

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č.035762/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Děčín, Mgr. Zdeněk Pánek- soudní exekutor, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV
Číslo jednací:	112 EX 3788/19-144
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Černá Voda u Žacléře, Žacléř, okres Trutnov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	15.05.2025
Zpracováno ke dni:	15.05.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává v jednom tištěném vyhotovení a jednou elektronicky.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.05.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/36 pozemků parc. č. 232, 237/1, 237/2, 237/4, 241/1, 241/2, 259, 260/4, 262, 265/1, 268, 607/2, 631 v obci Žacléř, okres Trutnov, katastrální území Černá Voda u Žacléře na listu vlastnictví č. 1338.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, 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. 232, 237/1, 237/2, 237/4, 241/1, 241/2, 259, 260/4, 262, 265/1, 268, 607/2, 631
Adresa předmětu ocenění:	Černá Voda u Žacléře, Žaclěř, okres Trutnov
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Trutnov
Obec:	Žaclěř
Ulice:	
Katastrální území:	Černá Voda u Žacléře

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.05.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena pouze částečná prohlídka - některé pozemky byly ohledány vzhledem ke své nepřístupnosti pouze pohledem z dálky. Přítomná osoba prohlídce - odhadce ing. Zdeněk Mazáček.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Budinský Vojtěch, č. p. 132, 29471 Zdětín	1/12
Budínský Jan, č. p. 34, 29406 Březno	1/12
Budínský Jaromír, Arnoltice 3, 46401 Bulovka	1/12
Budínský Jiří, č. p. 18, 29406 Lhotky	1/12
Gachová Blanka, Dělnická 236, 28802 Krchleby	1/12
Müller Josef, č. p. 11, 46373 Habartice	1/36
Müller Richard, č. p. 199, 46373 Habartice	1/36
Záhejská Zdenka, č. p. 191, 46373 Habartice	1/36
Česká republika	1/2

Příslušnost hospodařit s majetkem státu Podíl Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 232, 237/1, 237/2, 237/4, 241/1, 241/2, 259, 260/4, 262, 265/1, 268, 607/2, 631 v obci Žaclěř, okres Trutnov, katastrální území Černá Voda u Žacléře na listu vlastnictví č. 1338.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 232, 237/1, 237/2, 237/4, 241/1, 241/2, 259, 260/4, 262, 265/1, 268, 607/2, 631 o celkové výměře 123008 m².

Oceňované pozemky jsou užívány jako zemědělská plocha, louky, pastviny. Na části menších pozemků (237/4, 241/1, 241/2, 237/2, 268, 631 a 260/4) se vyskytují náletové porosty. Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako NZ - plochy zemědělské, NSpž - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, zemědělské.

Sklon pozemků je mírně svažitý.

Přístup je bezproblémový.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
598/1	ostatní plocha	Město Žaclěř, Rýchorské náměstí 181, 54201 Žaclěř

Pozemky leží v severní části obce u hranic s Polskem a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V Žaclěři je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Nejdůležitější úřady jsou v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti v Trutnově. 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 bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
	Parcelní číslo	parc. č. 232, 237/1, 237/2, 237/4, 241/1, 241/2, 259, 260/4, 262, 265/1, 268, 607/2, 631
	Celková výměra	123008 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek

Popis pozemku	Územní plán	NZ - plochy zemědělské, NSpz - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, zemědělské
	Trvalé porosty	zemědělské pozemky a menší pozemky s náletovými porosty
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	ne
	Přístupová cesta k pozemku	přístupová cesta
	Stavby na pozemku	ne

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	severní část 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; 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 bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.05.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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 majtkových (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 majtkových (ÚZSVM).

Poznámka k ocenění

Předmětné nemovitosti se nachází v oblasti chráněného ložiskového území. Pojem chráněné ložiskové území byl zaveden zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). V zájmu ochrany nerostného bohatství lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona. Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení.

U předmětných nemovitostí nemá tato skutečnost vliv na cenu obvyklou, protože se jedná o zemědělské pozemky.

Zemědělské pozemky se zpravidla na trhu nemovitostí prodávají včetně polních cest a ostatních ploch (mezí, remízků, vodních toků, malých lesních pozemků atd.). Proto i v daném případě jsou pozemky oceněny jako celek.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Žaclěř
542 01 Žaclěř
LV: 644
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Žaclěř
Katastrální území: Žaclěř
Počet obyvatel: 3 096
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,233,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,573,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Pozemky
2. Porosty

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III – V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I} = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,126}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	1 573,-	0,126 1,000	198,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	607/2	278	198,20	55 099,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			278		55 099,60

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	232 část	83424	21 552	2,42	80,00	4,36	93 966,72
	232 část	83434	810	2,20	80,00	3,96	3 207,60
	232 část	86811	1 034	1,31	80,00	2,36	2 440,24
trvalý travní porost	237/1 část	85051	20 492	1,66	80,00	2,99	61 271,08
	237/1 část	86841	2 706	1,28	80,00	2,30	6 223,80
trvalý travní porost	237/2 část	86841	1 561	1,28	80,00	2,30	3 590,30
orná půda	259 část	83424	12	2,42	80,00	4,36	52,32
	259 část	83434	33 790	2,20	80,00	3,96	133 808,40
	259 část	86811	359	1,31	80,00	2,36	847,24
orná půda	265/1 část	83424	27 300	2,42	80,00	4,36	119 028,00
	265/1 část	85011	3 428	2,44	80,00	4,39	15 048,92

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6
Celkem: 113 044 m² **439 484,62**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 573,-	0,04				62,92
§ 9 odst. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	2,33	0,25			80 %	1,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	267/4	877	62,92		55 180,84
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	241/1	3 153	62,92		198 386,76
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	260/4	1 738	62,92		109 354,96
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	241/2	1 183	1,05		1 242,15
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	262	1 690	1,05		1 774,50
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	268	400	1,05		420,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	631	645	1,05		677,25
Jiné pozemky - celkem			9 686			367 036,46

Pozemky - cena zjištěná celkem = 861 620,68 Kč

2. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
olše, jasan, javor na pozemku p.č.: 241/1, 241/2, 237/2, 631, 237/4 Listnaté stromy I	43 820,-	- 95 %	70 roků 2 191,-	180,00 ks 394 380,-
olše, jasan, javor na pozemku p.č.: 260/4 Listnaté stromy I	32 410,-	- 95 %	50 roků 1 620,50	25,00 ks 40 512,50
Součet:				434 892,50
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,250
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	108 723,13
Porosty			=	108 723,13 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky	861 620,70 Kč
2. Porosty	108 723,10 Kč

Cena zjištěná - celkem: 970 343,80 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 970 340,- Kč

slovy: Devět set sedmdesát tisíc tři sta čtyřicet 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. 232, 237/1, 237/2, 237/4, 241/1, 241/2, 259, 260/4, 262, 265/1, 268, 607/2, 631 v katastrálním území Černá Voda u Žacléře

Černá Voda u Žacléře, Žaclěř, okres Trutnov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Černá Voda u Žacléře, Žaclěř, okres Trutnov	123008 m ²	zemědělská půda a menší ostatní plochy s náletovým porostem	nehodnotí se	
1	Babí, Trutnov, okres Trutnov	133054 m ²	zemědělská půda	nehodnotí se	
2	Babí, Trutnov, okres Trutnov	19250 m ²	zemědělská půda	nehodnotí se	
3	Trutnov, okres Trutnov	97650 m ²	zemědělská půda	nehodnotí se	
4	Kocléřov, Vítězná, okres Trutnov	105634 m ²	zemědělská půda a část. les	nehodnotí se	prodej podílu 5/6
5	Kunčice nad Labem, okres Trutnov	131553 m ²	zemědělská půda, část. les	nehodnotí se	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 Úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	35,00 Kč	1	35,00 Kč	1	0.98	1.05	1	1	1.029	34,01 Kč
2	22,34 Kč	1	22,34 Kč	1	1.15	1.05	1	1	1.2075	18,50 Kč
3	41,19 Kč	0.9	37,07 Kč	1	1.04	1.05	1	1	1.092	33,95 Kč
4	21,77 Kč	1	21,77 Kč	1	1.03	1	1	0.9	0.927	23,48 Kč
5	43,48 Kč	1	43,48 Kč	1	0.98	1	1	1	0.98	44,37 Kč
Celkem průměr										30,86 Kč
Minimum										18,50 Kč
Maximum										44,37 Kč
Směrodatná odchylka - s										10,11 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										20,75 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										40,98 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), skutečného způsobu využití (zohledněno koef. K3), možnost připojení inženýrských sítí u zemědělských pozemků zpravidla nezohledňujeme, (zohledněno koef. K4), koeficient K5 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

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

$$\begin{aligned}
 & 30,86 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 123008 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & = 3\,796\,352 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 796 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Černá Voda u Žacléře, Žaclěř, okres Trutnov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Černá Voda u Žacléře, Žaclěř, okres Trutnov	123008 m ²	zemědělská půda a menší ostatní plochy s náletovým porostem	nehodnotí se	
1	Babí, Trutnov, okres Trutnov	133054 m ²	zemědělská půda	nehodnotí se	
2	Babí, Trutnov, okres Trutnov	19250 m ²	zemědělská půda	nehodnotí se	
3	Trutnov, okres Trutnov	97650 m ²	zemědělská půda		
4	Kocelřov, Vítězná, okres Trutnov	105634 m ²	zemědělská půda a část. les	nehodnotí se	prodej podílu 5/6
5	Kunčice nad Labem, okres Trutnov	131553 m ²	zemědělská půda, část. les	nehodnotí se	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	35,00 Kč	1	35,00 Kč
2	22,34 Kč	1	22,34 Kč
3	41,19 Kč	0.9	37,07 Kč
4	21,77 Kč	1	21,77 Kč
5	43,48 Kč	1	43,48 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	21,77 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	43,48 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	2
Střední hodnota			31,93 Kč
Medián			37,07 Kč
Rozdíl max-min			21,71 Kč

Základní cena: 31,93 Kč/m²

Úprava ceny: 31,93 Kč * 1,0000 = 31,93 Kč/m²

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

$$\begin{aligned}
 & 31,93 \text{ Kč/m}^2 \\
 & * 123008 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & = 3\,927\,645 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 928 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Černá Voda u Žacléře, Žaclěř, okres Trutnov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Černá Voda u Žacléře, Žaclěř, okres Trutnov	123008 m ²	zemědělská půda a menší ostatní plochy s náletovým porostem	nehodnotí se	
1	Babí, Trutnov, okres Trutnov	133054 m ²	zemědělská půda	nehodnotí se	
2	Babí, Trutnov, okres Trutnov	19250 m ²	zemědělská půda	nehodnotí se	
3	Trutnov, okres Trutnov	97650 m ²	zemědělská půda		
4	Kocelřov, Vítězná, okres Trutnov	105634 m ²	zemědělská půda a část. les	nehodnotí se	prodej podílu 5/6
5	Kunčice nad Labem, okres Trutnov	131553 m ²	zemědělská půda, část. les	nehodnotí se	

Vyloučení extrémní hodnoty

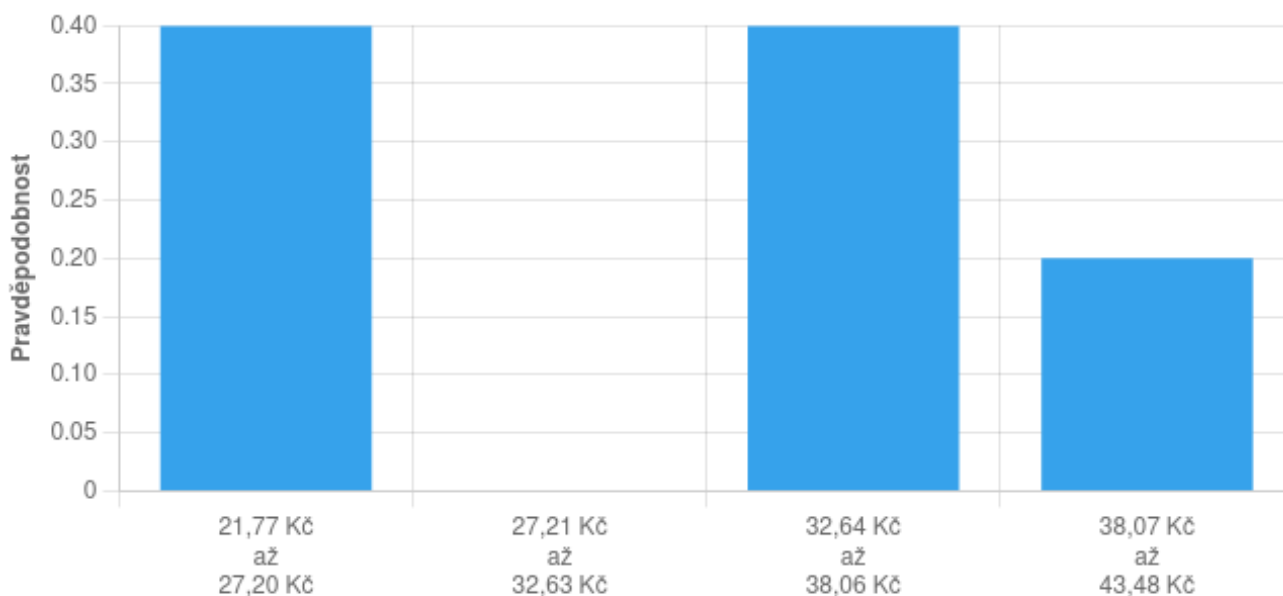
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	35,00 Kč	1	35,00 Kč
2	22,34 Kč	1	22,34 Kč
3	41,19 Kč	0.9	37,07 Kč
4	21,77 Kč	1	21,77 Kč
5	43,48 Kč	1	43,48 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	21,77 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	43,48 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	2
Aritmetický průměr			31,93 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
21,77 Kč	až	27,20 Kč	2	0.4
27,21 Kč	až	32,63 Kč	0	0
32,64 Kč	až	38,06 Kč	2	0.4
38,07 Kč	až	43,48 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

$$\begin{aligned} & \text{od } 21,77 \text{ Kč/m}^2 \text{ do } 38,06 \text{ Kč/m}^2 \\ & \quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 123008 \text{ m}^2} \\ & \text{od } 2\,677\,884,00 \text{ Kč do } 4\,681\,684,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 678 000 Kč do 4 682 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

970 340 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 796 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 928 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 678 000 Kč do 4 682 000 Kč

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

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je prisuzována metodice dle přímého porovnání.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/36 pozemků parc. č. 232, 237/1, 237/2, 237/4, 241/1, 241/2, 259, 260/4, 262, 265/1, 268, 607/2, 631 v obci Žacléř, okres Trutnov, katastrální území Černá Voda u Žacléře na listu vlastnictví č. 1338.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/36 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení a aplikaci dodatečné srážky 20 % zohledňující horší prodejnost ideálních podílů po zaokrouhlení na

84 400,- Kč

Slovy: osmdesátčtyřitisícčtyřista korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.05.2025

.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 035762/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 3788/19 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579874 Žacléř

Kat.území: 794198 Černá Voda u Žacléře

List vlastnictví: 1338

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Budinský Jan, č.p. 34, 29406 Březno	450401/133	1/12
Budinský Jaromír, Arnoltice 3, 46401 Bulovka	550719/0656	1/12
Budinský Jiří, č.p. 18, 29406 Lhotky	510621/043	1/12
Budinský Vojtěch, č.p. 132, 29471 Zdětín	920325/1024	1/12
Česká republika	00000001-001	1/2
Gachová Blanka, Dělnická 236, 28802 Krchleby	505328/355	1/12
Müller Josef, č.p. 11, 46373 Habartice	670911/0573	1/36
Müller Richard, č.p. 199, 46373 Habartice	701102/0940	1/36
Záhejská Zdenka, č.p. 191, 46373 Habartice	695629/2596	1/36
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	1/2

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
232	23396	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
237/1	23198	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
237/2	1561	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
237/4	877	ostatní plocha	jiná plocha	
241/1	3153	ostatní plocha	jiná plocha	
241/2	1183	ostatní plocha	nepločná půda	
259	34161	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
260/4	1738	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
262	1690	ostatní plocha	nepločná půda	chráněná ložisková území
265/1	30728	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
268	400	ostatní plocha	nepločná půda	
607/2	278	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území
631	645	ostatní plocha	nepločná půda	

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

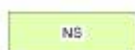
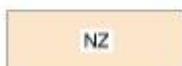
Katastrální mapa



Ortofoto mapa



Územní plán



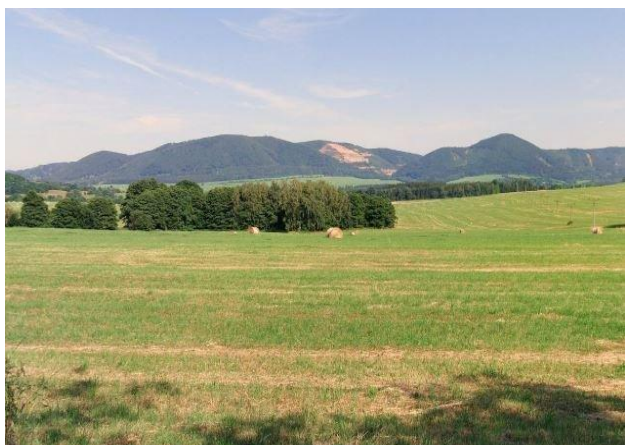
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

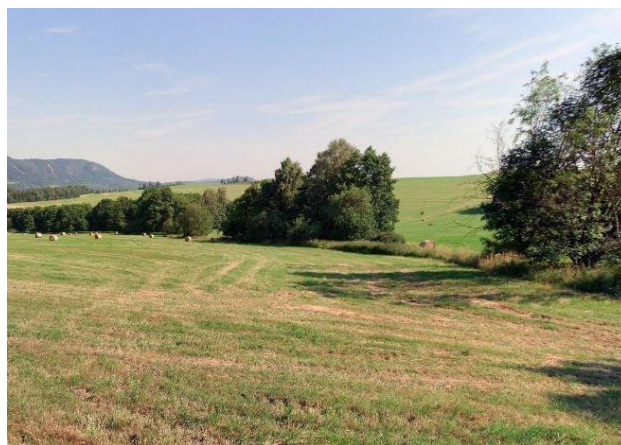
Význam indexů funkcí zastoupených v plochách smíšených nezastavěného území :

- p = přírodní
- z = zemědělská
- l = lesnická

Fotodokumentace předmětu ocenění



Pohled na p.p.č. 232 a 260/4



Pohled na p.p.č. 260/4



Pohled na p.p.č. 265/1



Pohled na p.p.č. 237/1



Pohled na p.p.č. 241/2 a 241/1

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

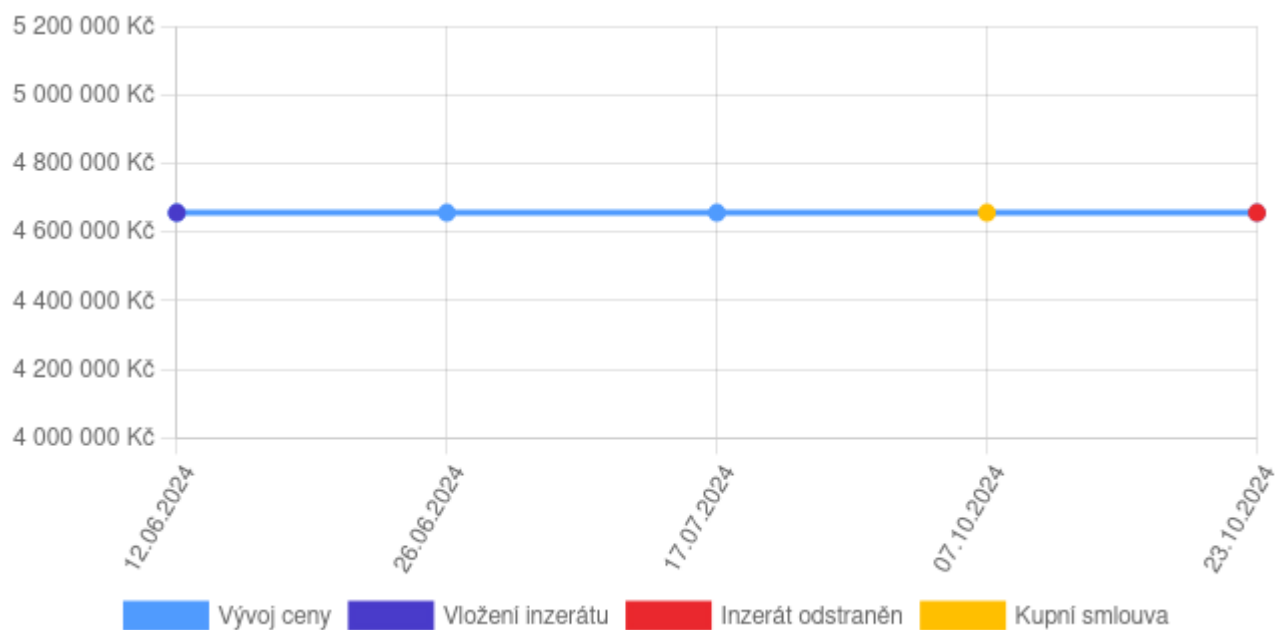
Lokalita	Babí, Trutnov, okres Trutnov	Cena dle KS	4 656 890 Kč
Právní účinky ke dni	07.10.2024	Číslo řízení	V-6998/2024-610
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	133 054 m ²
Využití pozemku	Louka		

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky z LV-196 k.ú. babí, okres Trutnov o celkové výměře 133 054 m². Pozemky jsou pronajaté na dobu neurčitou s jednoletou výpovědní lhůtou. Přes parcelu č. 1973/1 vede elektrické vedení. Inzerent je majitelem nemovitosti. V případě více zájemců bude nemovitost prodána zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu.

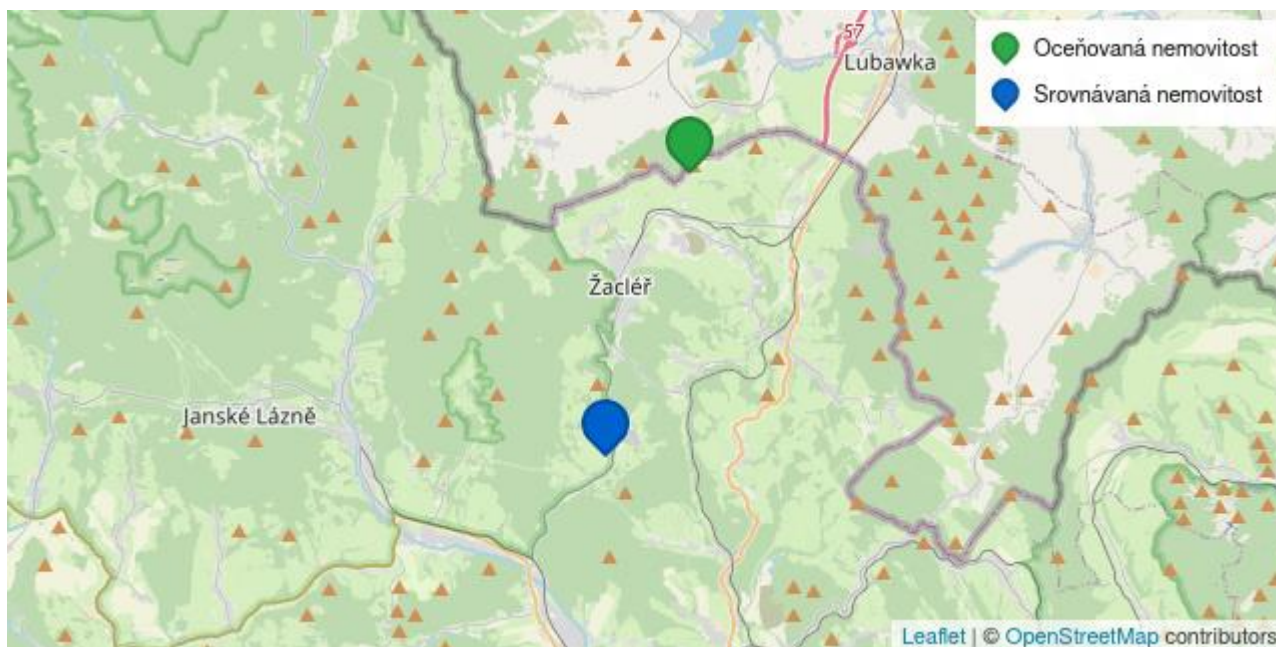
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



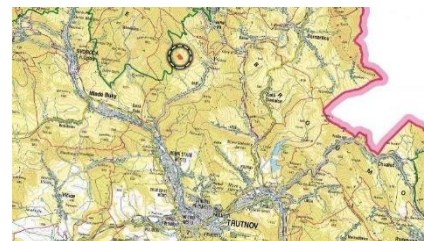
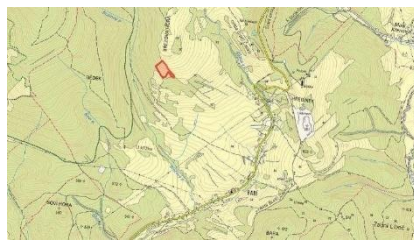
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

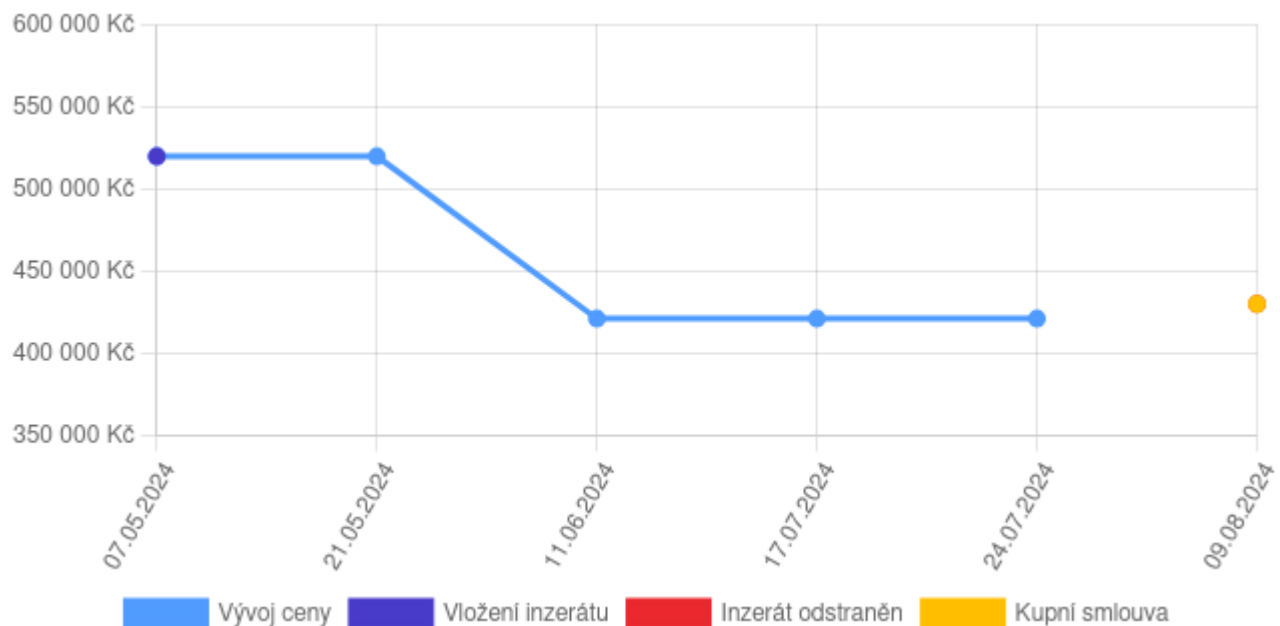
Lokalita	Babí, Trutnov, okres Trutnov	Cena dle KS	430 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.08.2024	Číslo řízení	V-5635/2024-610
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	19 250 m ²

V přímém zastoupení vlastníka nabízím ke koupi zemědělský pozemek v katastrálním území Babí, části města Trutnov v Královéhradeckém kraji. K prodeji je do výlučného vlastnictví bez spoluvlastníků, tedy 100% celek. Zajímavý je tak tedy jak pro investory, tak pro zemědělce. Pozemek má velkorysou výměru 19 250 m² a jedná se o trvalý travní prost. Parcela je zapsána na LV 312 pod číslem 1881 v KÚ Babí. Parcela je volná k okamžitému užívání nebo uzavření pachtovní smlouvy. Babí je vesnice, část okresního města Trutnov. Nachází se asi 7 km na sever od Trutnova. Parcela leží v podhůří Krkonoš. Část Babí je již na území Krkonošského národního parku. Půda je komodita, která se nevyrabí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Cena je uvedena včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

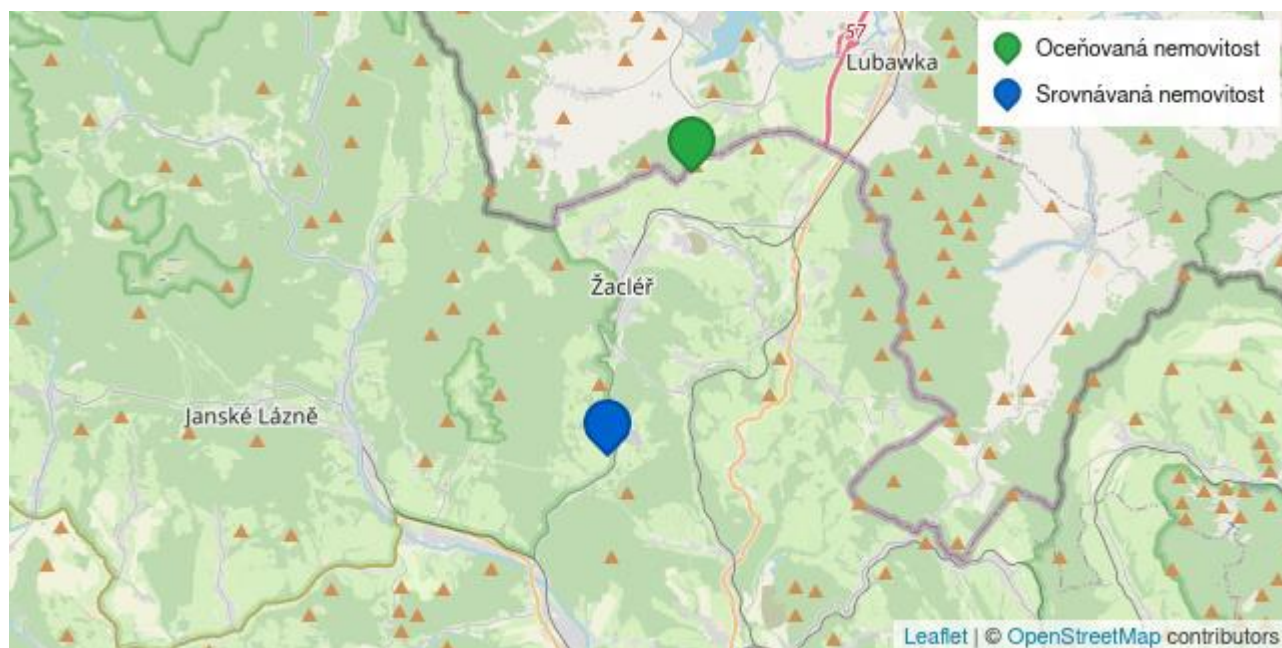
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



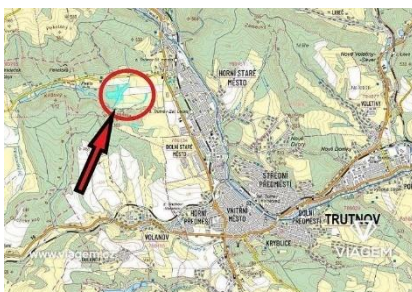
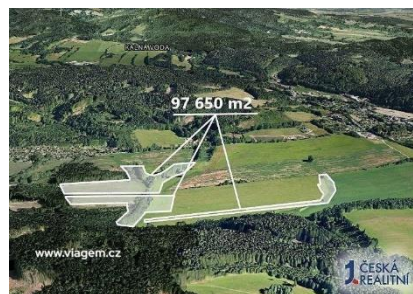
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

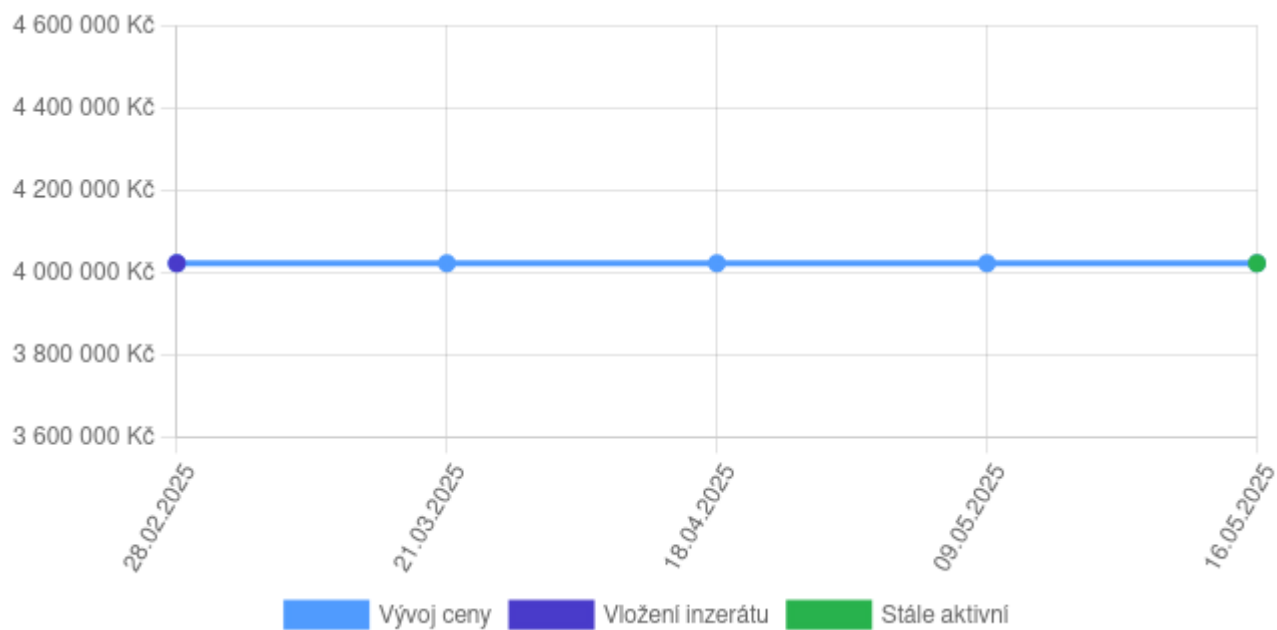
Lokalita	Trutnov, okres Trutnov	Cena	4 022 008 Kč
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	97 650 m ²

Hledáte ideální investici do zemědělství? Chcete mít jistotu, že vaše peníze budou chráněny před inflací? Nabízíme vám jedinečnou příležitost k pořízení orné půdy v okrese Trutnov, konkrétně v katastrálním území Horní Staré Město. Pozemky s rovinatým terénem poskytují ideální podmínky pro efektivní zemědělské využití a 100% vlastnictví bez spoluvlastníků zaručuje klid a jistotu. Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Horní Staré Město: - parc. č. 768 - výměra 59814 m² - parc. č. 855 - výměra 13610 m² - parc. č. 856 - výměra 10138 m² - parc. č. 858 - výměra 5289 m² - parc. č. 863/2 - výměra 4787 m² - parc. č. 896/4 - výměra 1898 m² - parc. č. 896/6 - výměra 1833 m² - parc. č. 917/6 - výměra 281 m² Zajišťujeme rychlý prodej – připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit. Podle veřejného registru půdy LPIS, který eviduje zemědělskou půdu v ČR: - parc. č. 768 - výměra 59 814 m² - hospodařící FARMERS spol. s r. o. hospodaří na 49 138 m², hospodařící Farma Pechan Vlčice s. r. o. hospodaří na 815 m², hospodařící Lukáš Pechan hospodaří na 51 m² - parc. č. 855 - výměra 13 610 m² - hospodařící Lukáš Pechan hospodaří na 6 886 m² - parc. č. 856 - výměra 10 138 m² - hospodařící FARMERS spol. s r. o. hospodaří na 8 963 m² - parc. č. 858 - výměra 5 289 m² - hospodařící Lukáš Pechan hospodaří na 5 235 m² - parc. č. 863/2 - výměra 4 787 m² - hospodařící FARMERS spol. s r. o. hospodaří na 1 662 m², hospodařící Lukáš Pechan hospodaří na 172 m² - parc. č. 896/4 - výměra 1 898 m² - hospodařící Lukáš Pechan hospodaří na 1 897 m² - parc. č. 896/6 - výměra 1 833 m² - hospodařící Lukáš Pechan hospodaří na 1 662 m² - parc. č. 917/6 - výměra 281 m² - hospodařící Lukáš Pechan hospodaří na 14 m²

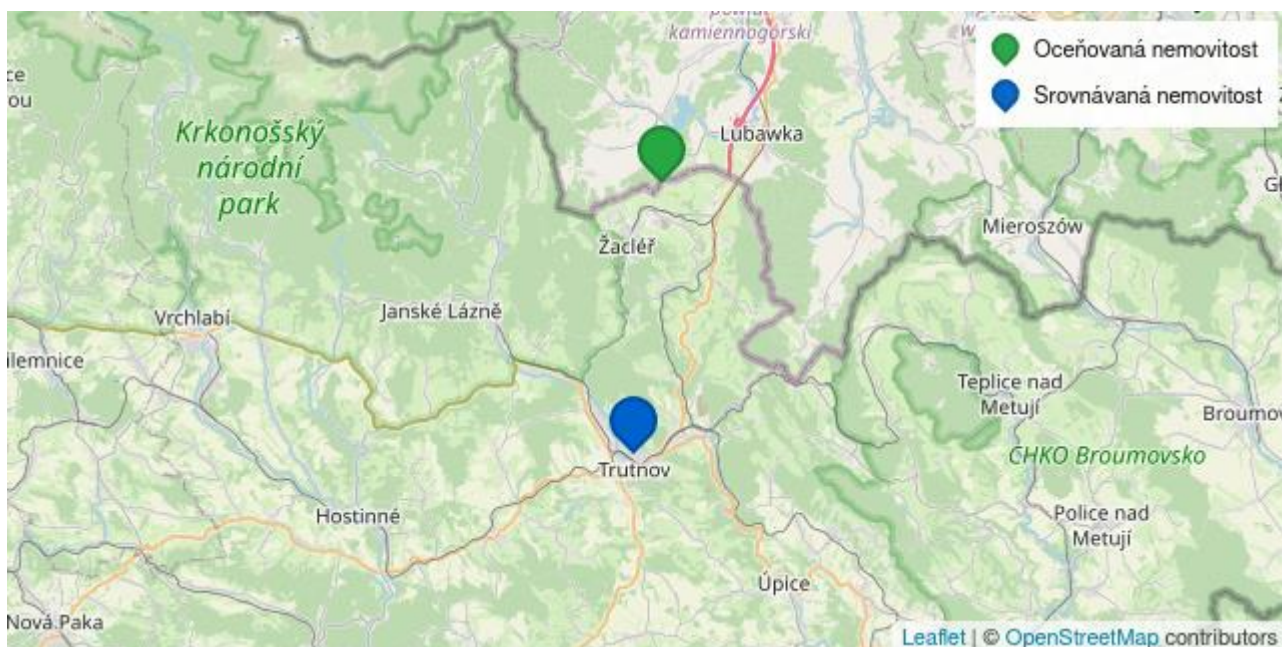
2. Fotodokumentace



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)

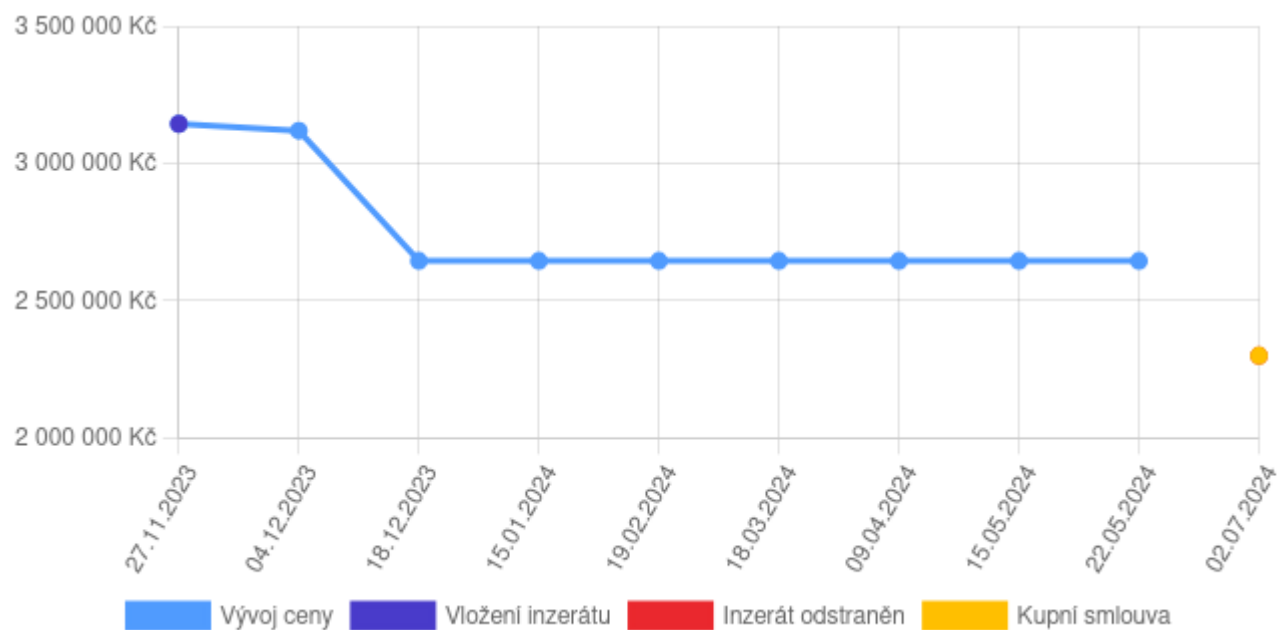
Lokalita	Kocléřov, Vítězná, okres Trutnov	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.07.2024	Číslo řízení	V-4704/2024-610
Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu a advokátní úschovy.	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	105 634 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky a část lesa v obci Vítězná - Kocléřov v podílu 5/6. Celková výměra pozemků činí 105 634m². Pozemek se nachází v katastrálním území Kocléřov a přístup je zajištěn po obecní cestě. Expozice pozemků č. 2, v mírně chladném klimatickém regionu. V případě zájmu kontaktujte makléře.

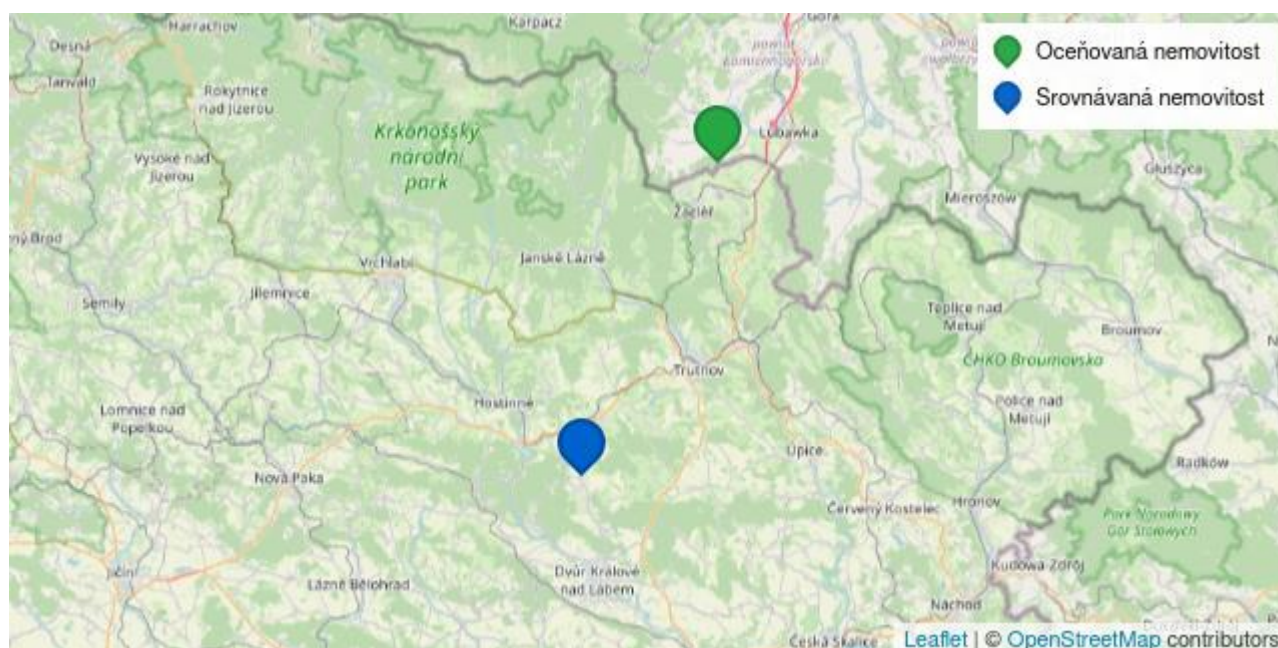
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



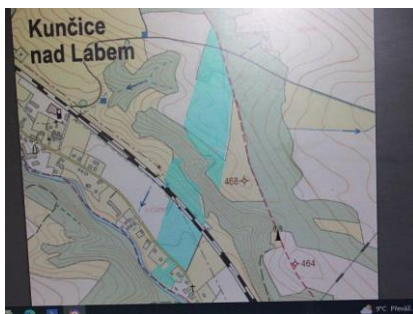
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

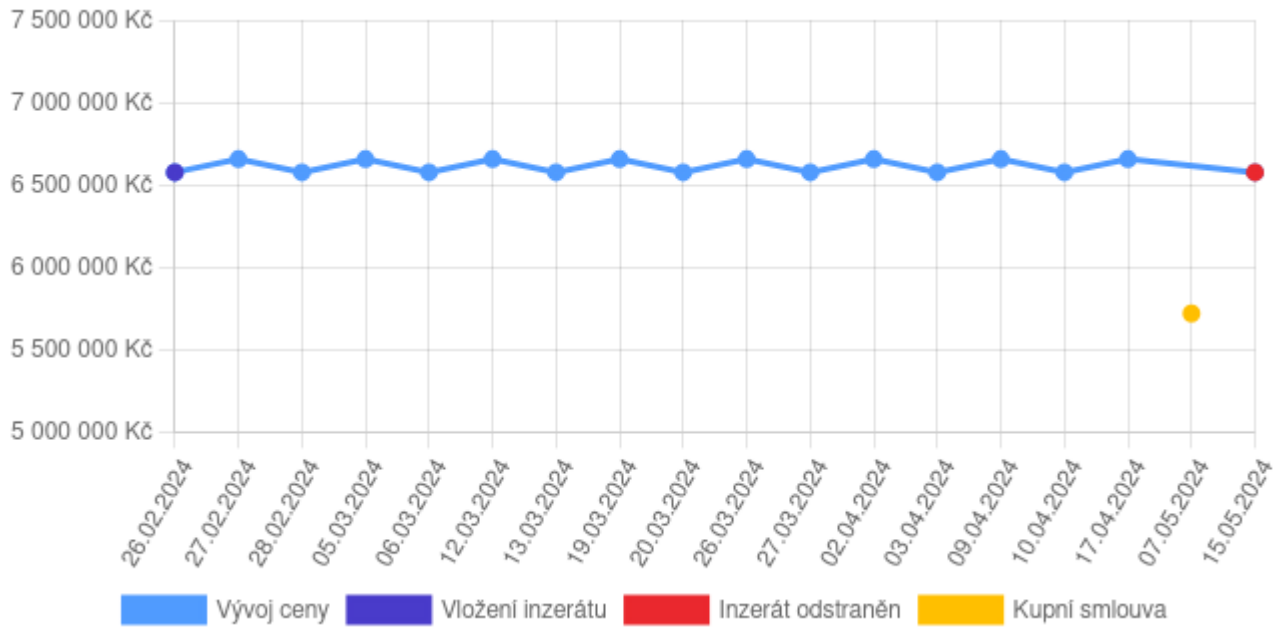
Lokalita	Kunčice nad Labem, okres Trutnov	Cena dle KS	5 719 885 Kč
Právní účinky ke dni	07.05.2024	Číslo řízení	V-3155/2024-610
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	131 553 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Využití pozemku	Orná půda		

Prodám celkem 131553 m² pozemků v KÚ Kunčice nad Labem. Jedná se o ornou půdu, TTP a 17112 m² lesa. Les je po kůrovcové těžbě. Zemědělské pozemky jsou pronajaty. Jiné závazky na pozemcích nejsou. Dopln. info: +1% provize

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

