

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 006996/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 13451/10
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Opatov v Čechách, Opatov, okres Svitavy
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	07.12.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	07.12.2023
<b>Zhotovitel:</b>	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 16 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 19.01.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 5193 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 prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 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:	Pozemek parc. č. 5193
Adresa předmětu ocenění:	Opatov v Čechách, Opatov, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Opatov
Ulice:	
Katastrální území:	Opatov v Čechách
Počet obyvatel:	1 187

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.12.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

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

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 5193 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 pozemek parc. č. 5193 o celkové výměře 14287 m<sup>2</sup>.

Dle územního plánu je pozemek regulován jako zemědělská plocha. Pozemek je dlouhodobě neobhospodařovaný, nachází se na něm náletové dřeviny.

Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno. Pozemek leží na severovýchodním 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 zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 5193
	Celková výměra	14287 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	zemědělská plocha
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	nejsou

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	severovýchodní 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 zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	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
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	pozemek není obhospodařován

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.12.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 popsáná 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 zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek

##### Ocenění

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	5193	73041	9 691	4,83		4,83	46 807,53
trvalý travní porost	5193	75600	4 596	7,79		7,79	35 802,84
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			14 287 m <sup>2</sup>				<b>82 610,37</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 82 610,37 Kč**

#### 2. Trvalé porosty

##### Nelesní porosty: § 44

HB - habr obecný (HB - habr obecný) na pozemku p.č.: 5193

stáří S = 6 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 14 287 m <sup>2</sup> * 16,06 Kč/m <sup>2</sup>	=	229 449,22
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>	*	0,60
HB - habr obecný celkem	=	<b>30 975,64 Kč</b>

DB - dub letní (DB - dub letní) na pozemku p.č.: 5193

stáří S = 6 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 14 287 m <sup>2</sup> * 16,06 Kč/m <sup>2</sup>	=	229 449,22
---	---	------------

součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,60
DB - dub letní celkem	=	12 906,52 Kč

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 5193

stáří S = 6 roků

relativní výšková bonita: 5		srovnávací bonita: 5
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 14 287 m <sup>2</sup> * 11,30 Kč/m <sup>2</sup>	=	161 443,10
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,60
SM - smrk ztepilý celkem	=	3 632,47 Kč

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 5193

stáří S = 6 roků

relativní výšková bonita: 2		srovnávací bonita: 4
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 14 287 m <sup>2</sup> * 16,- Kč/m <sup>2</sup>	=	228 592,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,60
BR - bříza bradavičnatá celkem	=	1 285,83 Kč

BK - buk lesní (BK - buk lesní) na pozemku p.č.: 5193

stáří S = 6 roků

relativní výšková bonita: 3		srovnávací bonita: 3
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 14 287 m <sup>2</sup> * 16,06 Kč/m <sup>2</sup>	=	229 449,22
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,60
BK - buk lesní celkem	=	6 195,13 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	54 995,59 Kč
-----------------------------------	---	--------------

<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>	<b>=</b>	<b>54 995,59 Kč</b>
--	----------	---------------------

**Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou**

1. Pozemek	82 610,40 Kč
2. Trvalé porosty	54 995,60 Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 137 606,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 137 610,- 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.

Pozemek parc. č. 5193 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	14287 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	neobhospodařované	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby
1	Opatov, okres Svitavy	547 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	obhospodařované	přístup po nezpevněné obecní komunikaci
2	Skuhrov, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	92868 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	obhospodařované	přístup po nezpevněných obecních komunikacích
3	Staré Město, okres Svitavy	75691 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	obhospodařované	přístup po nezpevněných obecních komunikacích
4	Semanín, okres Ústí nad Orlicí	9478 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	neobhospodařované	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	37,14 Kč	1	37,14 Kč	1	1.02	1	1.1	1.05	1.1781	31,53 Kč
2	40,00 Kč	1	40,00 Kč	0.95	0.94	1	1.1	1.05	1.031415	38,78 Kč
3	42,00 Kč	1	42,00 Kč	1	0.96	1	1.1	1.05	1.1088	37,88 Kč
4	44,31 Kč	0.9	39,88 Kč	1	1	1	1	1	1	39,88 Kč
Celkem průměr										37,02 Kč
Minimum										31,53 Kč
Maximum										39,88 Kč
Směrodatná odchylka - s										3,75 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										33,27 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										40,77 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										

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je menší, je lépe přístupná a jedná se o obhospodařovanou zemědělskou půdu. Proto je celkový koeficient vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je sice větší a nachází se v menší obci, ale je lépe přístupná a jedná se o obhospodařovanou zemědělskou půdu. Proto je celkový koeficient vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je sice větší, ale je lépe přístupná a jedná se o obhospodařovanou zemědělskou půdu. Proto je celkový koeficient vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná a oceňované nemovitosti jsou si podobné, proto je celkový koeficient úpravy roven 1.

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

37,02 Kč/m<sup>2</sup>

\* 14287 m<sup>2</sup>

= 528 854 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**529 000 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	14287 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	neobhospodařované	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby
1	Opatov, okres Svitavy	547 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	obhospodařované	přístup po nezpevněné obecní komunikaci
2	Skuhrov, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	92868 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	obhospodařované	přístup po nezpevněných obecních komunikacích
3	Staré Město, okres Svitavy	75691 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	obhospodařované	přístup po nezpevněných obecních komunikacích
4	Semanín, okres Ústí nad Orlicí	9478 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	neobhospodařované	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	37,14 Kč	1	37,14 Kč
2	40,00 Kč	1	40,00 Kč
3	42,00 Kč	1	42,00 Kč
4	44,31 Kč	0.9	39,88 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	37,14 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	42,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.13
Střední hodnota			39,76 Kč
Medián			39,94 Kč
Rozdíl max-min			4,86 Kč

Základní cena: 39,76 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 39,76 Kč \* 0,9000 = 35,78 Kč/m<sup>2</sup>

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

35,78 Kč/m<sup>2</sup>

\* 14287 m<sup>2</sup>

---

= 511 189 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**511 000 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	14287 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	neobhospodařované	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby
1	Opatov, okres Svitavy	547 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	obhospodařované	přístup po nezpevněné obecní komunikaci
2	Skuhrov, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	92868 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	obhospodařované	přístup po nezpevněných obecních komunikacích
3	Staré Město, okres Svitavy	75691 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	obhospodařované	přístup po nezpevněných obecních komunikacích
4	Semanín, okres Ústí nad Orlicí	9478 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	neobhospodařované	přístup přes pozemky ve vlastnictví cizí osoby

### Vyloučení extrémní hodnoty

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	37,14 Kč	1	37,14 Kč
2	40,00 Kč	1	40,00 Kč
3	42,00 Kč	1	42,00 Kč
4	44,31 Kč	0.9	39,88 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	37,14 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	42,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.13
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>39,76 Kč</b>

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
37,14 Kč	až	38,76 Kč	1	0.25
38,77 Kč	až	40,38 Kč	2	0.5
40,39 Kč	až	42,00 Kč	1	0.25



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

**Výsledek dle cenového předpisu**

137 610,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

529 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

511 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 554 000 Kč do 577 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 5193 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**

**530 000,- Kč**

Slovy: pětsettřicettisíc korun českých

**Vypracoval:**

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

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.01.2024

.....  
Ing. Jana Fichnová

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## **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 006996/2024.



## H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, výřez z územního plánu, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5193 <sup>††</sup>
Obec:	Opatov [578487] <sup>††</sup>
Katastrální území:	Opatov v Čechách [711454]
Číslo LV:	666
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	14287
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
73041 <sup>††</sup>	9691
75600 <sup>††</sup>	4596

#### Omezení vlastnického práva

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

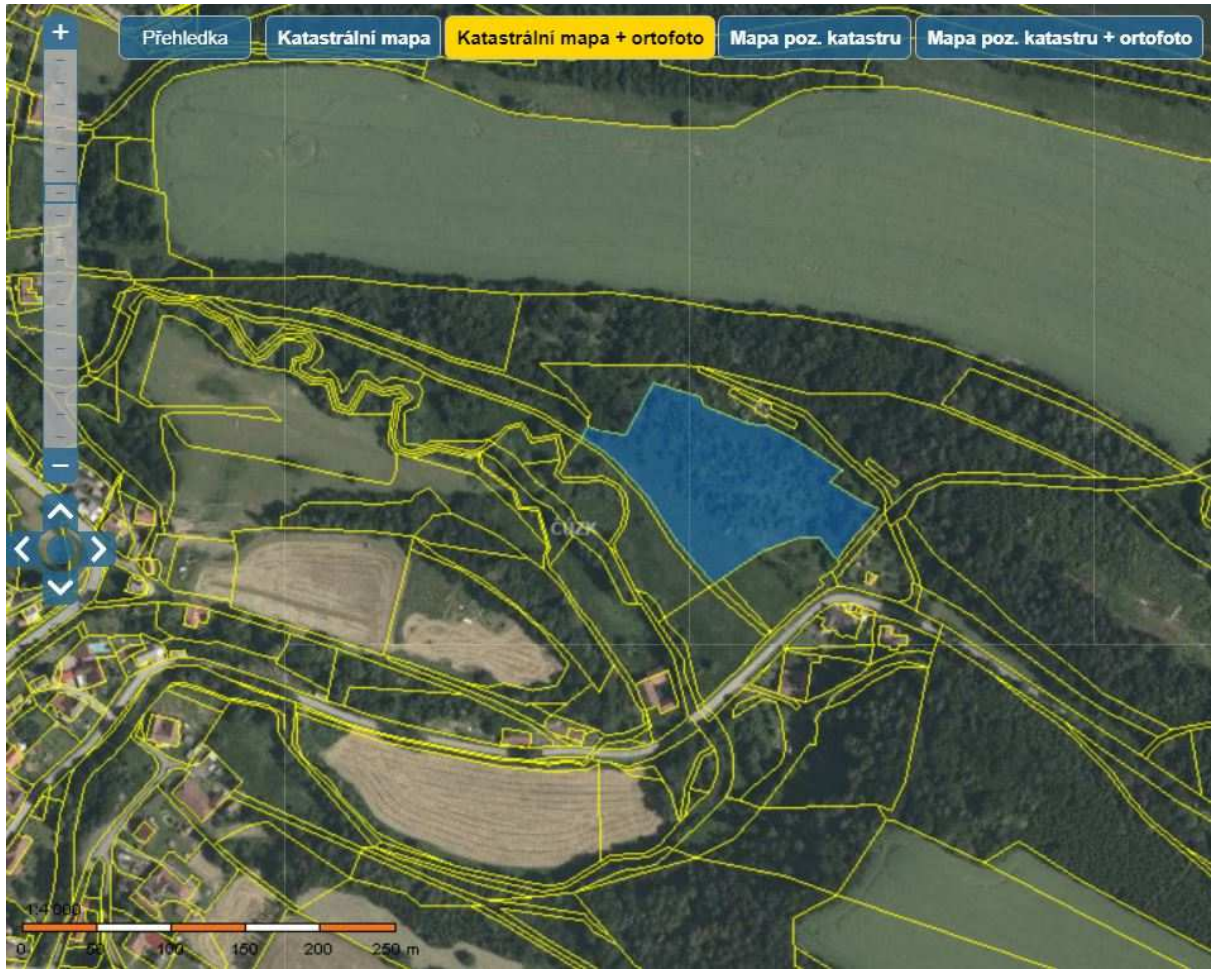
#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení 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

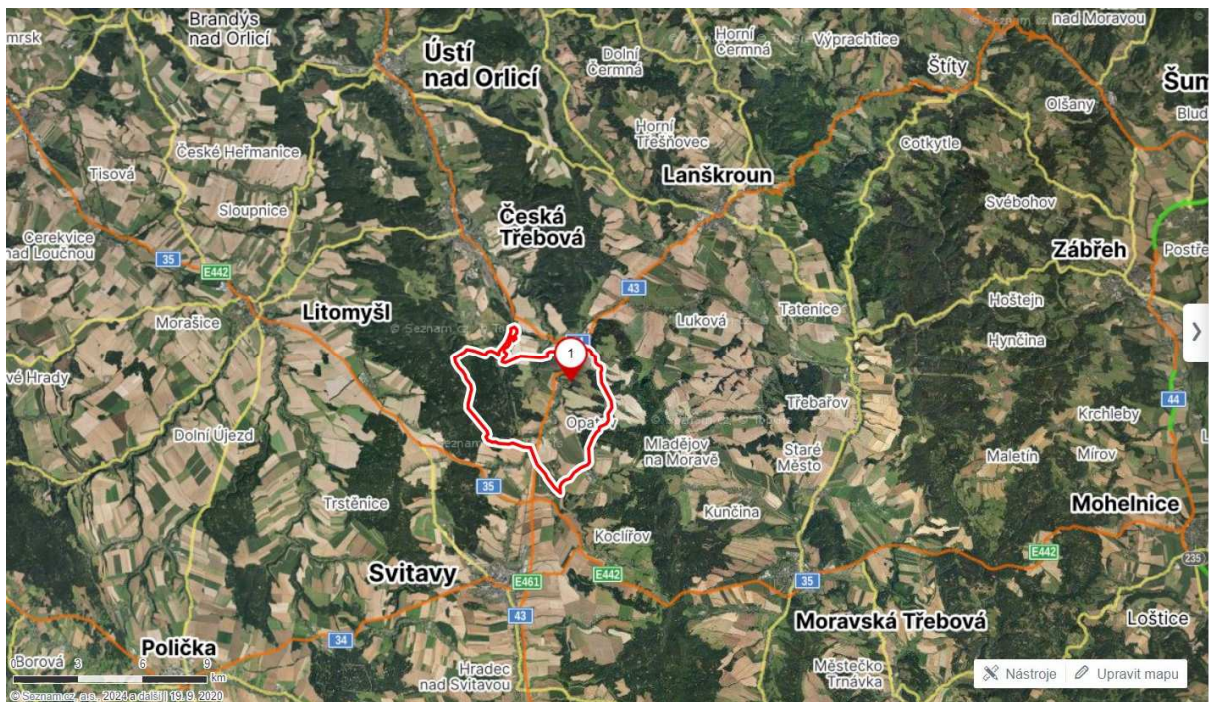
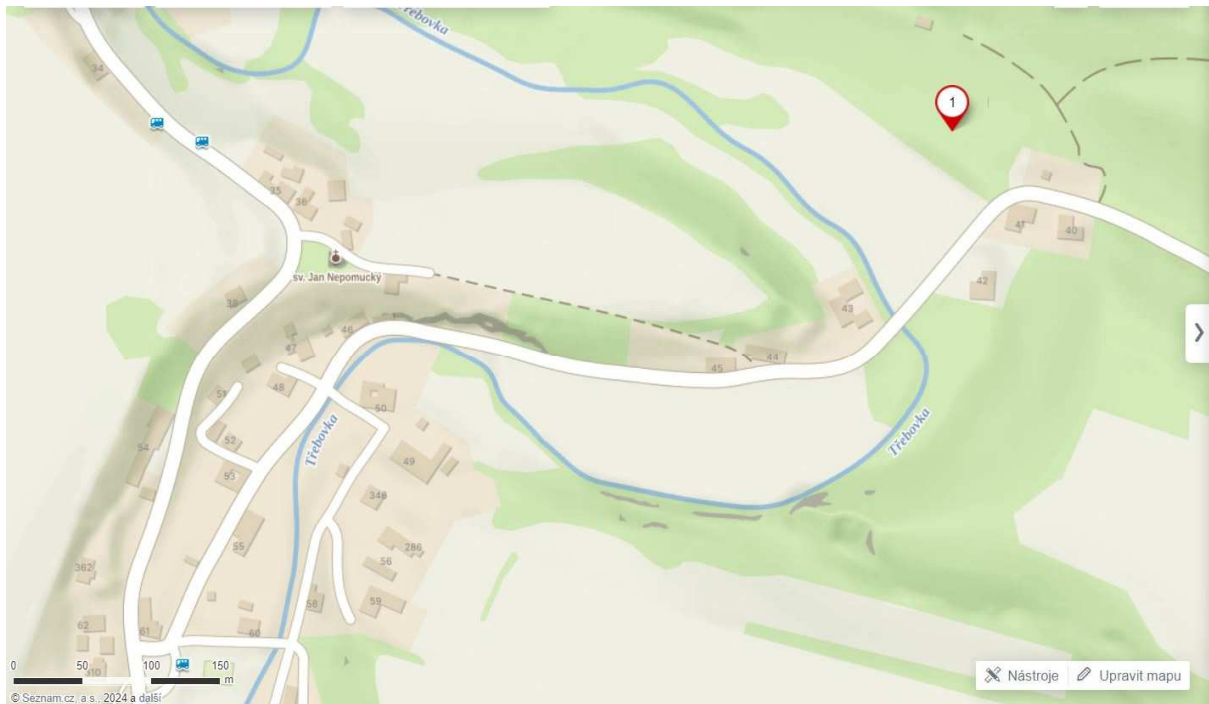
#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním plánu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy](#)<sup>††</sup>

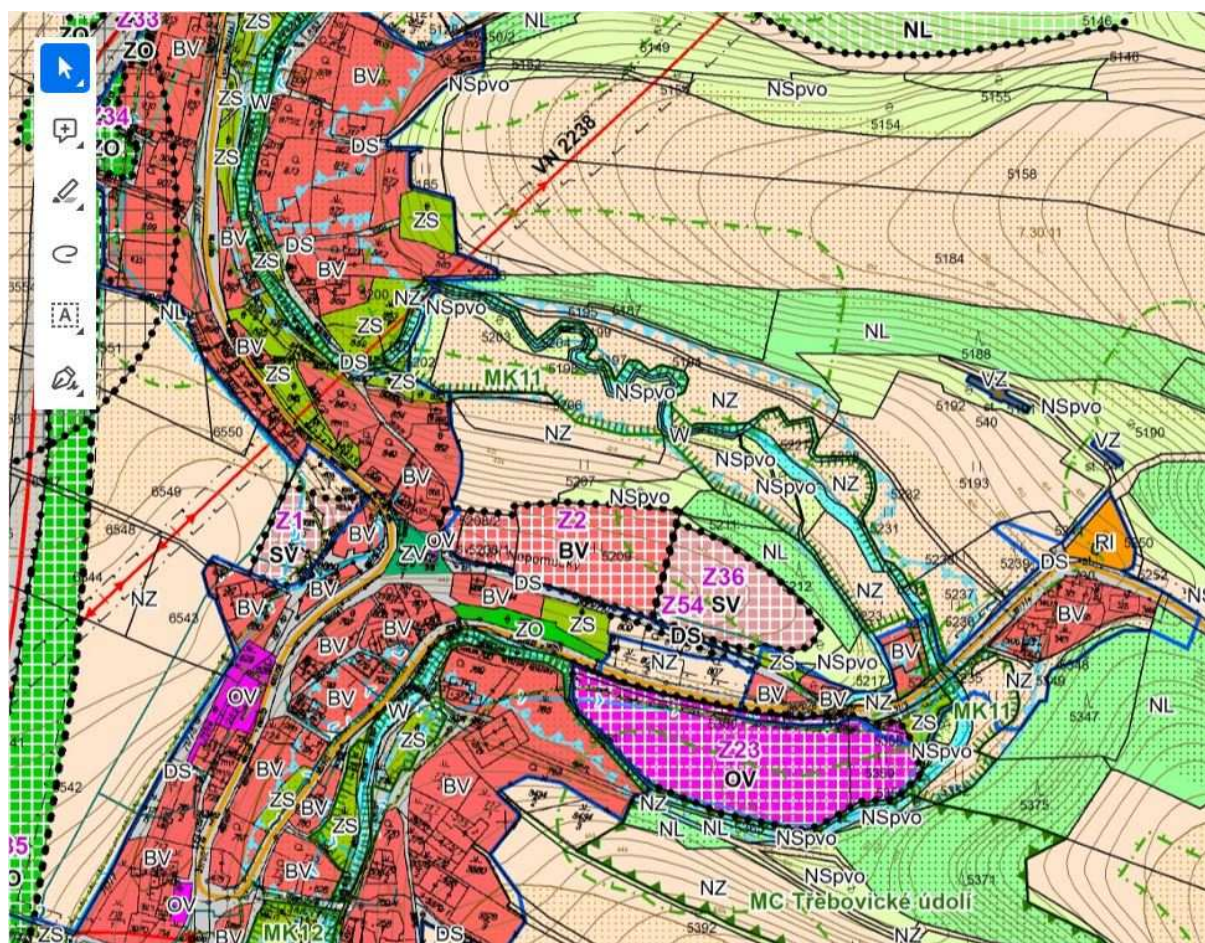
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.01.2024 12:00.



## Mapy oblasti



## Výřez z územního plánu



NZ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

## Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

opatov v čechách 5193

100 m 1 : 3 780

Název katastru: Opatov v Čechách  
Parcelní číslo: 5193  
Druh pozemku: trvalý travní porost

Druh číslování: Pozemková  
Výměra parcely: 14287 m<sup>2</sup>

Veřejný dálkový přístup - Výpis  
Veřejný dálkový přístup - Mapa

Legenda

- Číslované území
- Záplavová území
  - Kilometrů po 1 km
    - Riční síť
    - Riční síť (pojmenované toky)
    - Riční síť (bezejmenné toky)
  - Aktivní zóny Q100
    - Záplavová území Q5
    - Záplavová území Q20
    - Záplavová území Q100
  - Záplavová území Q500
  - Historické povodně

Dotaz  
Měření  
Tisk

Ministerstvo životního prostředí ČR | Hydrossoft, Velasavin s.p.a. | mapový projekt: 20.4.2020 | [top](#) | [nahoru](#) | [celý aktivační](#)

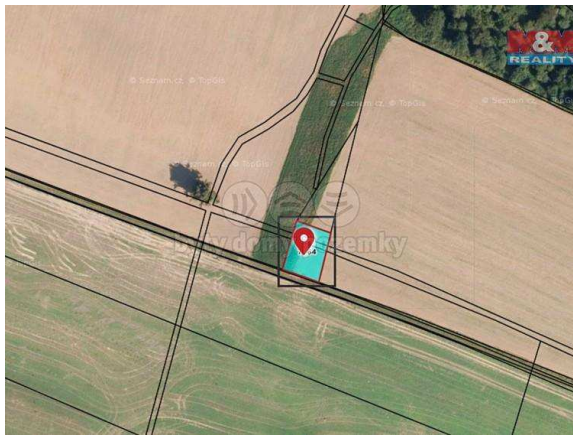
## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

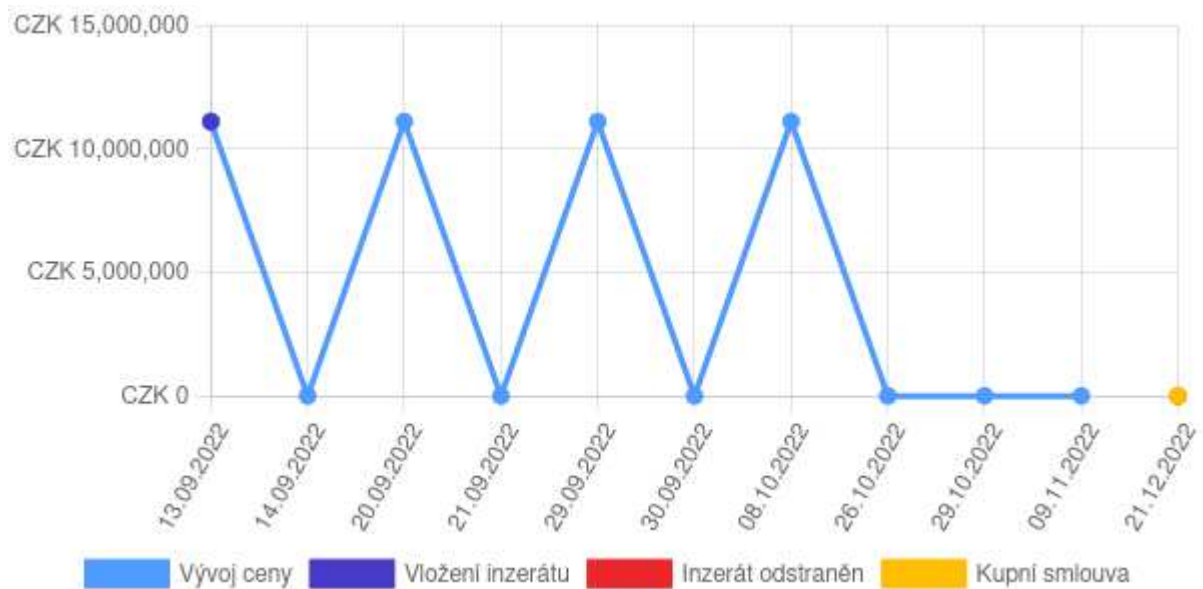


Pozemek, 547 m<sup>2</sup>, Opatov, okres Svitavy

Celková cena: 20 316 Kč

Lokalita: Opatov, okres Svitavy

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

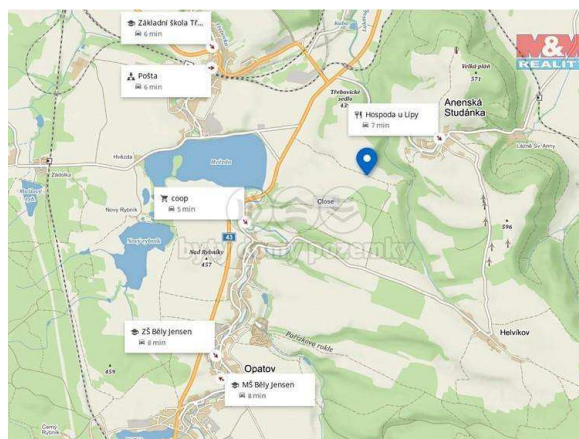
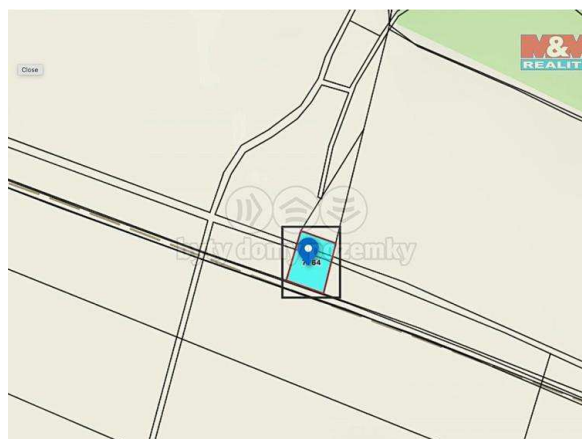


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

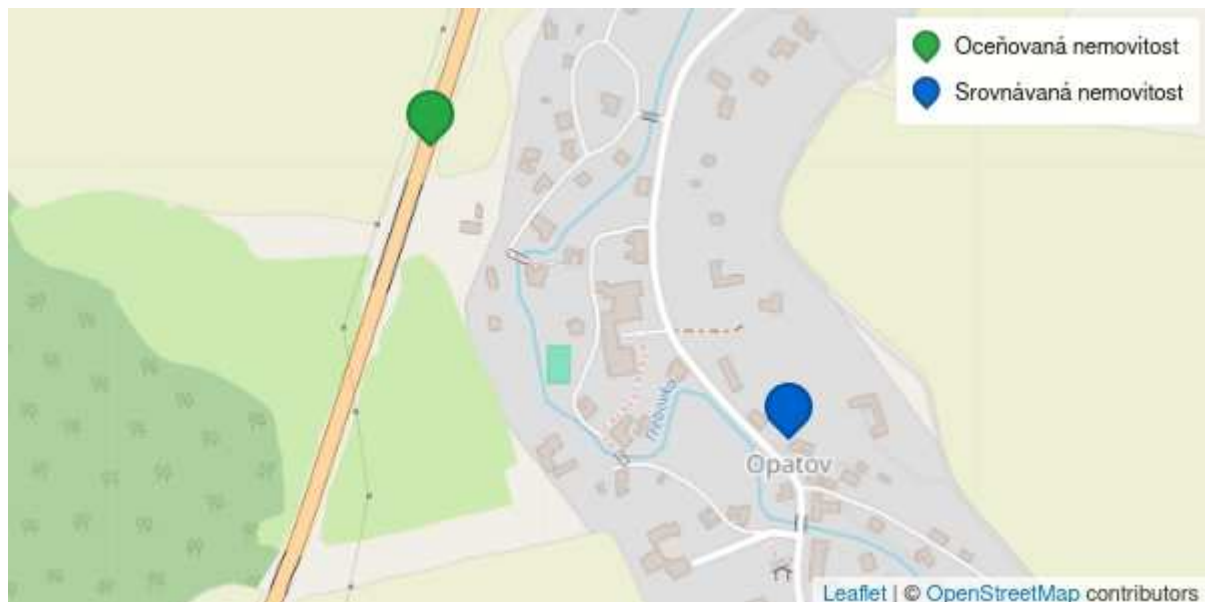
<b>Lokalita</b>	Opatov, okres Svitavy	<b>Cena dle KS</b>	20 316 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.12.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-10326/2022-609
<b>Poznámka k ceně</b>	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	<b>Plocha pozemku</b>	547 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Samota	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Dovolujeme si vám nabídnout pozemek v katastru obce Opatov v Čechách o výměře 547 m<sup>2</sup>. Pozemek není zatížen pachtovní smlouvou. Přístup k pozemku je přes obecní nezpevněnou komunikaci.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

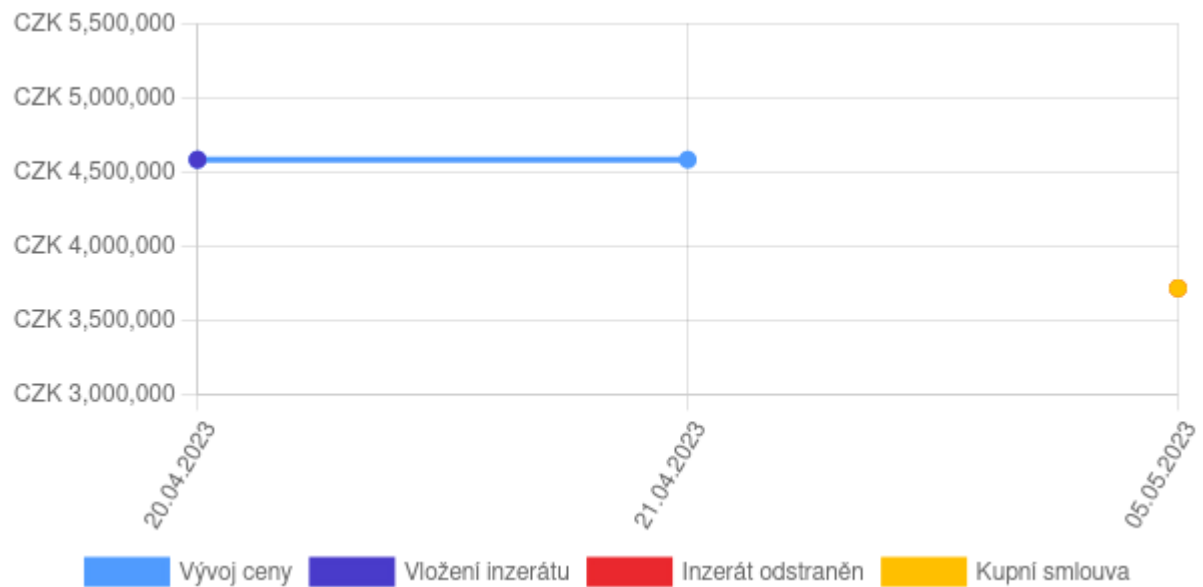


**Pozemek, 92868 m<sup>2</sup>, Skuhrov, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí**

**Celková cena: 3 715 000 Kč**

**Lokalita: Skuhrov, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí**

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





### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Skuhrov, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	<b>Cena dle KS</b>	3 715 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	05.05.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3732/2023-611
<b>Plocha pozemku</b>	92868 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Prodej zemědělské půdy v k.u. Skuhrov u České Třebové. CP 92.868m<sup>2</sup>. Prodej zemědělské půdy v katastrálním území Skuhrov u České Třebové. Jedná se o soubor šesti pozemkových parcel ( omá půda a trvalý travní porost s celkovou výměrou 92.868m<sup>2</sup>. Pozemky jsou doposud využívány zemědělskou společností na základě nájemní smlouvy. Platnost nájemní smlouvy byla ukončena a zatím nebyla majitelem obnovena. Foto kromě kat.mapy je pouze ilustrativní.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

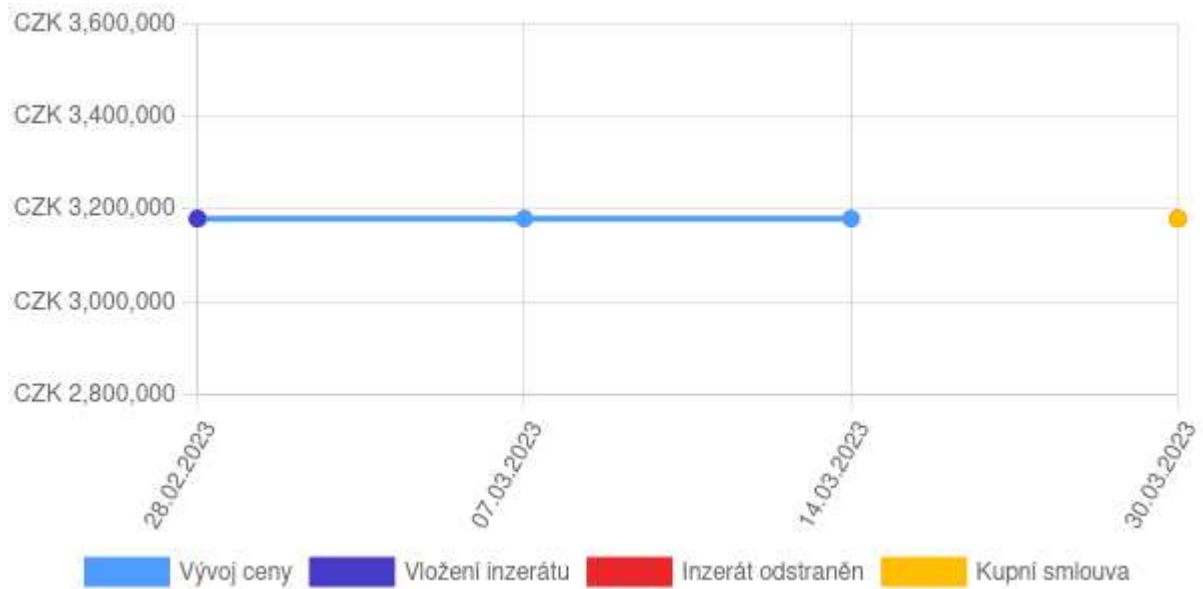


Pozemek, 75691 m<sup>2</sup>, Staré Město, okres Svitavy

Celková cena: 3 179 022 Kč

Lokalita: Staré Město, okres Svitavy

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

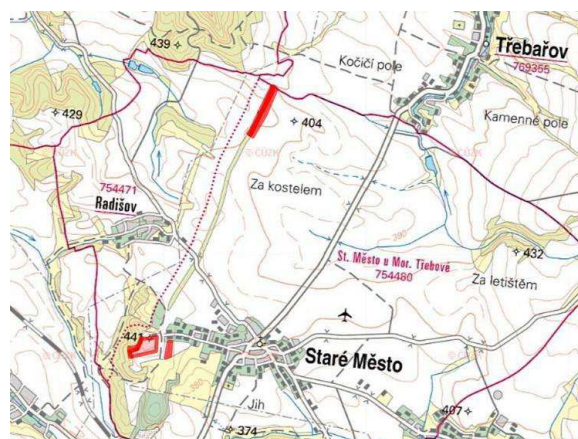


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

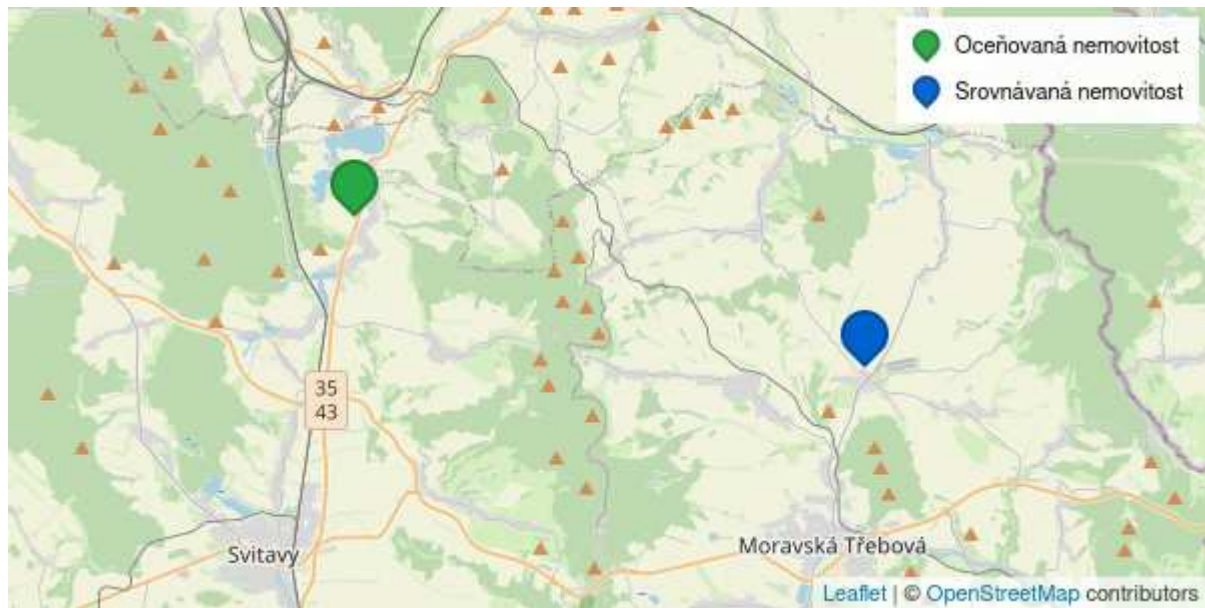
<b>Lokalita</b>	Staré Město, okres Svitavy	<b>Cena dle KS</b>	3 179 022 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-2262/2023-609
<b>Plocha pozemku</b>	75691 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízím k prodeji rozsáhlé pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Staré Město u Moravské Třebové v okrese Svitavy v Pardubickém kraji. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost. Pozemky jsou zapsány na LV 569 pod parcelními čísly 4324, 4572, 4647, 4653, 4665, 4667, 4744, 4750 a 4751. Jejich souhrnná výměra je 75 691 m<sup>2</sup>. Převážně se jedná o ornou půdu o výměře 59 696 m<sup>2</sup>. Dále pak jsou předmětem prodeje lesní pozemky o výměře 11 999 m<sup>2</sup> a trvalý travní porost o výměře 3 996 m<sup>2</sup>. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Obec Staré Město je vesnicí ležící 5 km severně od Moravské Třebové. Na katastru obce leží přírodní památka Třebovské hradisko a stejnojmenný hrádek. V blízké Moravské Třebové se nachází řada historických a kulturních zajímavostí a byla vyhlášena městskou památkovou rezervací. Cena je včetně provize. Zahnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

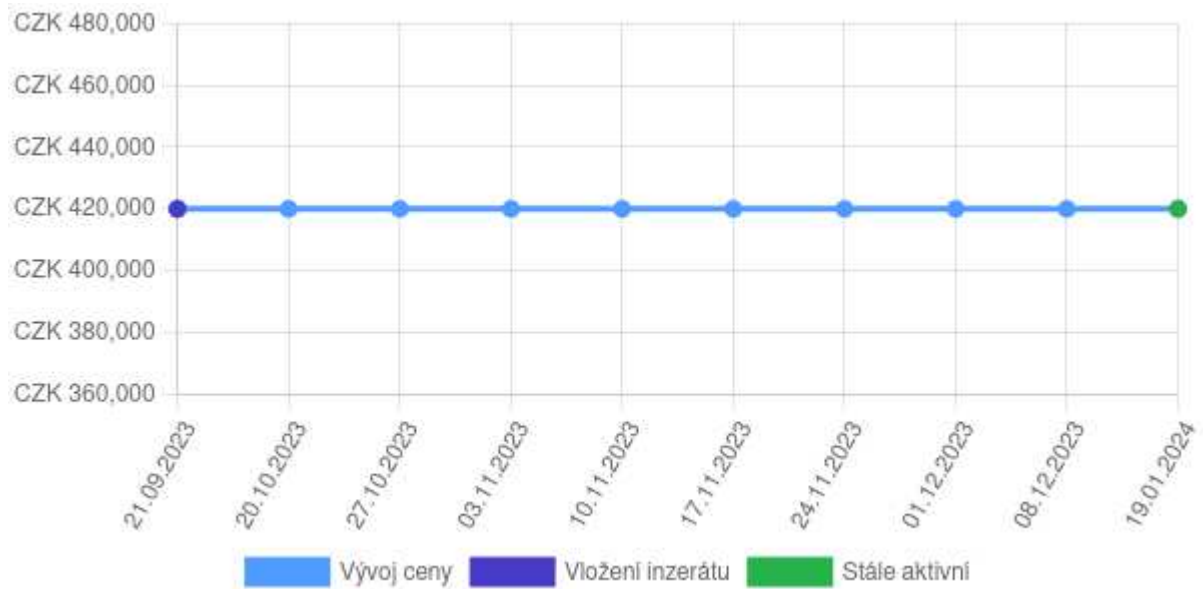


Pozemek, 9478 m<sup>2</sup>, Semanín, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 420 000 Kč

Lokalita: Semanín, okres Ústí nad Orlicí

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

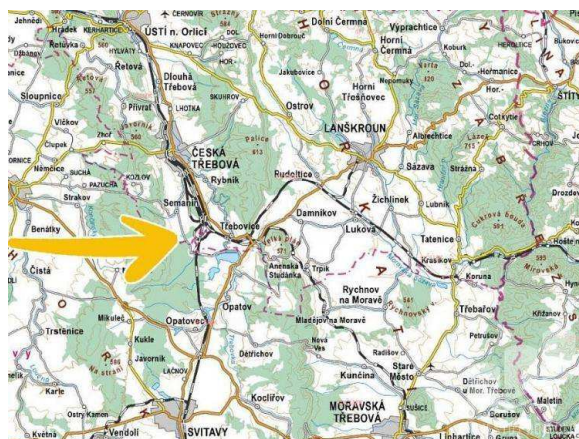


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Semanín, okres Ústí nad Orlicí	<b>Cena</b>	420 000 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	9478 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Ostatní	<b>Plyn</b>	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Semanín, LV 353 o výměře 9477 m<sup>2</sup>. Parcela č. 880/25 - o výměře 338m<sup>2</sup> (Ostatní plocha) Parcela č. 976/33 - o výměře 9139m<sup>2</sup> (Ostatní plocha) 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 pozemek obce.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení

