

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 064412/2026**

|                                                                          |                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                     | Růnová v.o.s.<br>Dobrovodská 121/4, 370 01 České Budějovice<br><br>insolvenční správce dlužníka Blahut Jan,<br>Smidarská Lhota 20, Vinary                                                 |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                    | KSHK 35 INS 1344 / 2026                                                                                                                                                                   |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                          | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.                                                                                                          |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                      | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                     |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                          | Opatovec, okres Svitavy                                                                                                                                                                   |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:</b> | 31.07.2026                                                                                                                                                                                |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                | 31.07.2026                                                                                                                                                                                |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                       | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: 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 07.08.2026

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3146 v obci Opatovec, okres Svitavy, katastrální území Opatovec na listu vlastnictví č. 199.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního 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. 523/2025 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemek parc. č. 3146   |
| Adresa předmětu ocenění: | Opatovec, okres Svitavy |
| Kraj:                    | Pardubický kraj         |
| Okres:                   | Svitavy                 |
| Obec:                    | Opatovec                |
| Katastrální území:       | Opatovec                |
| Počet obyvatel:          | 736                     |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 861,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                | č. | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel                                                                                           | IV | 0,65           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                | IV | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,03           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                             | I  | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka                                                | II | 0,95           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)                                    | IV | 0,90           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **639,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 31.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Veronika Chroustová. Byla provedena pouze částečná prohlídka - pozemek nebyl v době místního šetření přímo přístupný z důvodu okolního vzrostlého zemědělského porostu. Prohlídka byla provedena z dostupného místa v okolí a pozemek byl zdokumentován z dálky.

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

#### Vlastnické právo:

Blahut Jan, Smidarská Lhota 20, Vinary Dobrovodská 121/4, 370 01 České Budějovice

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3146 v obci Opatovec, okres Svitavy, katastrální území Opatovec na listu vlastnictví č. 199.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemek parc. č. 3146 o celkové výměře 1133 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako ostatní plocha. Dle platného územního plánu je pozemek zařazen do ploch přírodních – NP.

Pozemek není oplocený a je porostlý náletovými dřevinami, bez hodnoty. Dle územního plánu se na pozemku nachází biokoridor.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

| Parcelní číslo | Druh pozemku   | Vlastník pozemku/komentář              |
|----------------|----------------|----------------------------------------|
| 3552           | ostatní plocha | Obec Opatovec, č.p. 40, 56802 Opatovec |

Pozemek leží na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nenachází 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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

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. 3146                      |
|                        | Celková výměra             | 1133 m <sup>2</sup>                |
|                        | Druh pozemku               | ostatní plocha                     |
|                        | Územní plán                | plochy přírodní - NP               |
|                        | Trvalé porosty             | náletové dřeviny                   |
|                        | Sklon pozemku              | nezjištěno                         |
|                        | Oplocení                   | neoploceno                         |
|                        | Přístupová cesta k pozemku | přístup po nezpevněné obecní cestě |

|  |                   |        |
|--|-------------------|--------|
|  | Stavby na pozemku | nejsou |
|--|-------------------|--------|

|                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b>      | Popis okolí                  | řídce obydlená oblast                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          | Poloha v obci                | západní okraj obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                          | Vybavenost                   | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; 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 bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                          | 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              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 31.07.2026 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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek

##### Ocenění

##### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty       | Index P                     | Index T                            | Úprava | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|-----------------------------------|
| <b>§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b> |                                    |                   |                             |                                    |        |                                   |
| § 9 odst. 6                                                                | 639,-                              | 0,04              |                             |                                    |        | 25,56                             |
| Typ                                                                        | Název                              | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka | Cena<br>[Kč]                      |
| § 9 odst. 6                                                                | ostatní plocha                     | 3146              | 1 133                       | 25,56                              |        | 28 959,48                         |
| Jiný pozemek - celkem                                                      |                                    |                   | 1 133                       |                                    |        | <b>28 959,48</b>                  |

**Pozemek - cena zjištěná celkem** = **28 959,48 Kč**

##### Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 28 959,- Kč

**Cena zjištěná - celkem:** **28 959,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **28 960,- 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. 3146 v katastrálním území

| Opatovec, okres Svitavy |                                                |                     |                                                                     |                                           |                                                 |
|-------------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| č.                      | K1 - lokalita                                  | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití                                                     | K4 - jiné                                 | K5 - úvaha odhadce                              |
| Oceňovaný objekt        | Opatovec, okres Svitavy                        | 1133 m <sup>2</sup> | NP – plochy přírodní, na KN ostatní plocha                          | přístup po obecní nezpevněné komunikaci   |                                                 |
| 1                       | Strakov, okres Svitavy                         | 3115 m <sup>2</sup> | NS - plochy smíšené nezastavěného území, na KN trvalý travní porost | přístup přes pozemky ve vlastnictví státu |                                                 |
| 2                       | Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí           | 379 m <sup>2</sup>  | MU - smíšené nezastavěné území všeobecně, na KN orná půda           | přístup po obecní nezpevněné komunikaci   | prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 |
| 3                       | Lanšperk, Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí | 1622 m <sup>2</sup> | MU - smíšená krajina všeobecná, na KN zahrada                       | přístup po obecní nezpevněné komunikaci   |                                                 |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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                                                                                                                                                             | 47,83 Kč                                                   | 1                       | 47,83 Kč                  | 1           | 0.98              | 1.05          | 1       | 1                | 1.029         | 46,48 Kč                                      |
| 2                                                                                                                                                             | 36,40 Kč                                                   | 1                       | 36,40 Kč                  | 1           | 0.98              | 1.03          | 1       | 0.92             | 0.928648      | 39,20 Kč                                      |
| 3                                                                                                                                                             | 52,04 Kč                                                   | 1                       | 52,04 Kč                  | 1           | 0.99              | 1             | 1       | 1                | 0.99          | 52,57 Kč                                      |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 46,08 Kč                                      |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 39,20 Kč                                      |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 52,57 Kč                                      |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 6,69 Kč                                       |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 39,39 Kč                                      |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               | 52,77 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                   |                                                            |                         |                           |             |                   |               |         |                  |               |                                               |
| 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: Nejvýznamnější úpravy jednotkové ceny byly provedeny z důvodu účelu užití a rozlohy. Ostatní porovnávané znaky byly vyhodnoceny jako shodné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Nejvýznamnější úpravy jednotkové ceny byly provedeny z důvodu účelu využití, rozlohy a prodejnosti. Ostatní porovnávané znaky byly vyhodnoceny jako shodné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Úprava jednotkové ceny byla provedena pouze z důvodu rozlohy. Ostatní porovnávané znaky byly vyhodnoceny jako shodné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy jednotkové ceny nižší než 1.

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

46,08 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1133 m<sup>2</sup>

= 52 210 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**52 000 Kč**

## **Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)**

| Opatovec, okres Svitavy |                                                |                     |                                                                     |                                           |                                                 |
|-------------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| č.                      | K1 - lokalita                                  | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití                                                     | K4 - jiné                                 | K5 - úvaha odhadce                              |
| Oceňovaný objekt        | Opatovec, okres Svitavy                        | 1133 m <sup>2</sup> | NP – plochy přírodní, na KN ostatní plocha                          | přístup po obecní nezpevněné komunikaci   |                                                 |
| 1                       | Strakov, okres Svitavy                         | 3115 m <sup>2</sup> | NS - plochy smíšené nezastavěného území, na KN trvalý travní porost | přístup přes pozemky ve vlastnictví státu |                                                 |
| 2                       | Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí           | 379 m <sup>2</sup>  | MU - smíšené nezastavěné území všeobecně, na KN orná půda           | přístup po obecní nezpevněné komunikaci   | prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 |
| 3                       | Lanšperk, Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí | 1622 m <sup>2</sup> | MU - smíšená krajina všeobecná, na KN zahrada                       | přístup po obecní nezpevněné komunikaci   |                                                 |

### **Výpočet relace č.1**

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                                      | 47,83 Kč                                            | 1                            | 47,83 Kč              |
| 2                                      | 36,40 Kč                                            | 1                            | 36,40 Kč              |
| 3                                      | 52,04 Kč                                            | 1                            | 52,04 Kč              |
| Minimální hodnota                      |                                                     | (případ č.2)                 | 36,40 Kč              |
| Maximální hodnota                      |                                                     | (případ č.3)                 | 52,04 Kč              |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |                                                     | OK                           | 1.43                  |
| Střední hodnota                        |                                                     |                              | 45,42 Kč              |
| Medián                                 |                                                     |                              | 52,04 Kč              |
| Rozdíl max-min                         |                                                     |                              | 15,64 Kč              |

Základní cena: 45,42 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 45,42 Kč \* 1,0000 = 45,42 Kč/m<sup>2</sup>

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

45,42 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1133 m<sup>2</sup>

= 51 461 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**51 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

| Opatovec, okres Svitavy |                                                |                     |                                                                     |                                           |                                                 |
|-------------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| č.                      | K1 - lokalita                                  | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití                                                     | K4 - jiné                                 | K5 - úvaha odhadce                              |
| Oceňovaný objekt        | Opatovec, okres Svitavy                        | 1133 m <sup>2</sup> | NP – plochy přírodní, na KN ostatní plocha                          | přístup po obecní nezpevněné komunikaci   |                                                 |
| 1                       | Strakov, okres Svitavy                         | 3115 m <sup>2</sup> | NS - plochy smíšené nezastavěného území, na KN trvalý travní porost | přístup přes pozemky ve vlastnictví státu |                                                 |
| 2                       | Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí           | 379 m <sup>2</sup>  | MU - smíšené nezastavěné území všeobecně, na KN orná půda           | přístup po obecní nezpevněné komunikaci   | prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 |
| 3                       | Lanšperk, Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí | 1622 m <sup>2</sup> | MU - smíšená krajina všeobecná, na KN zahrada                       | přístup po obecní nezpevněné komunikaci   |                                                 |

## Vyloučení extrémní hodnoty

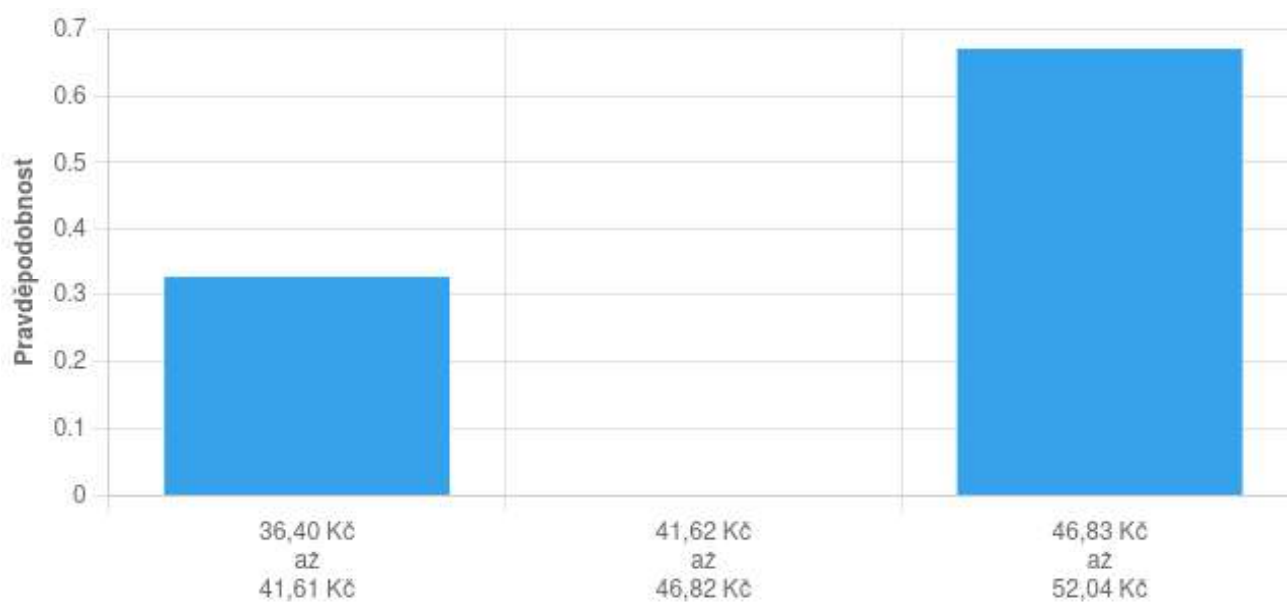
### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                                      | 47,83 Kč                                            | 1                            | 47,83 Kč              |
| 2                                      | 36,40 Kč                                            | 1                            | 36,40 Kč              |
| 3                                      | 52,04 Kč                                            | 1                            | 52,04 Kč              |
| Minimální hodnota                      |                                                     | (případ č.2)                 | 36,40 Kč              |
| Maximální hodnota                      |                                                     | (případ č.3)                 | 52,04 Kč              |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty |                                                     | OK                           | 1.43                  |
| <b>Aritmetický průměr</b>              |                                                     |                              | <b>45,42 Kč</b>       |

### Rozdělení četnosti

| Třidy    |    |          | Četnost | Pravděpodobnost |
|----------|----|----------|---------|-----------------|
| 36,40 Kč | až | 41,61 Kč | 1       | 0.33            |
| 41,62 Kč | až | 46,82 Kč | 0       | 0               |
| 46,83 Kč | až | 52,04 Kč | 2       | 0.67            |

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 46,83 Kč/m<sup>2</sup> do 52,04 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1133 m<sup>2</sup>

od 53 058,00 Kč do 58 961,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 53 000 Kč do 59 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

28 960 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

52 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

51 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 53 000 Kč do 59 000 Kč

| <b>Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti</b> |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Kladné vlivy</b>                               | <b>Záporné vlivy</b> |
| - klidná lokalita                                 |                      |

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.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3146 v obci Opatovec, okres Svitavy, katastrální území Opatovec na listu vlastnictví č. 199.

**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**

**52 000 Kč**

Slovy: padesátdvatisíc korun českých

## Vypracoval:

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

Ing. Natálie Horáková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.08.2026

XP invest,  
s.r.o. -  
znalecká  
kancelář

Digitálně  
podepsal XP  
invest, s.r.o. -  
znalecká kancelář  
Datum: 2026.08.07  
11:04:40 +02'00'

Natálie  
Horáková

Digitally signed  
by Natálie  
Horáková  
Date: 2026.08.08  
17:59:17 +02'00'

Martin  
Málek

Digitálně  
podepsal  
Martin Málek  
Datum:  
2026.08.07  
11:04:24 +02'00'

František  
Kořínek

Digitálně  
podepsal  
František Kořínek  
Datum:  
2026.08.10  
07:37:36 +02'00'

Ing. Natálie Horáková

Martin Málek

František Kořínek

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 064412/2026.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Výřez z územního plánu,

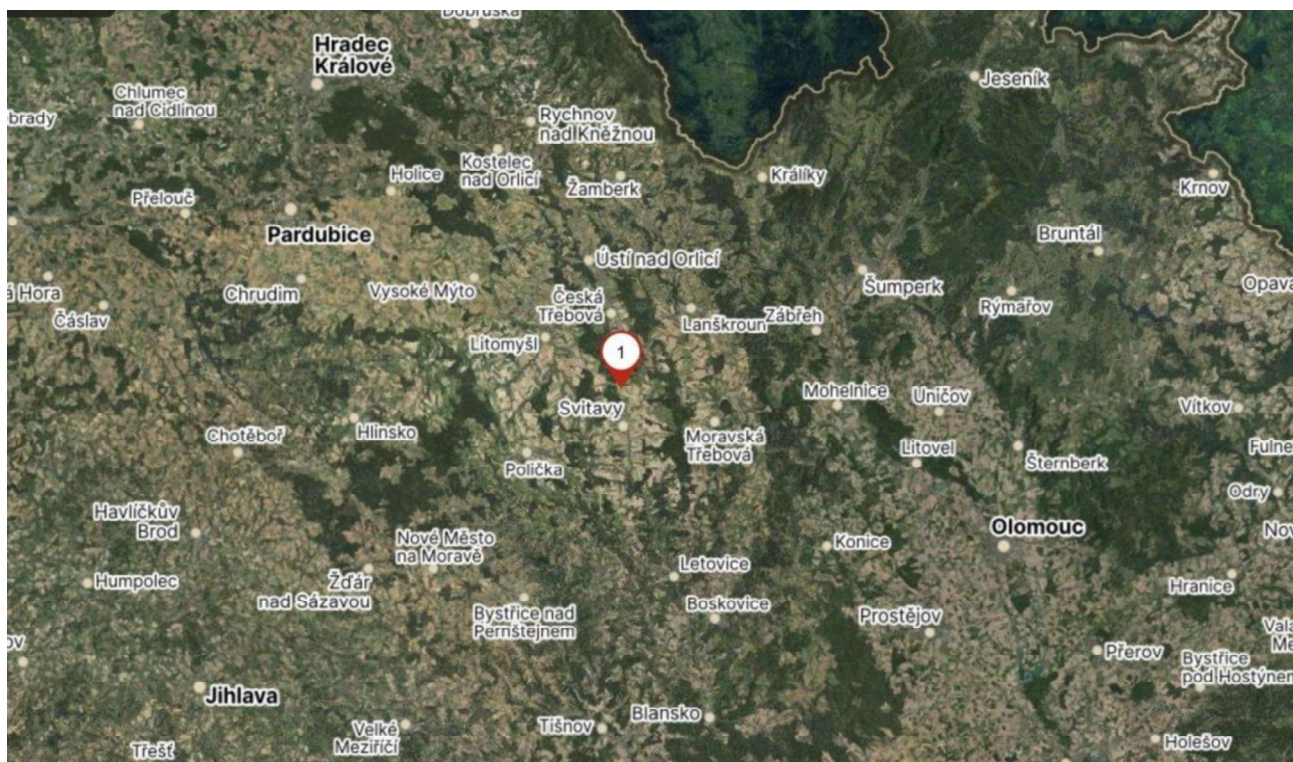
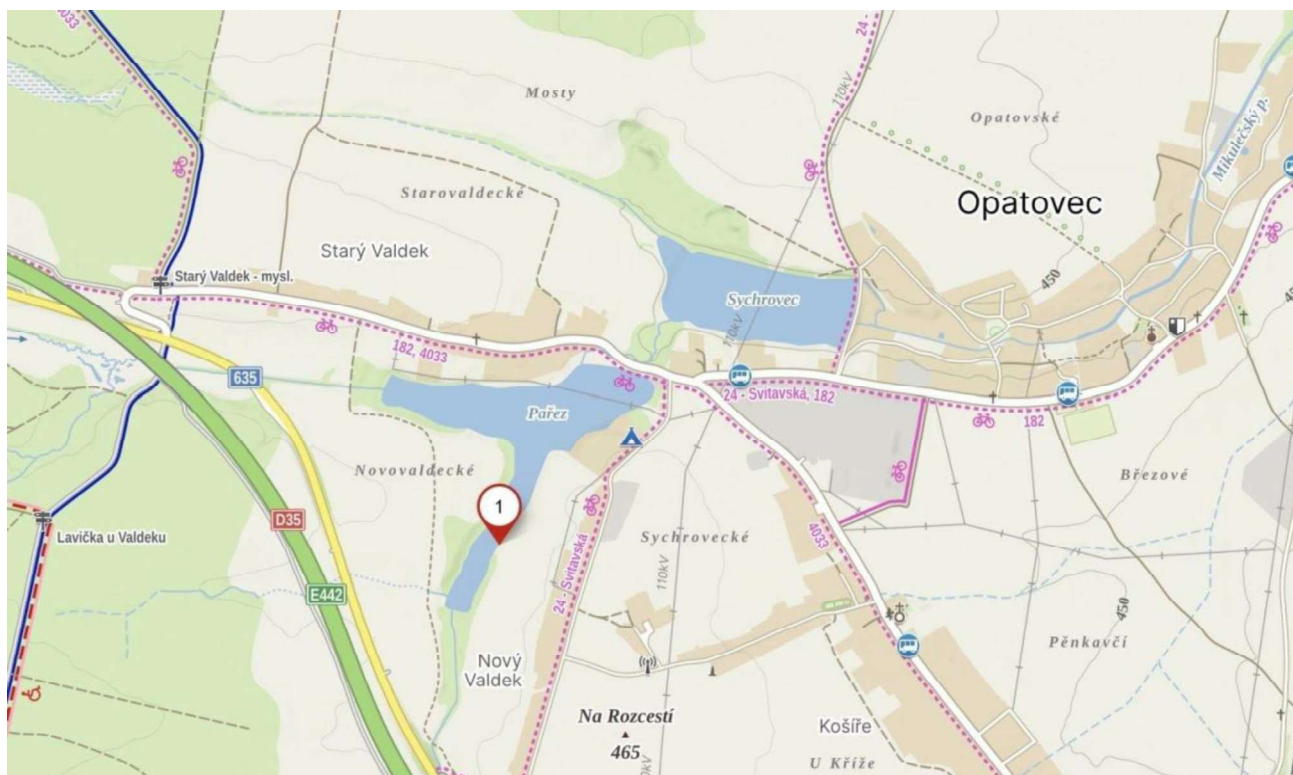
Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

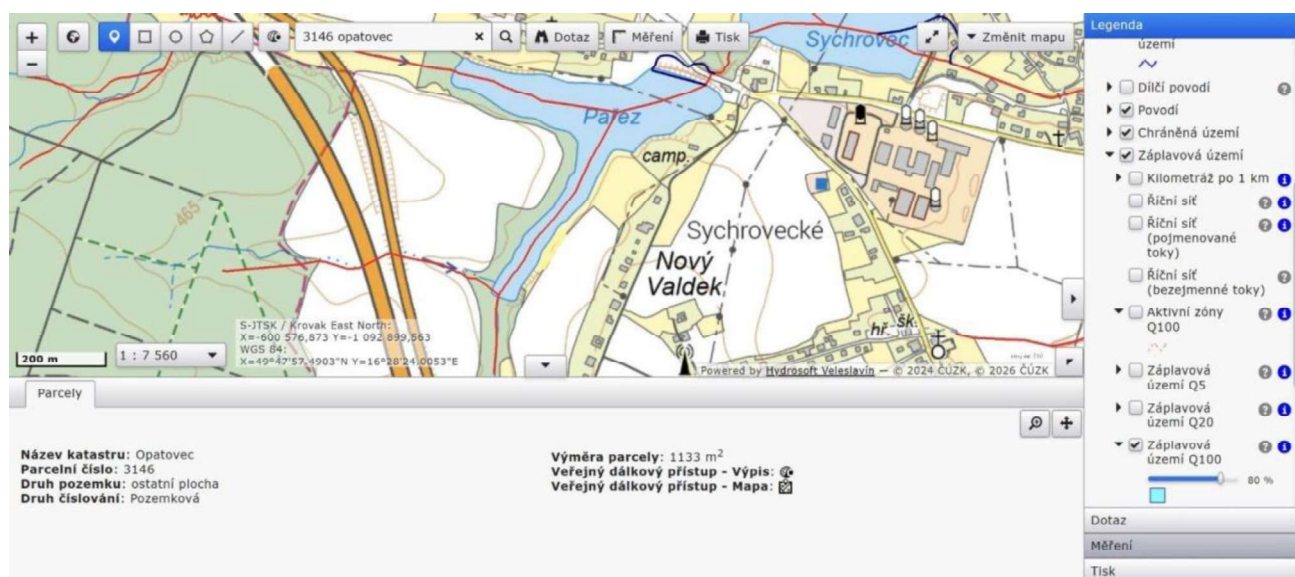
## Katastrální mapa



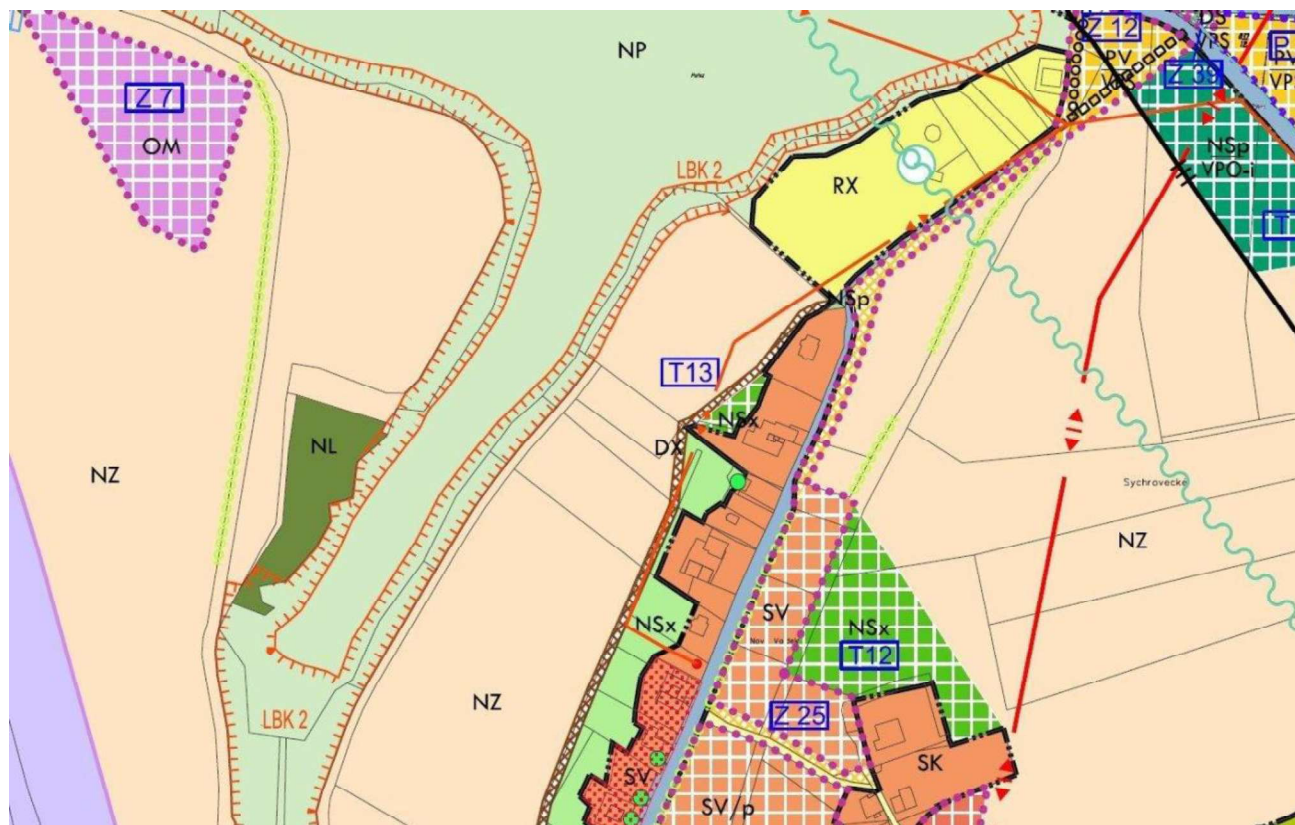
## Situační mapa



## Výřez z povodňové mapy



## Výřez z územního plánu



|  |  |  |              |                                   |
|--|--|--|--------------|-----------------------------------|
|  |  |  | PLOCHY LESNÍ | NL lesní hospodářství bez omezení |
|--|--|--|--------------|-----------------------------------|

## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

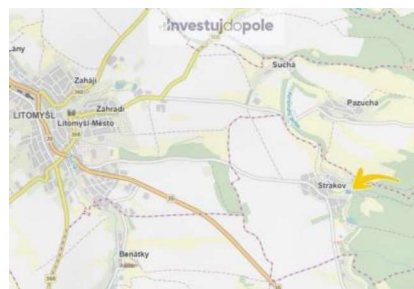
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

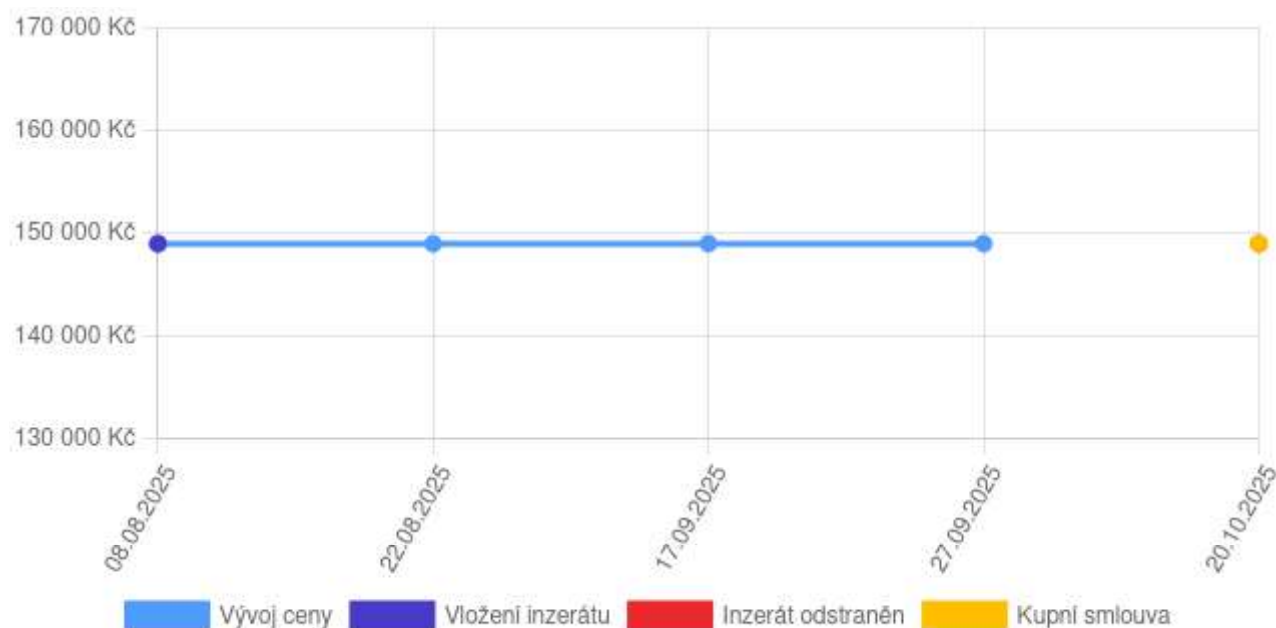
|                      |                        |              |                    |
|----------------------|------------------------|--------------|--------------------|
| Lokalita             | Strakov, okres Svitavy | Cena dle KS  | 149 000 Kč         |
| Právní účinky ke dni | 20.10.2025             | Číslo řízení | V-7454/2025-609    |
| Plyn                 | Ne                     | Druh pozemku | Zemědělský pozemek |
| Plocha pozemku       | 3 115 m <sup>2</sup>   |              |                    |

U nás nakupujete přímo od vlastníka – bez prostředníků a bez zbytečných výdajů navíc. k. ú. Strakov LV č. 195 o výměře 3115 m<sup>2</sup> • Parcela č. 112 - o výměře 3115 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost) Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky České republiky. Už přes 20 let pomáháme lidem bezpečně investovat do pozemků – ať už hledáte stabilní investici, nebo půdu pro hospodaření. Přidejte se k těm, kteří vsadili na jistotu a zhodnocují své peníze tam, kde má investice pevné základy. Celý proces služby je ZDARMA, správní poplatek (podání na katastr) hradí kupující. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce. Pro informaci ohledně pachtovní smlouvy nás kontaktujte. Nepropáste svou příležitost a zavolejte mi s jakýmkoliv dotazem ještě dnes.

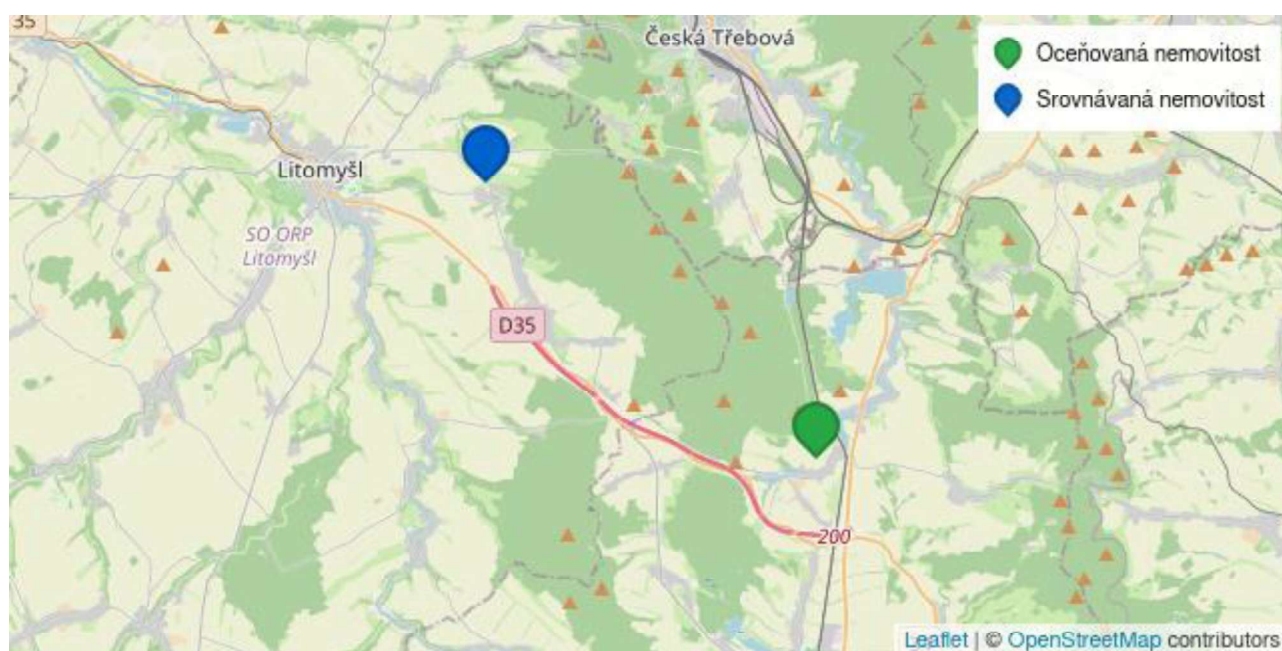
#### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

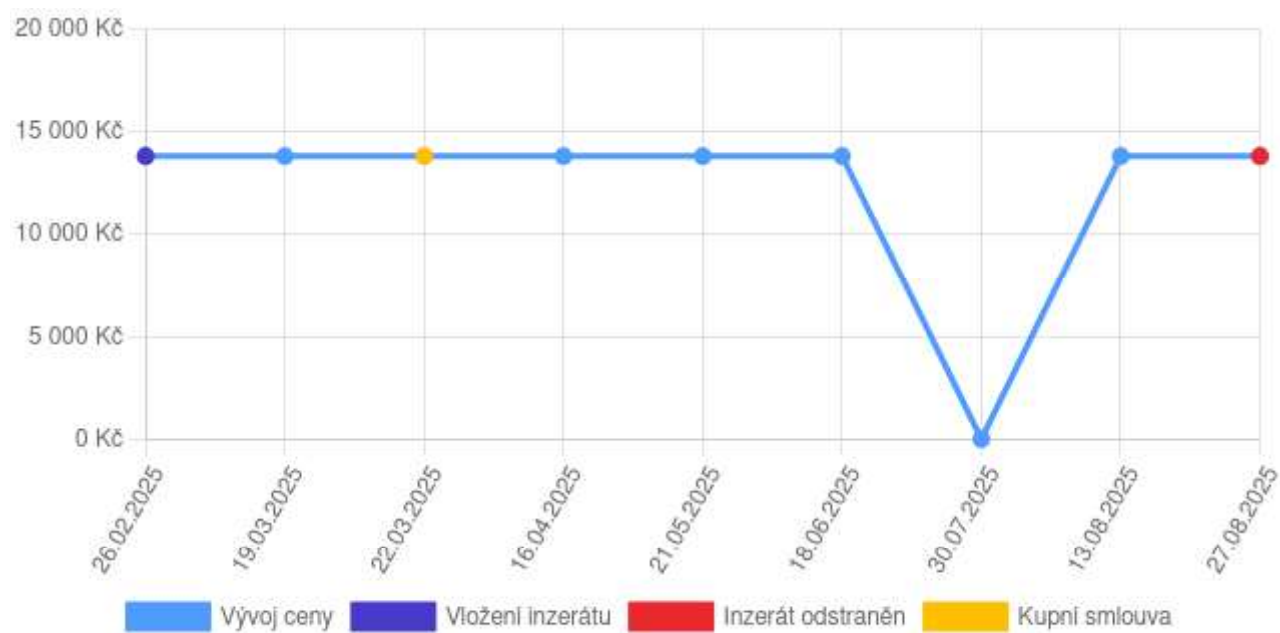
|                             |                                      |                       |                    |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí | <b>Cena dle KS</b>    | 13 796 Kč          |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 22.03.2025                           | <b>Číslo řízení</b>   | V-2209/2025-611    |
| <b>Druh pozemku</b>         | Zemědělský pozemek                   | <b>Plocha pozemku</b> | 379 m <sup>2</sup> |

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Česká Třebová v okrese Ústí nad Orlicí vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 12,50 % vlastnického podílu. Tento pozemek je zapsán na LV 2646 s parcelním číslem 944/28 o celkové výměře 379 m<sup>2</sup>. GPS: 49°54'17.54"N, 16°27'57.57"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.

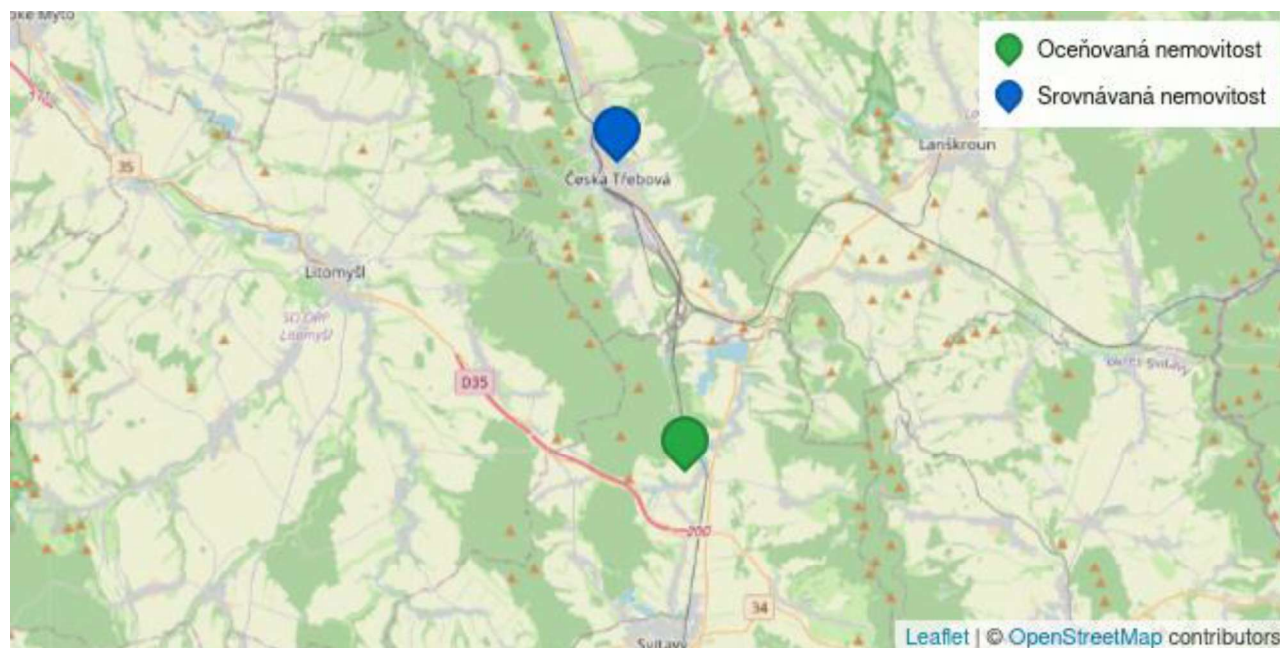
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



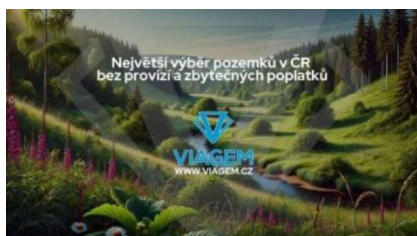
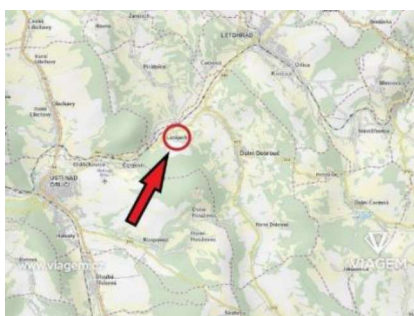
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

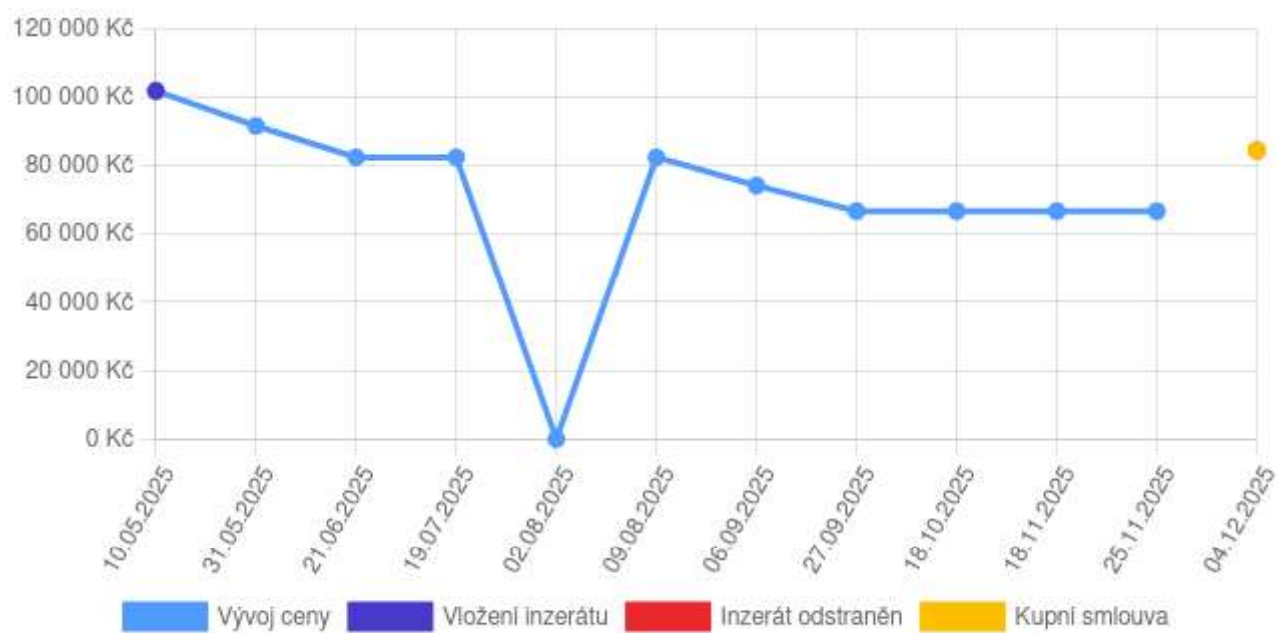
|                             |                                                |                       |                      |
|-----------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Lanšperk, Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí | <b>Cena dle KS</b>    | 84 415 Kč            |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 04.12.2025                                     | <b>Číslo řízení</b>   | V-9646/2025-611      |
| <b>Druh pozemku</b>         | Zahrada                                        | <b>Plocha pozemku</b> | 1 622 m <sup>2</sup> |

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k prodeji prostorný pozemek vedený jako zahrada o výměře 1 475 m<sup>2</sup> v obci Lanšperk, okres Ústí nad Orlicí. Jedná se o prodej 100% vlastnického podílu, zapsaný na LV č. 63 pod parcelním číslem 23. GPS Souřadnice: 49.996413203, 16.459361602 Pozemek se nachází v klidné a malebné části Lanšperka, přímo u silnice, s ideálním a plně zajištěným přístupem po obecní komunikaci. Díky své velikosti nabízí široké možnosti využití – od rekreačního zázemí, přes zahradničení, až po dlouhodobou investici. Lokalita je známá svou přírodní krásou, okolní zeleň i blízkost lesa poskytují ideální podmínky pro odpočinek mimo ruch města. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

