

# NALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 046500/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Indra - Šebesta v.o.s.  
insolvenční správce dlužníka Stejskalová Zdeňka  
trvale bytem 28.října 643, 564 01 Žamberk  
Čechyňská 16  
602 00 Brno

**Číslo jednací:** KSPA 56 INS 4140/2024

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 04.07.2024

**Zpracováno ke dni:** 04.07.2024

**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 18 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 09.07.2024

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 pozemku parc. č. 420/1 v obci Letohrad, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Orlice na listu vlastnictví č. 2732.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

# **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**

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, 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:	Pozemek parc. č. 420/1
Adresa předmětu ocenění:	Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Letohrad
Ulice:	
Katastrální území:	Orlice
Počet obyvatel:	6 503
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 778,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Ústí nad Orlicí ve vzdálenosti cca 8 km	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobusové a železniční zastávky	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - obchody, služby, zdravotní středisko, školy, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **1 208,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.07.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Stejskalová Zdeňka, 28. října 643, 56401 Žamberk

1/6

## Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 420/1 v obci Letohrad, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Orlice na listu vlastnictví č. 2732.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemek parc. č. 420/1, orná půda o celkové výměře 3345 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako zastavitelná plocha Z1bO s plánovaným využitím plochy bydlení individuálního (BI).

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
967/1	ostatní plocha	Město Letohrad, Václavské náměstí 10, 56151 Letohrad

Pozemek leží na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

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

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

V místě jsou dostupné veškeré inženýrské sítě, pozemek je zatížený nadzemním vedením VN.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 420/1
	Celková výměra	3345 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	zastavitelná plocha Z1bO s plánovaným využitím plochy bydlení individuálního (BI)
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	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	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	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	v místě jsou dostupné veškeré inženýrské sítě pozemek je zatížený nadzemním vedením VN

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.07.2024 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se 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 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové vlastnictví	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,028}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,069}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,998}$$

## 1. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00



$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 0,980 * 1,040 = \mathbf{0,978}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	1 208,-	0,978	0,300	354,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	420/1	3 345	354,43	1 185 568,35
Stavební pozemek - celkem			3 345		<b>1 185 568,35</b>
<b>Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>1 185 568,35 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 6

**Pozemek - cena zjištěná celkem** = **197 594,73 Kč**

**Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou**

1. Pozemek 197 594,70 Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **197 594,70 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **197 590,- 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. 420/1 v katastrálním území Orlice

Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	3345 m <sup>2</sup>	stavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po nezpevněné cestě	zatíženo nadzemním vedením VN
1	Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	1937 m <sup>2</sup>	stavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné cestě	
2	Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	302 m <sup>2</sup>	stavební	elektrína, vodovod, kanalizace	přístup po zpevněné cestě	
3	Pod Ovčínem, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	2110 m <sup>2</sup>	stavební	elektrína, vodovod, kanalizace	přístup po zpevněné cestě	
4	Letohrad, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	4686 m <sup>2</sup>	stavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné cestě	zatíženo vedením inženýrských sítí

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 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 000,00 Kč	0.9	1 800,00 Kč	1	1.04	1	1	1.05	1.05	1.1466	1 569,86 Kč
2	1 821,19 Kč	1	1 821,19 Kč	1	1.09	1	0.97	1.05	1.05	1.16567	1 562,35 Kč
3	781,99 Kč	1	781,99 Kč	1	1.04	1	0.97	1.05	1.05	1.11220	703,10 Kč
4	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč	1	0.96	1	1	1.05	1	1.008	1 984,13 Kč
Celkem průměr										1 454,86 Kč	
Minimum										703,10 Kč	
Maximum										1 984,13 Kč	
Směrodatná odchylka - s										538,53 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										916,33 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 993,39 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 a lépe přístupná a není zatížena inženýrskými sítěmi, ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má hůře dostupné inženýrské sítě, ale je menší a lépe přístupná a není zatížena vedením inženýrských sítí. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost má hůře dostupné inženýrské sítě, ale je menší a lépe přístupná a není zatížena vedením inženýrských sítí. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je větší, ale je lépe přístupná, ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy téměř roven 1.

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

$$1\,454,86 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 3\,345 \text{ m}^2$$

$$= 4\,866\,504 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**4 867 000 Kč**

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

Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	3345 m <sup>2</sup>	stavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po nezpevněné cestě	zatíženo nadzemním vedením VN
1	Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	1937 m <sup>2</sup>	stavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné cestě	
2	Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	302 m <sup>2</sup>	stavební	elektřina, vodovod, kanalizace	přístup po zpevněné cestě	
3	Pod Ovčínem, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	2110 m <sup>2</sup>	stavební	elektřina, vodovod, kanalizace	přístup po zpevněné cestě	
4	Letohrad, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	4686 m <sup>2</sup>	stavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné cestě	zatíženo vedením inženýrských sítí

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2 000,00 Kč	0,9	1 800,00 Kč
2	1 821,19 Kč	1	1 821,19 Kč
3	781,99 Kč	1	781,99 Kč
4	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	781,99 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	2 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2,56
Střední hodnota			1 600,80 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			399,20 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			818,81 Kč
Bude vyražena minimální hodnota (případ č.3)			

### Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	2 000,00 Kč	0,9	1 800,00 Kč
2	1 821,19 Kč	1	1 821,19 Kč
4	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	1 800,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	2 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.11
Střední hodnota		1 873,73 Kč
Medián		2 000,00 Kč
Rozdíl max-min		200,00 Kč

Základní cena: 1 873,73 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 1 873,73 Kč \* 0,8500 = 1 592,67 Kč/m<sup>2</sup>

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

1 592,67 Kč/m<sup>2</sup>

\* 3345 m<sup>2</sup>

---

= 5 327 481 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**5 327 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	3345 m <sup>2</sup>	stavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po nezpevněné cestě	zatíženo nadzemním vedením VN
1	Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	1937 m <sup>2</sup>	stavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné cestě	
2	Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	302 m <sup>2</sup>	stavební	elektřina, vodovod, kanalizace	přístup po zpevněné cestě	
3	Pod Ovčínem, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	2110 m <sup>2</sup>	stavební	elektřina, vodovod, kanalizace	přístup po zpevněné cestě	
4	Letohrad, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	4686 m <sup>2</sup>	stavební	veškeré inženýrské sítě	přístup po zpevněné cestě	zatíženo vedením inženýrských sítí

### 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	2 000,00 Kč	0.9	1 800,00 Kč
2	1 821,19 Kč	1	1 821,19 Kč
3	781,99 Kč	1	781,99 Kč
4	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	781,99 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	2 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.56
Aritmetický průměr			1 600,80 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			399,20 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			818,81 Kč
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.3)			

#### Výpočet relace č.2

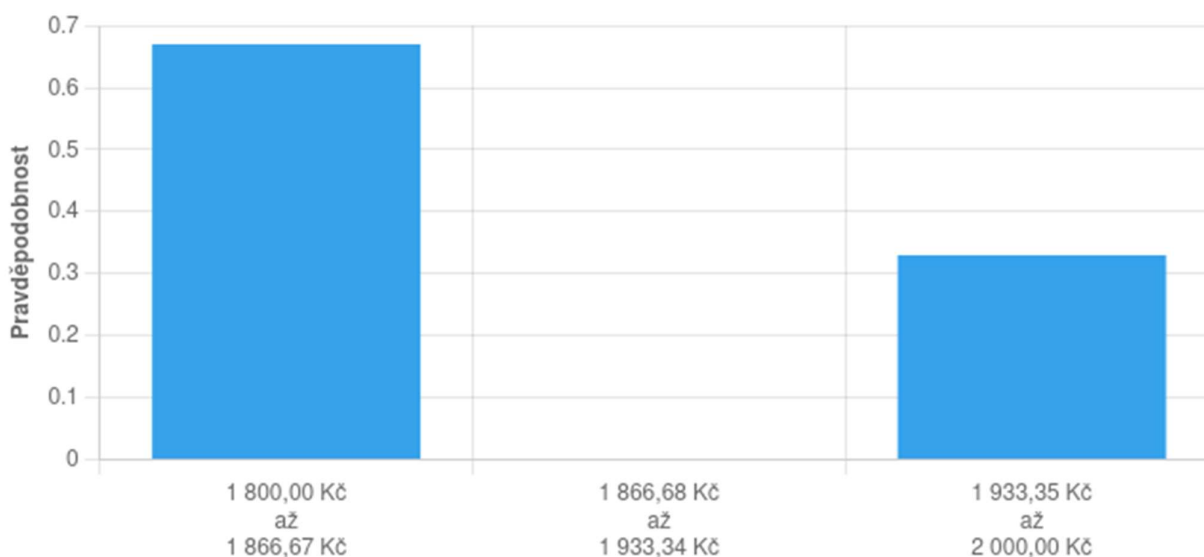
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	2 000,00 Kč	0.9	1 800,00 Kč
2	1 821,19 Kč	1	1 821,19 Kč
4	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	1 800,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	2 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.11
Aritmetický průměr		1 873,73 Kč

### Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost	
1 800,00 Kč	až	1 866,67 Kč	2	0.67
1 866,68 Kč	až	1 933,34 Kč	0	0
1 933,35 Kč	až	2 000,00 Kč	1	0.33

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 1 800,00 Kč/m<sup>2</sup> do 1 866,67 Kč/m<sup>2</sup>

\* 3345 m<sup>2</sup>

od 6 021 000,00 Kč do 6 244 011,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 6 021 000 Kč do 6 244 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

197 590 Kč

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

4 867 000 Kč

**Cena podílu id. 1/6**

811 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

5 327 000 Kč

**Cena podílu id. 1/6**

888 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 6 021 000 Kč do 6 244 000 Kč

**Cena podílu id. 1/6**

od 1 004 000 Kč do 1 041 000 Kč



Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: minoritní podíl

### **Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

730 000 Kč

### **Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM**

799 000 Kč

### **Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR**

od 903 000 Kč do 937 000 Kč

<b>Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti</b>	
<b>Kladné vlivy</b>	<b>Záporné vlivy</b>
- dostupnost inženýrských sítí	- podílové vlastnictví
- dobrá občanská vybavenost	- zatížení nadzemním vedením VN
	- přístup po nezpevněné obecní 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. 1/6 pozemku parc. č. 420/1 v obci Letohrad, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Orlice na listu vlastnictví č. 2732.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**730 000,- Kč**

Slovy: sedmsetřicettisíc 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 09.07.2024



Ing. Jana Fichnová

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 046500/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	2732
Katastrální území:	<a href="#">Orlice [680672]</a>

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Beinlichová Eva, Horní Dobrouč 170, 56102 Dolní Dobrouč	1/6
Hovádková Hana, č. p. 150, 56184 Líšnice	1/6
Moravcová Radka, č. p. 319, 56165 Jamné nad Orlicí	1/6
Stejskal Štěpán, U Vody 18, Kerhartice, 56204 Ústí nad Orlicí	1/6
Stejskalová Věra, č. p. 178, 56166 Těchonín	1/6
Stejskalová Zdeňka, 28. října 643, 56401 Žamberk	1/6

### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">420/1</a>

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

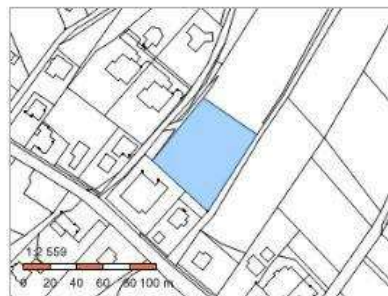
### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)<sup>CS</sup>

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">420/1</a>
Obec:	<a href="#">Letohrad [580538]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Orlice [680672]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2732</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3345
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Beinlichová Eva, Horní Dobrouč 170, 56102 Dolní Dobrouč	1/6
Hovádková Hana, č. p. 150, 56184 Líšnice	1/6
Moravcová Radka, č. p. 319, 56165 Jamné nad Orlicí	1/6
Stejskal Štěpán, U Vody 18, Kerhartice, 56204 Ústí nad Orlicí	1/6
Stejskalová Věra, č. p. 178, 56166 Těchonín	1/6
Stejskalová Zdeňka, 28. října 643, 56401 Žamberk	1/6

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">75411</a>	3345

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

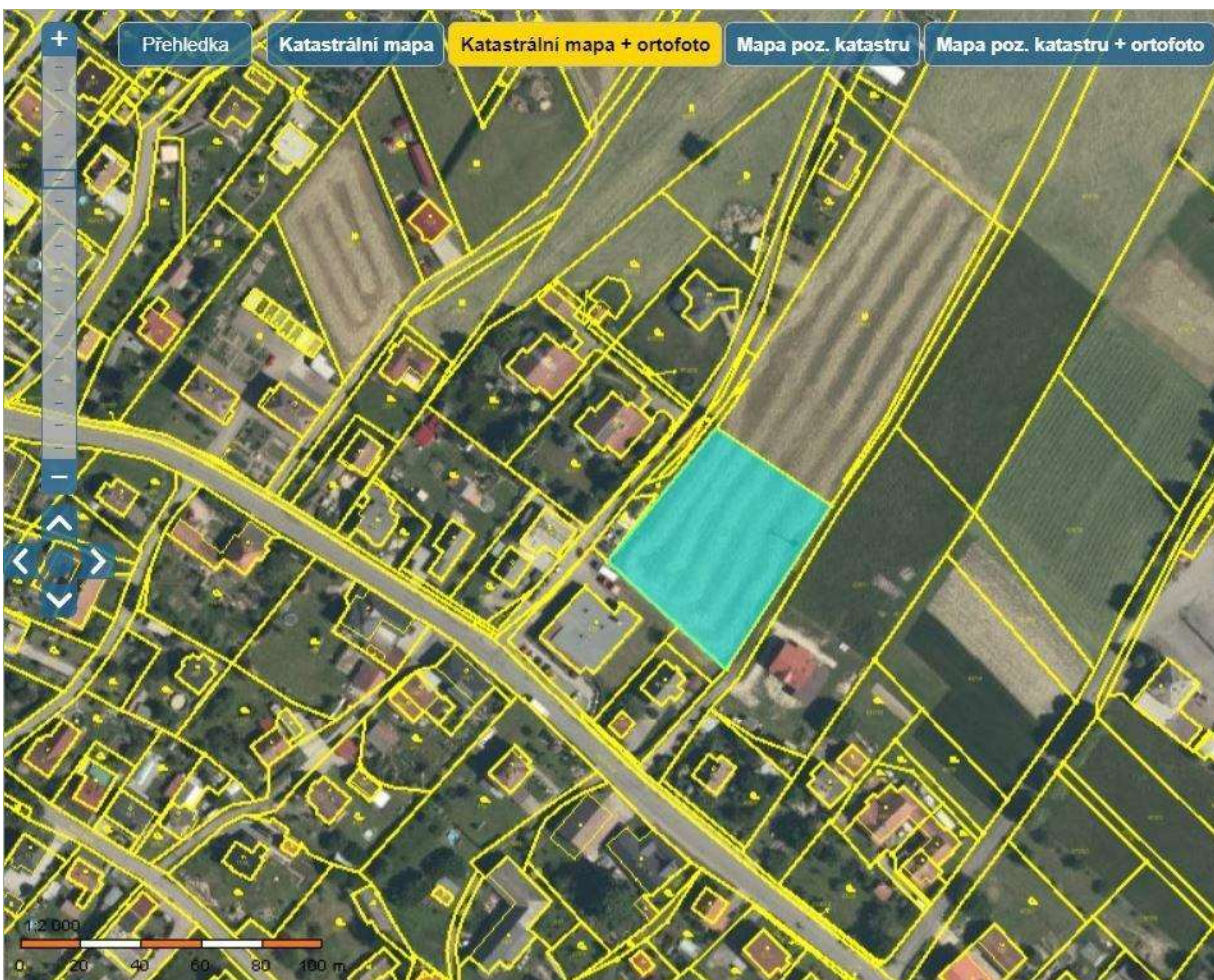
## Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Stejskalová Zdeňka

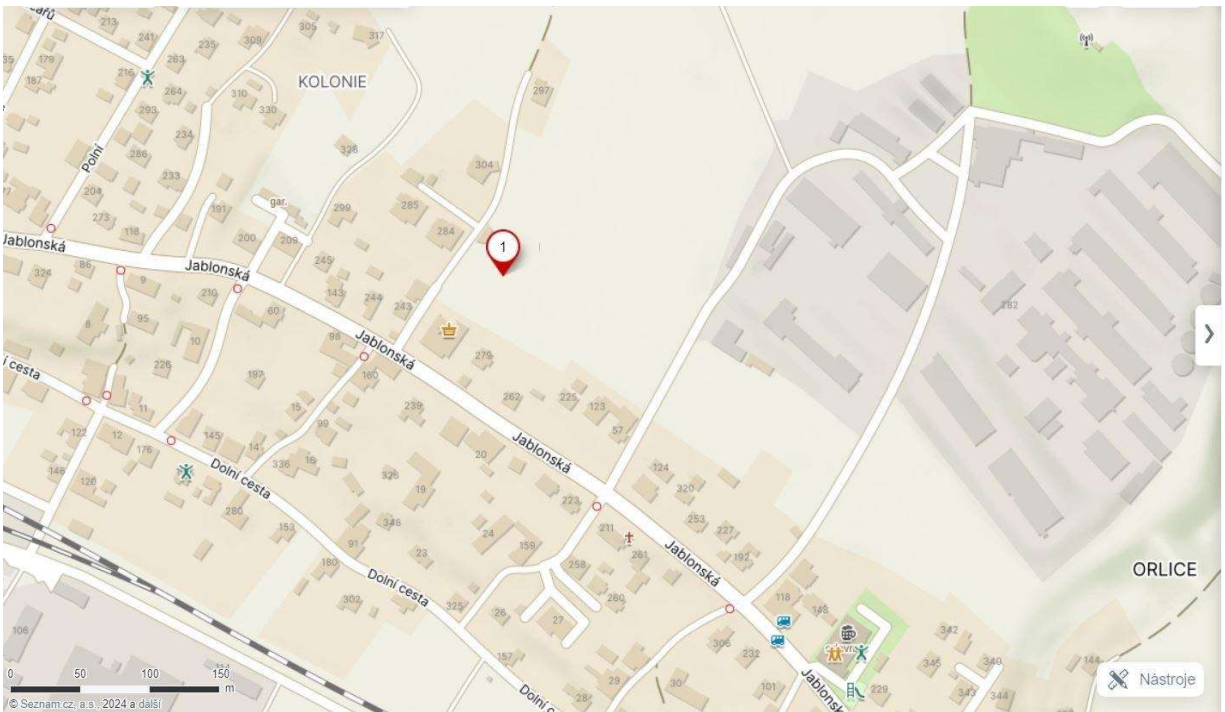
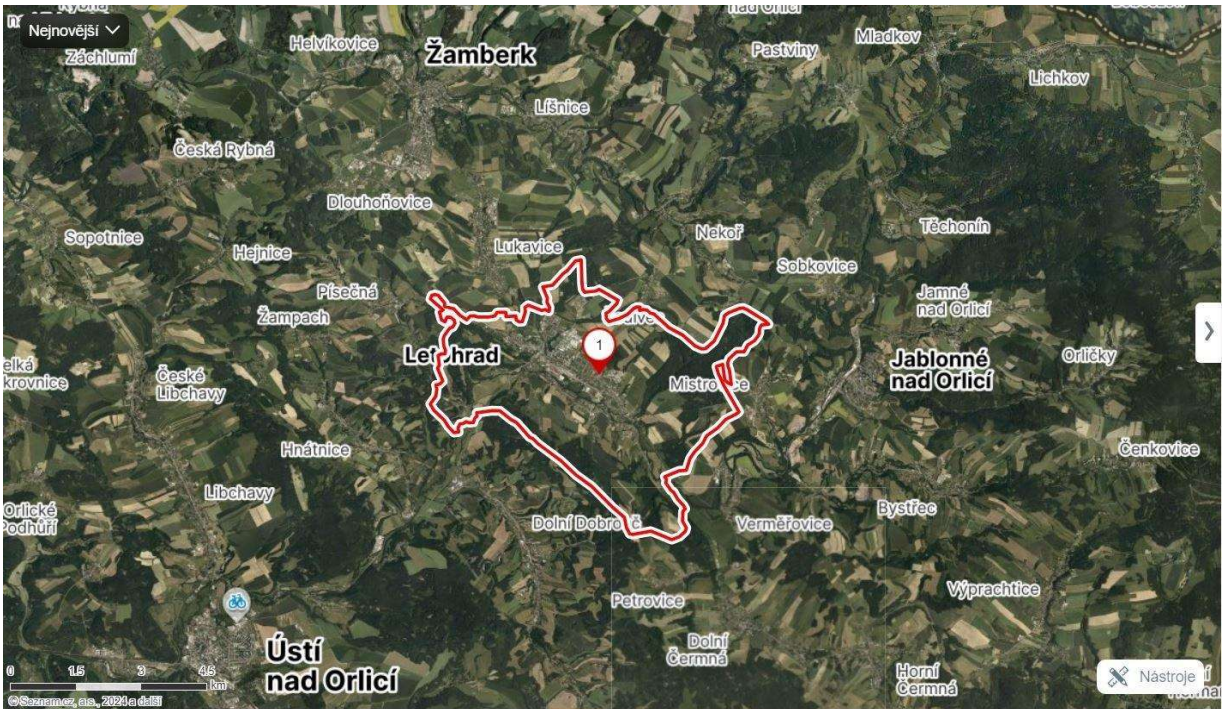
### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

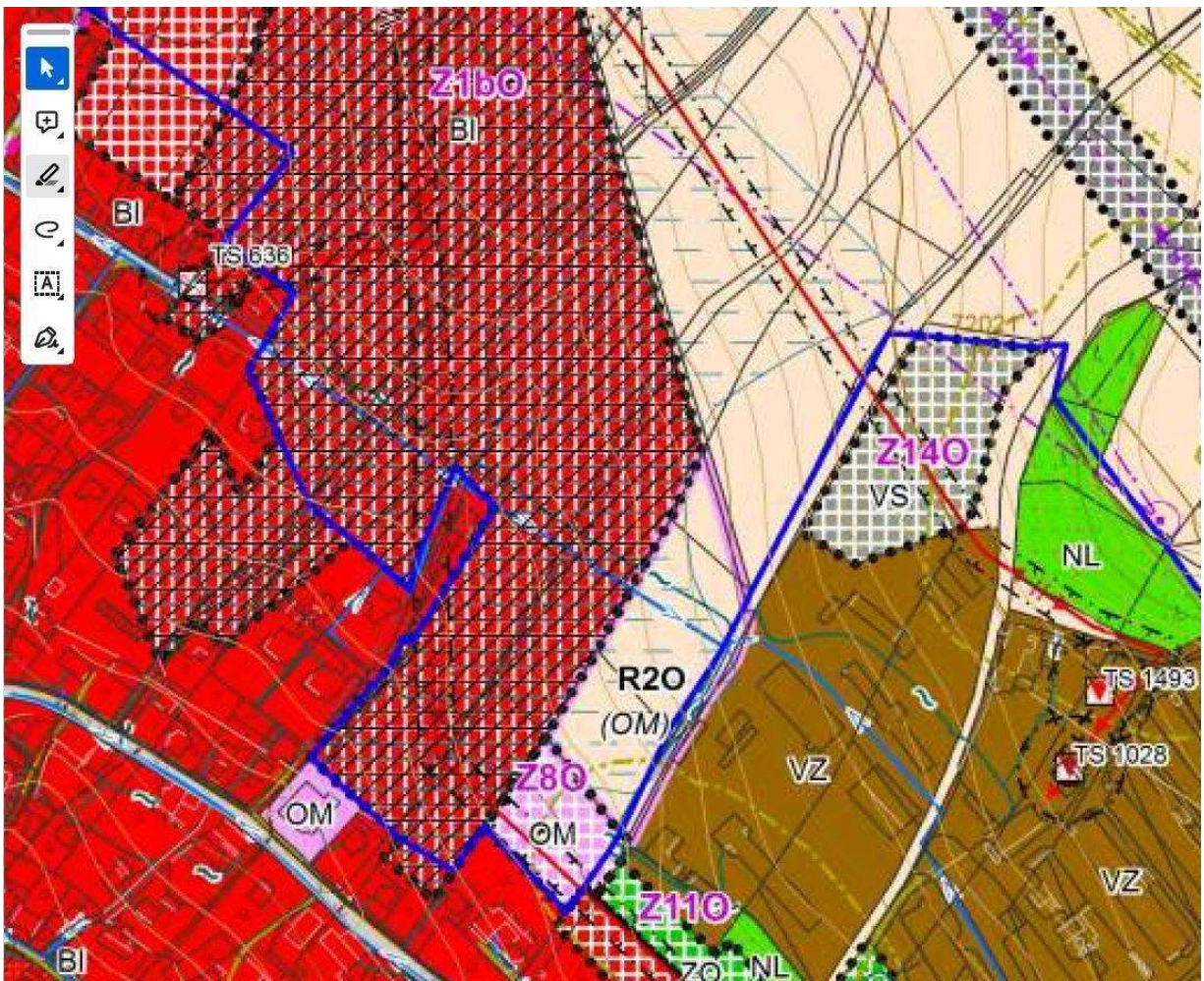
## Katastrální mapa



## Situační mapa



## Výřez z územního plánu



městské a příměstské



# Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

orlice 420/1

Dotaz Měření Tisk

Změnit mapu

100 m 1 : 3 780

S-JTSK / Krkyak East North  
X=594 265,660 Y=-1 097 869,102  
WGS 84  
X=50°145,095771 Y=16°31'21,8214"E

Powered by Hydrossoft, Velislavín © 2024 ČÚZK

Parcely

Zpět

Název katastru: Orlice  
Parcelní číslo: 420/1  
Druh pozemku: orná půda

Druh číslování: Pozemková  
Výměra parcely: 3345 m<sup>2</sup>

Veřejný dálkový přístup - Výpis  
Veřejný dálkový přístup - Mapa

Legenda

- toky)
- Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda
- Správní členění

Dotaz

Měření

Tisk

## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

<b>Lokalita</b>	Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	<b>Cena</b>	3 874 000 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	1937 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek		

Prodám exkluzivní stavební pozemek v Letohradě v lokalitě Za Humny. Více o projektu nově budované lokality se můžete dozvědět zde: <http://canda-pd.cz/zahumny>. Výměra pozemku - 1937m<sup>2</sup>. Parcelní číslo 732/26. Sítě jsou připraveny a přivedeny k hranici pozemku. Cena 2000 Kč / m<sup>2</sup>. K jednání Podmínkou pro prodej je závazek k započetí stavby v horizontu tří let a výstavba v souladu se zpracovanou územní studií. Pro zájemce přidám i studii na výstavbu moderního rodinného domu se zastavěnou plochou 169m<sup>2</sup>. Pouze vážní zájemci - preferuji kontakt e-mailem, případně SMS.

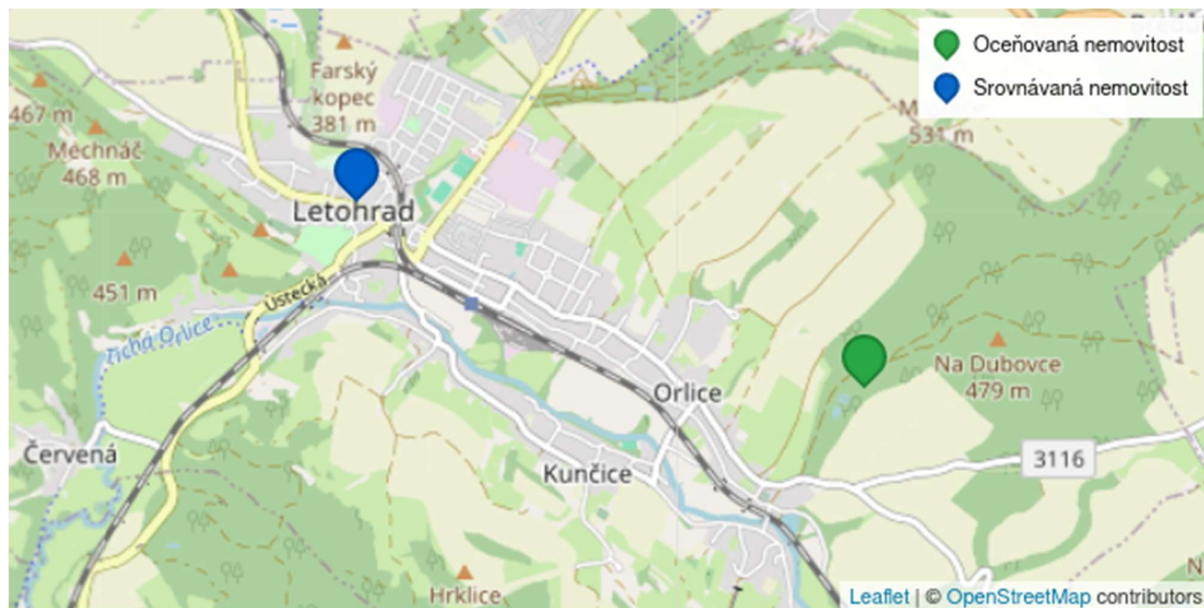
#### 2. Fotodokumentace



#### 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)

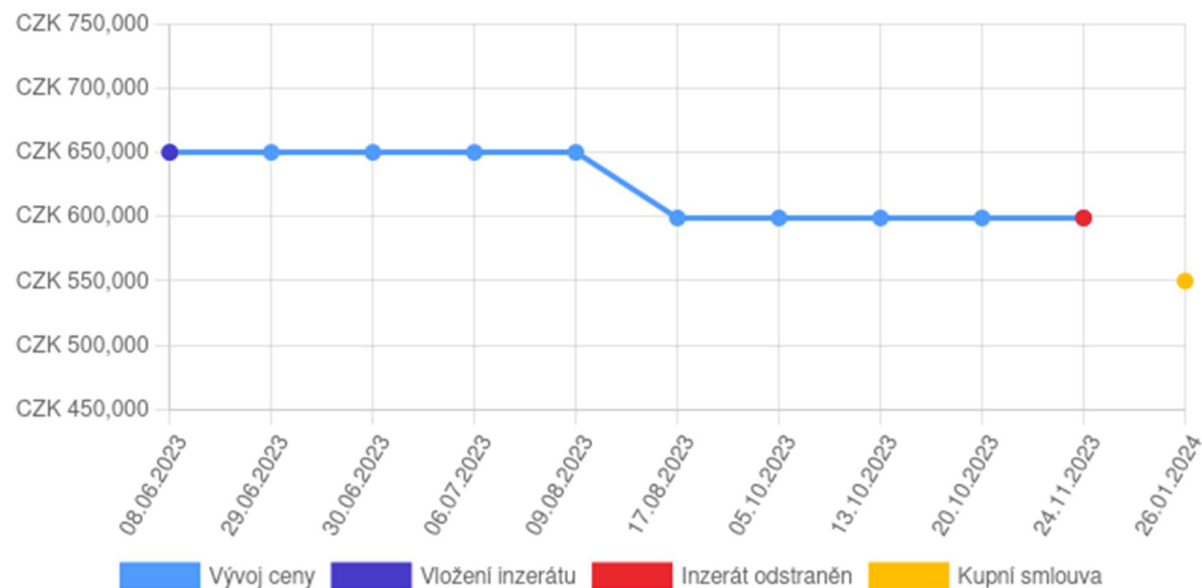
<b>Lokalita</b>	Orlice, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	<b>Cena dle KS</b>	550 000 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	26.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-711/2024-611
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Plocha pozemku</b>	302 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek		

Pokud už dlouho sníte o vlastním domečku v Letohradě, ale pozemky jsou pro vás těžko dostupné, tato nabídka je přesně to co hledáte. Tento pozemek, jehož velikost je 302 m<sup>2</sup> je pro vás jako dělaný, společně s projektem na domeček o užité ploše 70 m<sup>2</sup> může splnit vaše sny o vlastním domku a zahrádce a přitom vás nebude stát majlant. Pozemek se nachází v Letohradě, konkrétně na Orlicí. Letohrad je vyhledávané a velmi oblíbené místo k bydlení a má veškerou občanskou vybavenost. Víme, že velikost pozemku není kdoví jaká, ale když to tu šikovně poskládáte, bydlet se Vám bude krásně. Pokud vás pozemek zaujal, zavolejte mi.

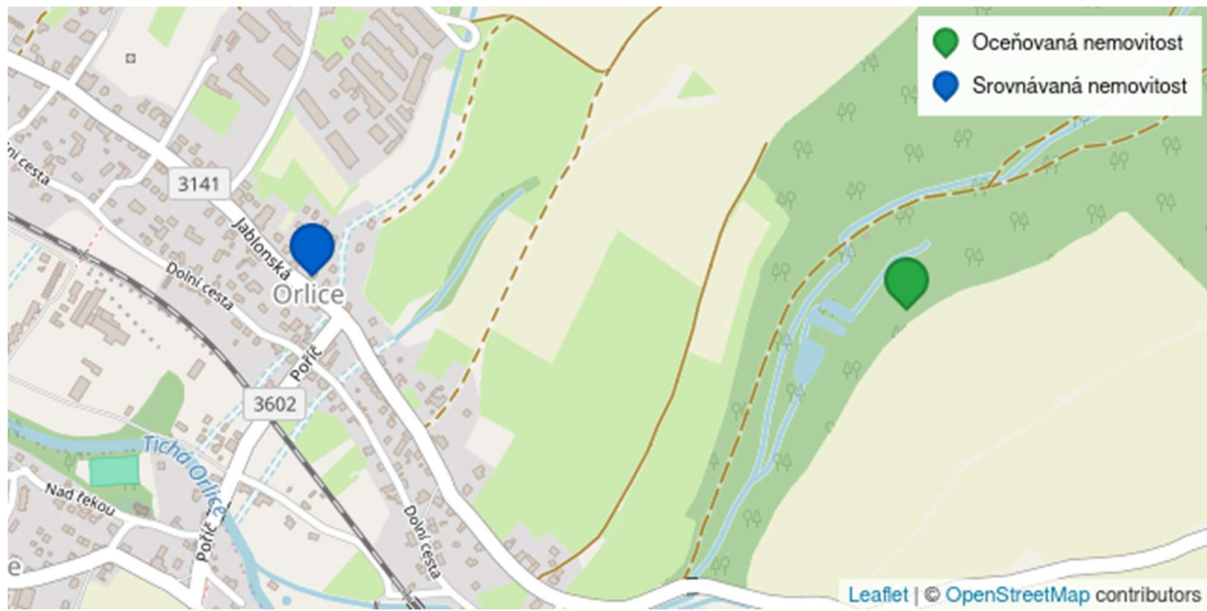
### 2. Fotodokumentace



### 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)

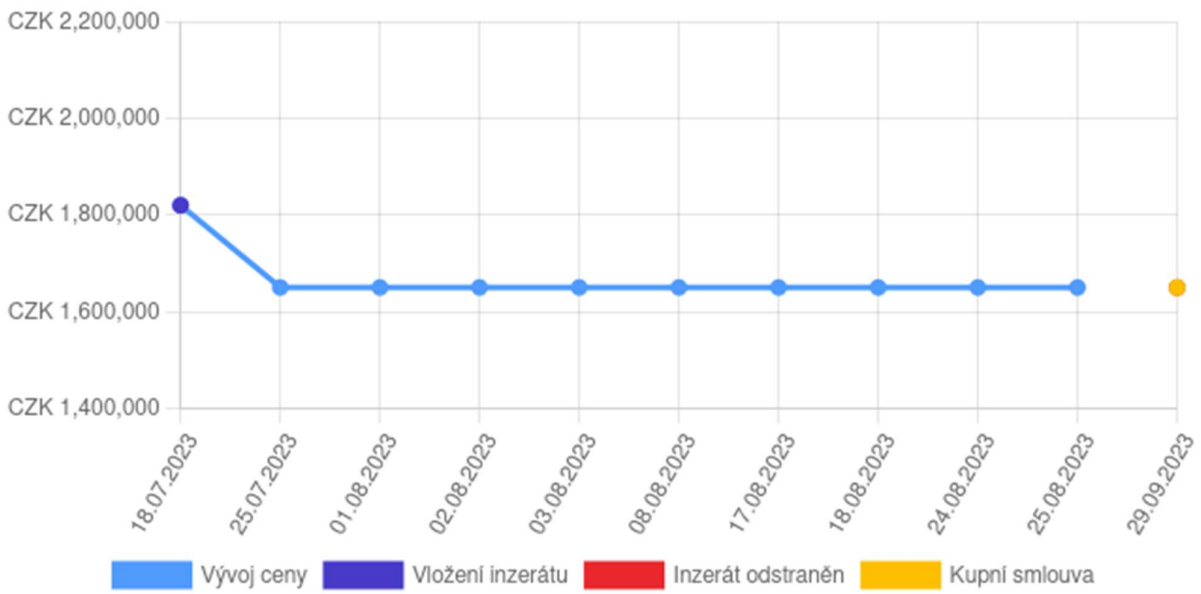
<b>Lokalita</b>	Pod Ovčínem, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	<b>Cena dle KS</b>	1 650 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	29.09.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7642/2023-611
<b>Plocha pozemku</b>	2110 m <sup>2</sup>	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Voda</b>	Vodovod

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 2034 m<sup>2</sup>, určený územním plánem k výstavbě rodinného domu – plocha k bydlení – městské a příměstské, který se nachází v klidné lokalitě města Letohrad - Kunčice, okres Ústí nad Orlicí. Příjezd po zpevněné komunikaci, kde součástí kupní ceny je i podíl o velikosti 1/2 na příjezdové cestě. Inženýrské sítě na hranici pozemku – elektřina, voda, kanalizace. Pozemek je vhodný pro klienty preferující klidnou lokalitu. Kompletní informace Vám rádi sdělíme při prohlídce nemovitosti.

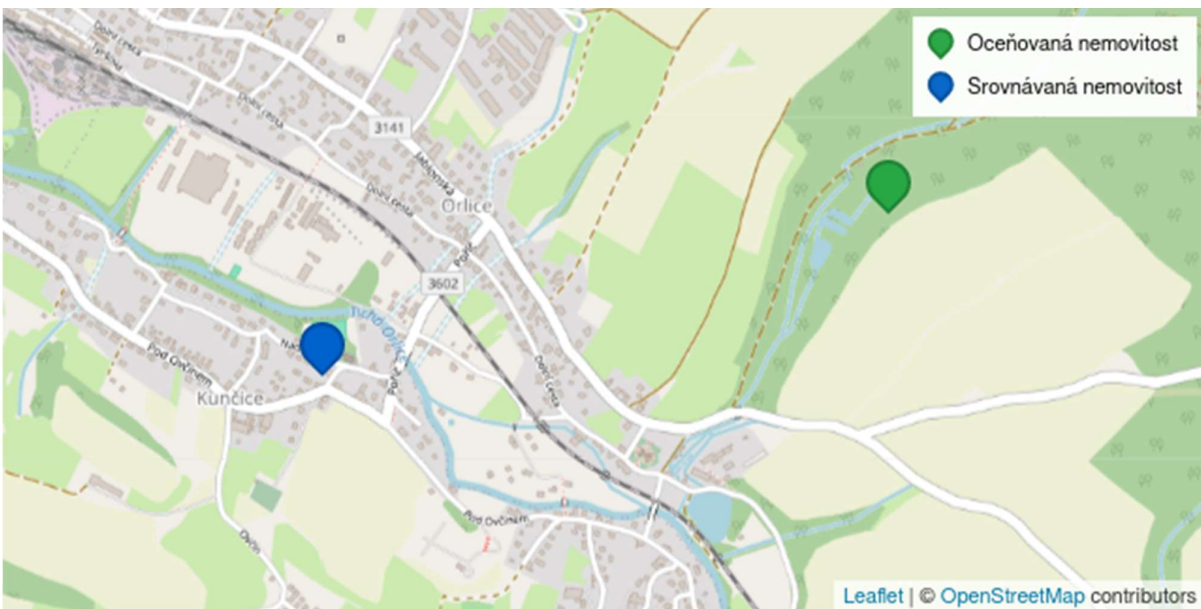
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

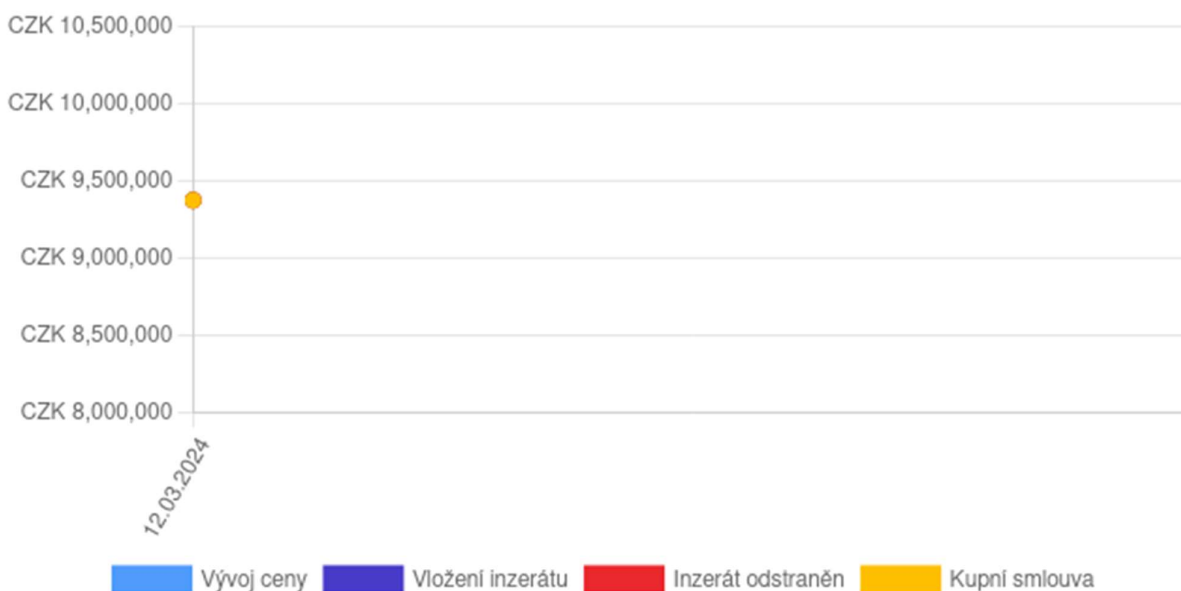
<b>Lokalita</b>	Letohrad, Letohrad, okres Ústí nad Orlicí	<b>Cena dle KS</b>	9 372 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.03.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2066/2024-611
<b>Plocha pozemku</b>	4686 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Pozemek parc. č. 461/14 v k.ú. Letohrad. V územním plánu zastavitelná plocha. Dostupné veškeré inženýrské sítě. Zatíženo vedením inženýrských sítí.

### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení

