

## STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÉ VĚCI

č. 4445-057-2022

**o ceně:** - pozemku p.č. 2076/2 vedeného na LV č. 1340 pro obec a k.ú. Litomyšl  
- pozemků vedených na LV č. 607 pro obec Tržek, k.ú. Tržek u Litomyše

**vlastník:** LV č. 1340 k.ú. Litomyše:

SJM Kvapil Jindřich a **Kvapilová Stanislava**, Družstevní 180, Zahájí,  
570 01 Litomyšl

LV č. 607 k.ú. Tržek u Litomyše:

SJM Kvapil Jindřich a **Kvapilová Stanislava**, Družstevní 180, Zahájí,  
570 01 Litomyšl

**objednavatel:** Stanislava Loskotová, Družstevní 180, Zahájí, 570 01 Litomyšl

**účel posudku:** stanovení obvyklé ceny pro účely **dědického řízení po paní Stanislavě Kvapilové, zemřelé dne 04.04.2022, č.j. 31D 223/2022**

**Podklady:** výpis z katastru nemovitostí LV č. 1340 pro obec a k.ú. Litomyšl, LV č. 607 pro obec Tržek, k.ú. Tržek u Litomyše, vyhotovené v rámci dědického řízení Mgr. Markétou Kucejovou dne 12.05.2022; prohlídka na místě samém 27.06.2022, informace z webových stránek Města Litomyšl a Obce Tržek, jednání na příslušných úřadech.

### **UPOZORNĚNÍ:**

*Pokud není v tomto elaborátu uvedeno jinak, jsou všechny informace, na které se zpracovatel odvolává, podány ústně majitelem nebo objednavatelem. Písemné informace jsou uvedeny v podkladech nebo je provedena odvolávka, kde se podklad nachází. Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.*

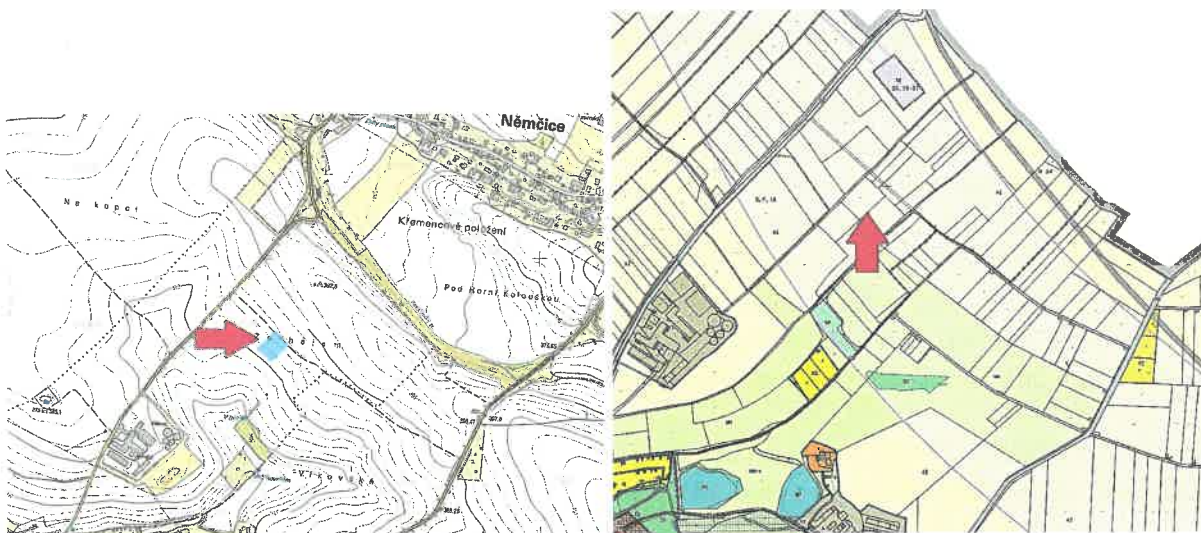
*S výslednou hodnotou uvedenou v tomto elaborátu je kalkulováno pro účely stanovení zjednodušené obvyklé ceny pouze pro dědické řízení. V případě použití zjednodušené obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely, neodpovídá zpracovatel za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.*

*Za skutečnosti nebo změněné podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto elaborátu posudku nelze převzít zodpovědnost.*

*Zpracovatel upozorňuje, že v elaborátu se mohou vyskytovat osobní údaje osob, a proto nakládání s tímto elaborátem podléhá režimu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů tzv. GDPR.*

**1. LV 1340 – k.ú. Litomyšl**

**Předmětem ocenění je: pozemek p.č. 2076/2 o výměře 6438 m<sup>2</sup> vedený v katastru nemovitostí jako orná půda. Nachází se v obci a k.ú. Litomyšl, mimo zastavěnou část obce, mezi areálem ZD Vlkov a silnicí vedoucí z Litomyšle na Němčice, v místní části zvané „Za hájem“. Pozemek je rovinný, bez trvalých porostů, v lánu. Jeho hranice nejsou v terénu zřetelně vyznačeny, proto znalec při prohlídce vycházel z přibližného tvaru pozemku podle katastrální mapy. Možnost napojení na sítě neexistuje. Dle platného územního plánu obce je zahrnutý jako pozemek pro silniční dopravu (DI), CNZ-D0I – koridor dopravní infrastruktury.**



**Analýza realitního trhu**

Pro tuto analýzu byl vybrán reprezentativní vzorek obdobných pozemků v obci a okolí, které prodaly realitní kanceláře v místě nebo okolí v roce 2022, a to přibližně stejné velikosti a podobné polohy. Porovnáním byla zjištěna přibližná cena nemovitosti. Další informace byly čerpány z databanky realitní kanceláře CONSULT VK Litomyšl a databanky největší sítě RK v regionu, a to Reality východních Čech - RVČ.

V době ocenění ceny všeobecně stoupaly, zejména ve větších městech a v jejich blízkém okolí. Litomyšl je městem s komplexní občanskou vybaveností, o nemovitosti je zde velký zájem a je i vysoká poptávka po zemědělských pozemcích. Poloha pozemku je v lánu, pozemek slouží k zemědělské činnosti, přístup po zpevněné komunikaci a dále po nezpevněné cestě po p.č. 2243/1 (v majetku Města Litomyšl) a po pozemcích jiných vlastníků. Poptávka je vyšší než nabídka.

K datu ocenění nebyla zjištěna na pozemcích žádná omezení vlastnických práv či ochranná pásma, která by znemožňovala běžný prodej nemovitosti. Běžná cena obvyklá u zemědělských pozemků (orné půdy) by byla 20,-Kč/m<sup>2</sup>. Dle územního plánu je pozemek zahrnut do plochy CNZ-D0I - jako koridor dopravní infrastruktury.

S ohledem na tyto skutečnosti odhaduji cenu obvyklou **na 50,-Kč/m<sup>2</sup>.**

Pozemky zemědělské (dle ÚP pro dopravu) celkem: 6 438 m<sup>2</sup> x 50 = 321 900 Kč

**321 900 Kč**

slovy: třistadvacetjednatísícdevětsetkorunčeských

**Paní Stanislava Kvapilová vlastnila nemovité věci vedené na LV č. 1340 pro obec a k.ú. Litomyšl ve společném jmění manželů s Jindřichem Kvapilem.**



## **2. LV 607 – k.ú. Tržek u Litomyšle**

**Předmětem ocenění jsou: pozemek p.č. 201/107 o výměře 792 m<sup>2</sup> vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, pozemek p.č. 201/145 o výměře 221 m<sup>2</sup> vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, pozemek p.č. 201/176 o výměře 2977 m<sup>2</sup> vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost.**

Nacházejí se v obci Tržek, k.ú. Tržek u Litomyšle, mimo zastavěnou část obce, mezi železnicí a řekou Loučnou, v blízkosti rybníku „Šotka“. Pozemky jsou rovinnaté, bez trvalých porostů, v lánu, navazují na sebe. Jejich hranice nejsou v terénu zřetelně vyznačeny, proto znalec při prohlídce vycházel z přibližného tvaru pozemků podle katastrální mapy. Možnost napojení na sítě neexistuje. Dle platného územního plánu obce jsou zahrnuty jako louky a pastviny (AL).

**Předmětem ocenění jsou dále: pozemek p.č. 201/42 o výměře 63 m<sup>2</sup> vedený v katastru nemovitostí jako vodní plocha – koryto vodního toku umělé a pozemek p.č. 201/248 o výměře 64 m<sup>2</sup> vedený v katastru nemovitostí jako vodní plocha – koryto vodního toku umělé.** Nacházejí se v obci Tržek, k.ú. Tržek u Litomyšle, mimo zastavěnou část obce, mezi železnicí a řekou Loučnou. Navazují na zemědělské pozemky stejných vlastníků a tvoří s nimi souvislý pás. Pozemky jsou rovinnaté, s několika břehovými trvalými porosty, samostatně jsou nevyužitelné. Jejich hranice nejsou v terénu zřetelně vyznačeny, proto znalec při prohlídce vycházel z přibližného tvaru pozemků podle katastrální mapy. Možnost napojení na sítě neexistuje.

Přístup k pozemkům je směrem od řeky Loučné přes pozemek p.č. 194/52 (vlastník ČR), p.č. 190 (vlastník Obec Tržek), z horní strany přes Kornický potok po pozemcích jiného vlastníka.



### **Analýza realitního trhu**

Pro tuto analýzu byl vybrán reprezentativní vzorek obdobných pozemků v obci a okolí, které prodaly realitní kanceláře v místě nebo okolí v roce 2022, a to přibližně stejné velikosti a podobné polohy. Porovnáním byla zjištěna přibližná cena nemovitosti u zemědělských pozemků, u pozemků vodních ploch nebyly k dispozici srovnatelné pozemky (s tímto typem pozemků se běžně neobchoduje). Další informace byly čerpány z databanky realitní kanceláře CONSULT VK Litomyšl a databanky největší sítě RK v regionu, a to Reality východních Čech - RVČ.

V době ocenění se stav realitního trhu postupně stabilizoval, ceny všeobecně stoupaly, zejména ve větších městech a v jejich blízkém okolí. Tržek je obec s minimální občanskou vybaveností, ale je v blízkosti Litomyšle, o nemovitosti je zde velký zájem a je i vysoká poptávka po zemědělských pozemcích. Poloha pozemků je v lánu, pozemky slouží k zemědělské činnosti, přístup po zpevněné komunikaci a dále po nezpevněných cestách. Pozemky na sebe navazují, jsou přístupné, poptávka je vyšší než nabídka.

K datu ocenění nebyla zjištěna na pozemcích žádná omezení vlastnických práv či ochranná pásma, která by znemožňovala běžný prodej nemovitosti. Běžná cena obvyklá u zemědělských pozemků (trvalý travní porost) činí 20,-Kč/m<sup>2</sup>. Dle územního plánu jsou pozemky zahrnuty do plochy AL (louky a pastviny). Cena obvyklá u pozemků vodních ploch, samostatně nevyužitelných a malých rozměrů bude cca 5,-Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na tyto skutečnosti odhaduji cenu obvyklou u zemědělských pozemků: 20,-Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemky zemědělské celkem: 3 990 m<sup>2</sup>x 20 = 79 800 Kč

S ohledem na tyto skutečnosti odhaduji cenu obvyklou u pozemků vodní plochy: 5,-Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemky vodní plochy celkem: 127 m<sup>2</sup>x 5 = 635 Kč

**80 435 Kč**

slovy: osmdesátitřicetčetřicetpětikorunčeských

**Paní Stanislava Kvapilová vlastníla nemovité věci vedené na LV č. 607 pro obec Tržek, k.ú. Tržek u Litomyšle ve společném jmění manželů s Jindřichem Kvapilem.**

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

podpis:

Vladimír Karlík, soudní znalec, certifikovaný odhadce

razítko:



### Koncesní listina

Vydal: Okresní živnostenský úřad Svitavy č.j. ŽÚ/00/KZ-065/KL dne 06.12.2000. Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité IČO: 162 08 552. Certifikovaný dne 12.6.1997 Bankovním institutem a.s. Praha na základě akreditace udělené Českým institutem pro akreditaci, pro oceňování majetku kategorie "nemovitost", certifikát QON číslo 2056, ev.č. 65/97 s platností do 31.12.2000 a recertifikován dne 12.11.2005, číslo certifikátu 2216 s platností do 31.12.2010 a recertifikován dne 23.11.2010 číslo certifikátu 65/10 s platností do 23.11.2015 a recertifikován dne 12.11.2015 číslo certifikátu 65/15 s platností do 12.11.2020, recertifikován dne 10.11.2020 číslo certifikátu 65 s platností do 10.11.2025.

Vladimír Karlík  
Hrnčířská 268  
570 01 Litomyšl

V Litomyšli, dne 12.07.2022

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2022 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 31 D 223/2022 pro Notář Kucejová Markéta

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578347 Litomyšl

Kat.území: 685674 Litomyšl

List vlastnictví: 1340

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Kvapil Jindřich a Kvapilová Stanislava, Družstevní 180, Zahájí, 57001 Litomyšl	401213/040 445215/044	
SJM = společné jmění manželů		

#### B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2076/2	6438	orná půda		zemědělský půdní fond

P<sup>1</sup> Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

#### D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
LV 1340

Plomby a upozornění - Bez zápisu

#### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 106/1976 ze dne 26.1.1976.  
POLVZ:87/1976 Z-8100087/1976-609  
Pro: Kvapil Jindřich a Kvapilová Stanislava, Družstevní 180,  
Zahájí, 57001 Litomyšl RČ/IČO: 401213/040  
445215/044
- o Kupní smlouva V11 2635/1996 ze dne 22.8.1996. Právní účinky vkladu ke dni 27.8.1996 ( dří ve parcely 2076/2 a 2076/4 ).  
POLVZ:1183/1996 Z-8101183/1996-609  
Pro: Kvapil Jindřich a Kvapilová Stanislava, Družstevní 180,  
Zahájí, 57001 Litomyšl RČ/IČO: 401213/040  
445215/044

#### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2076/2	51100	326
	51110	6112

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2022 12:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578347 Litomyšl

Kat.území: 685674 Litomyšl

List vlastnictví: 1340

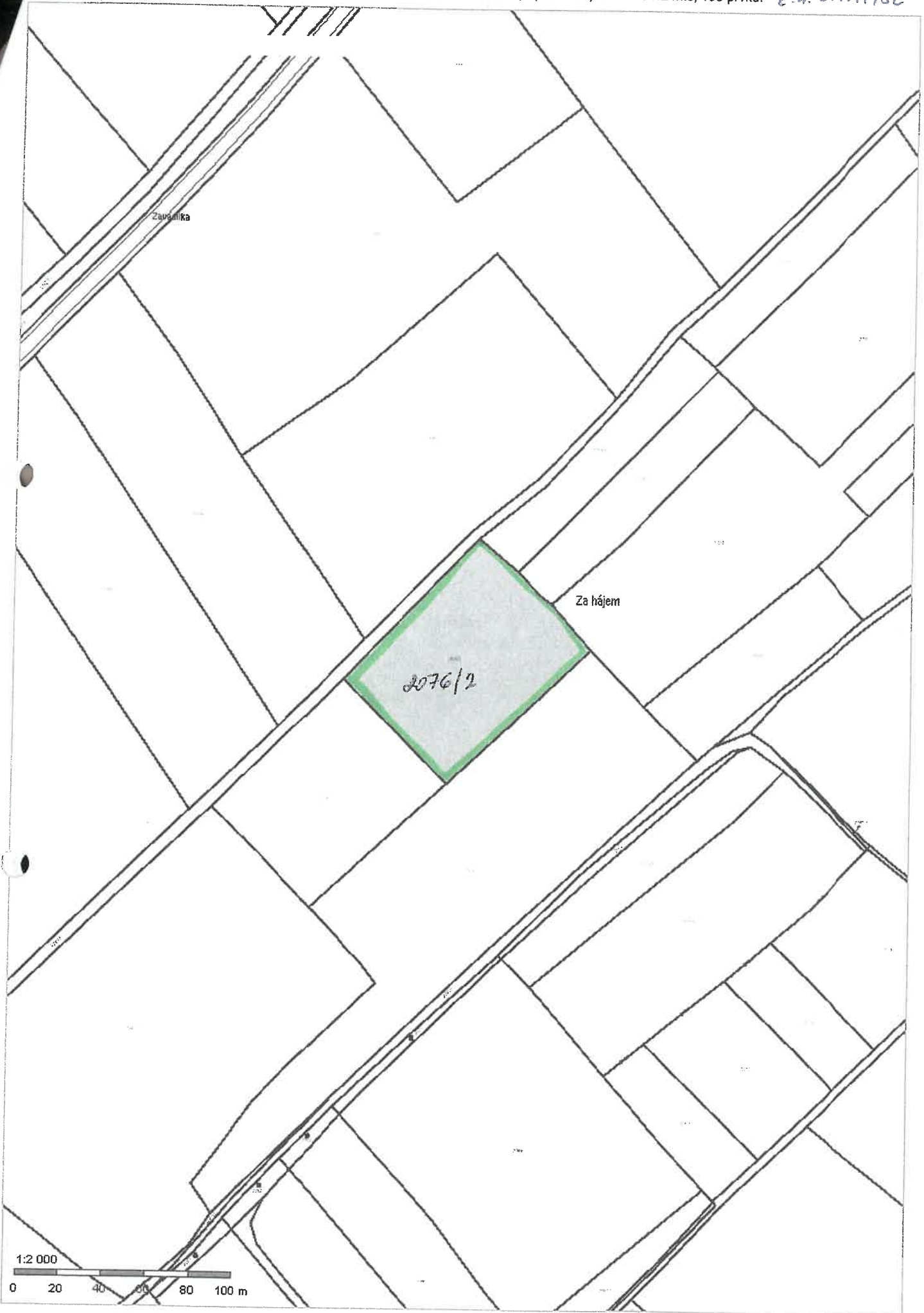
V kat. úzení jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.05.2022 13:14:23





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2022 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 31 D 223/2022 pro Notář Kucejová Markéta

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 572616 Tržek

Kat.území: 698440 Tržek u Litomyšle

List vlastnictví: 607

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Kvapil Jindřich a Kvapilová Stanislava, Družstevní 180, Zahájí, 57001 Litomyšl	401213/040 445215/044	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
201/42	63	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
201/107	792	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
201/145	221	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
201/176	2977	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
201/248	64	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

F Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k  
LV 607

o Změna číslování parcel

dříve část 194/32

Povinnost k

Parcela: 201/107, Parcela: 201/145, Parcela: 201/176, Parcela: 201/248, Parcela: 201/42

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 2635/1996 ze dne 22.8.1996.Právní účinky vkladu ke dni 27.8.1996.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2022 12:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 572616 Tržek

Kat.území: 698440 Tržek u Litomyšle

List vlastnictví: 607

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

Listina

POLVZ:30/1996

Z-16000030/1996-609

Pro: Kvapil Jindřich a Kvapilová Stanislava, Družstevní 180,  
Zahájí, 57001 Litomyšl

RČ/IČO: 401213/040  
445215/044

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
201/107	35600	792
201/145	35600	221
201/176	35600	2977

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.05.2022 13:14:23

59



**CONSULT VK - Vladimír Karík**  
Realitní a oceňovací kancelář  
Smetanova náměstí 120  
Břicho 01 Litomyšl  
DIČ: 284-550911024

