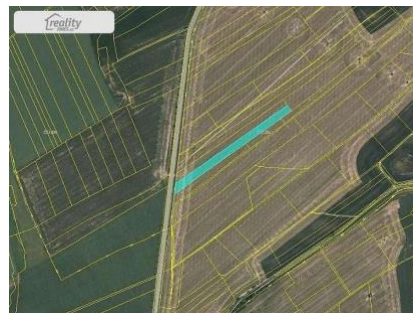
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

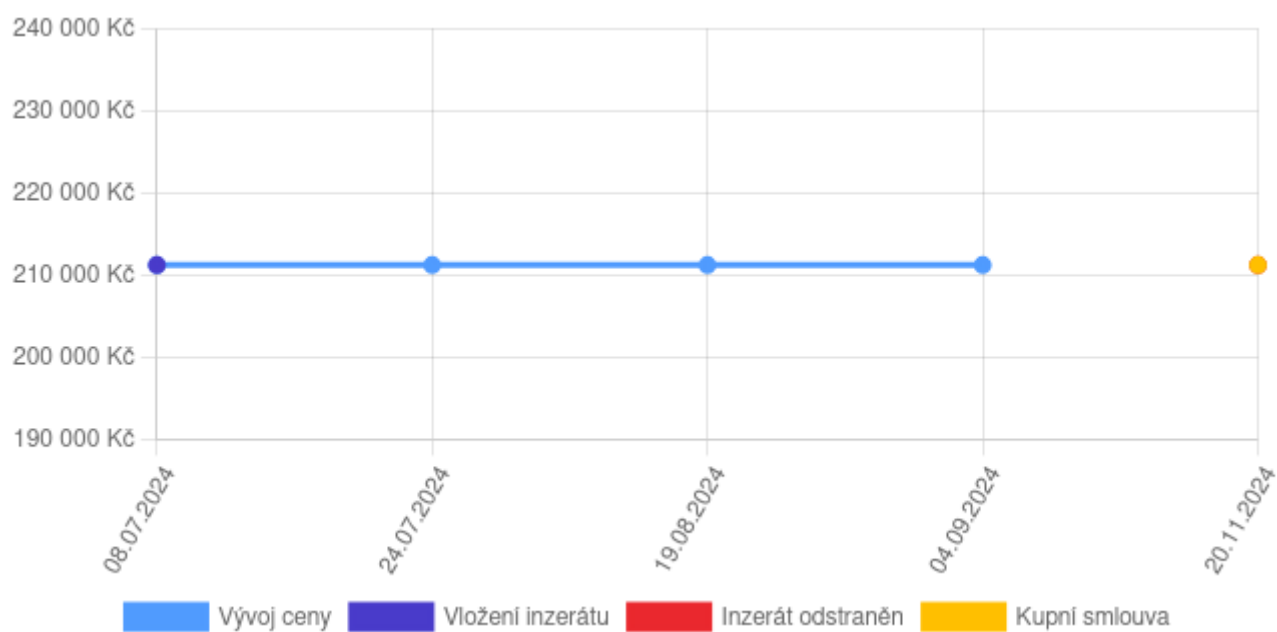
Lokalita	Benátky, okres Svitavy	Cena dle KS	211 214 Kč
Právní účinky ke dni	20.11.2024	Číslo řízení	V-8517/2024-609
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	5 506 m ²	Využití pozemku	Orná půda

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Benátky u Litomyšle 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 90 s parcelním číslem 801/12 o celkové výměře 5 506 m². GPS : 49°50'51.69"N, 16°18'52.90"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.

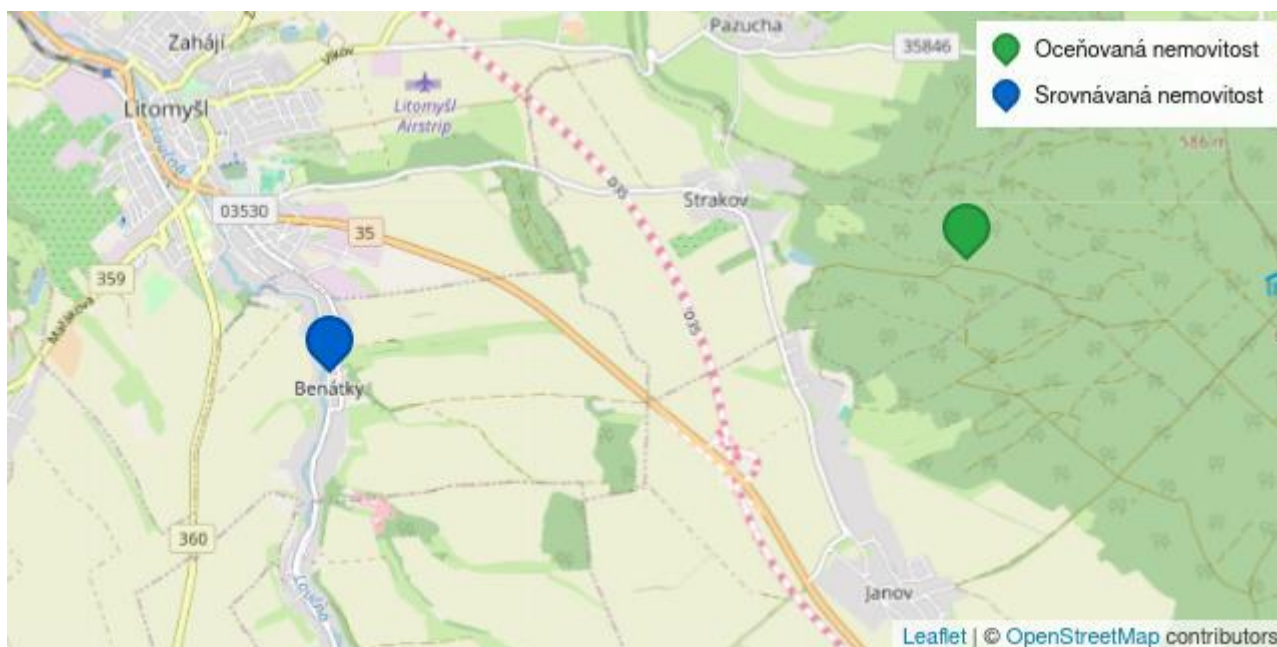
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



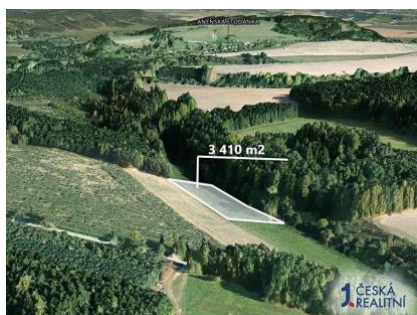
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

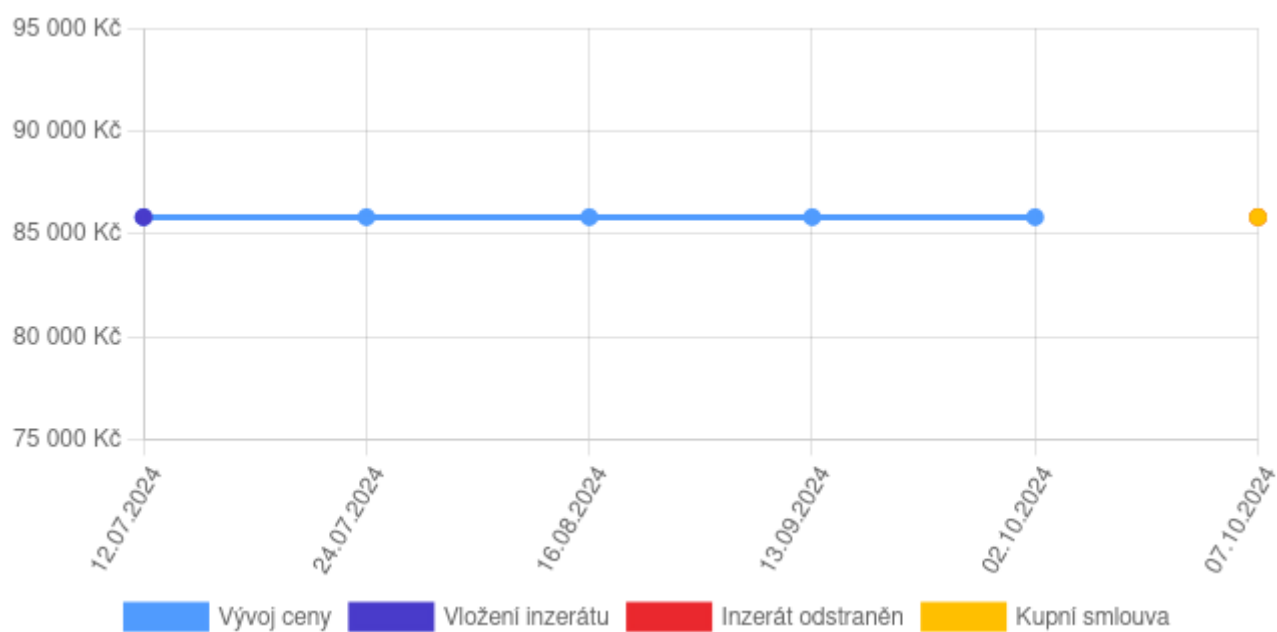
Lokalita	Opatov, okres Svitavy	Cena dle KS	85 817 Kč
Právní účinky ke dni	07.10.2024	Číslo řízení	V-7254/2024-609
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	3 410 m ²	Využití pozemku	Orná půda

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.

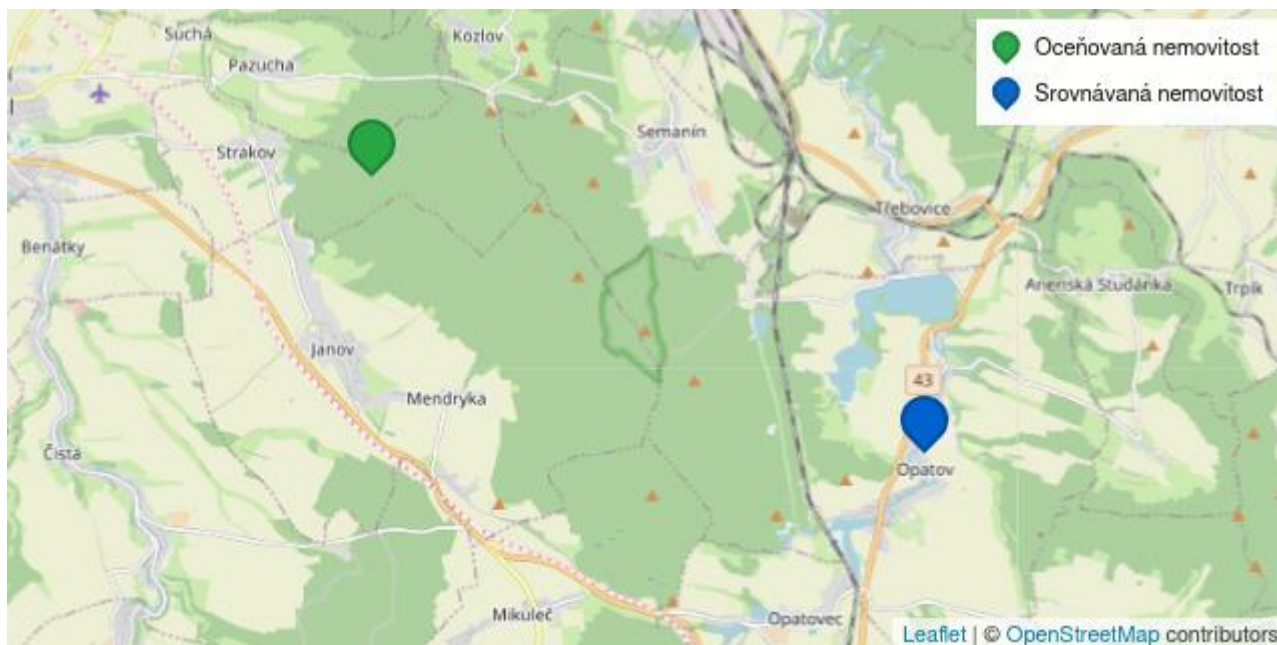
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



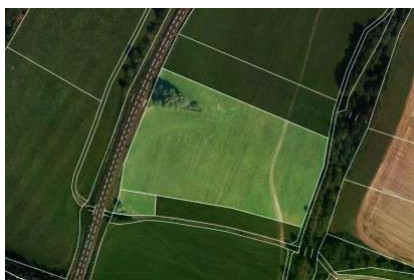
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

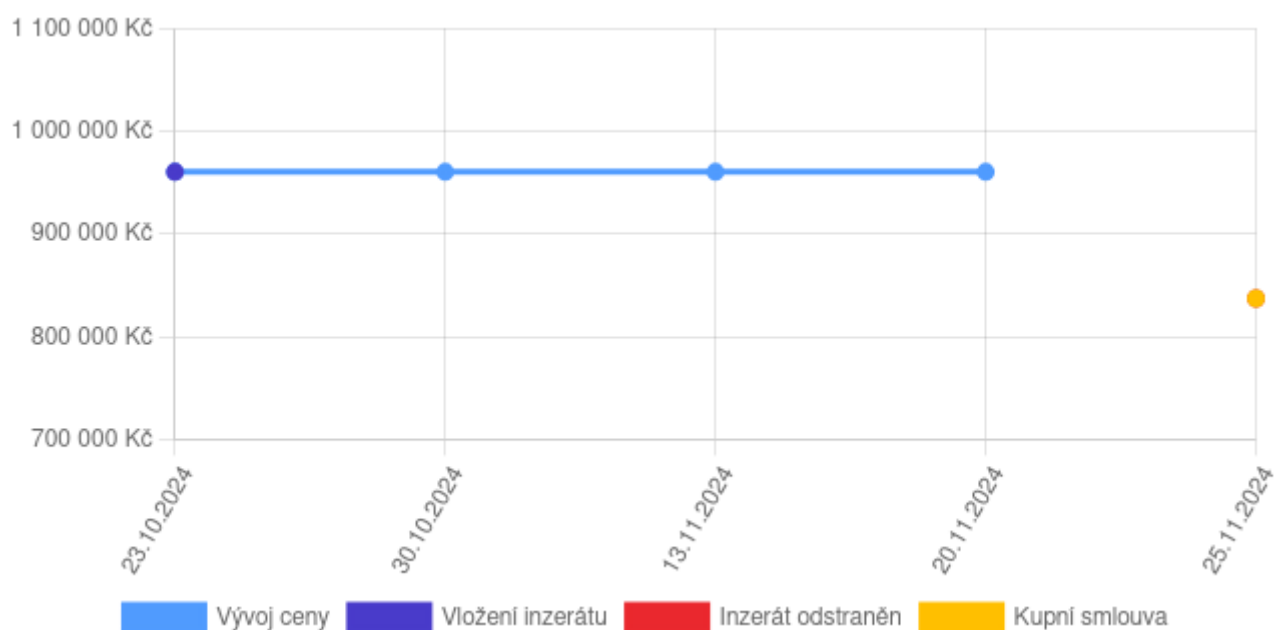
Lokalita	Damníkov, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	837 182 Kč
Právní účinky ke dni	25.11.2024	Číslo řízení	V-9204/2024-611
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	24 623 m ²
Využití pozemku	Louka		

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

