

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 072988/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Soudní exekutor Mgr. Jan Jindra, LL.M., Exekutorský úřad Semily se sídlem v Turnově
Číslo jednací:	52 EXE 1167/2020-14
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:	Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	21.08.2026
Zpracováno ke dni:	21.08.2026
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 14 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.9.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny 1/8 pozemku parc. č. 10636 v obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Vysoké Mýto na listu vlastnictví č. 674. Ocenění jednotlivých práv a závad, které jsou s výše uvedenou nemovitostí spojena.

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, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, územní plán, eKatalog BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotek), pachtovní smlouva

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 10636
Adresa předmětu ocenění:	Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Vysoké Mýto
Ulice:	
Katastrální území:	Vysoké Mýto

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.08.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti, Ing. Lucie Půžová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

OSEVA UNI, a.s., Na Bílé 1231, 56501 Choceň 161/1000

Podhajský Tomáš Ing.arch., Trmalova 2, Jazlovce, 25101 Říčany 1/8

Slavík Vladimír, č. p. 50, 56601 Slatina 4284/6000

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 10636 v obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území na listu vlastnictví č. 674.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

Na základě předložené pachtovní smlouvy k 1/8 pozemku p.č. 10636 k.ú. Vysoké Mýto uzavřené dne 2.1.2019 mezi Ing. Arch. Tomášem Podhajským a Vladimírem Slavíkem – Zahradnictví Šňakov, místo podnikání Šňakov 118, 56601 Vysoké Mýto, IČO 44473192 užívá Zelenina Šňakov – činí roční pachtovné 730 Kč za 1/8 pozemku parc. č. 10363 k.ú. Vysoké Mýto. Výpovědní doba činí 5 let a je nutné ji podat do 30.9.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 10636 o celkové výměře 11 697 m².

Oceňovaný pozemek je užíván jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako k založení - regionální biocentrum Šňakov.

Sklon pozemku je rovinatý.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
10640	ostatní plocha	Město Vysoké Mýto, B. Smetany 92, Vysoké Mýto-Město, 56601 Vysoké Mýto
10549	ostatní plocha	Město Vysoké Mýto, B. Smetany 92, Vysoké Mýto-Město, 56601 Vysoké Mýto

Pozemek leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a 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 parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody).

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a u tohoto typu pozemku informace nemá vliv na cenu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Nad pozemkem vedou dráty vysokého elektrického napětí

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 10636
	Celková výměra	11697 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	k založení - regionální biocentrum Šňakov
	Trvalé porosty	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	

	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní 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 parků v bezprostřední blízkosti; lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; u tohoto typu pozemku informace nemá vliv na cenu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	přes pozemek vedou dráty vysokého elektrického napětí

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.08.2026 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.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. – vlastní území:	120,00%
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce nad 5 km:	-15,00%
Celková úprava ceny:	105,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	10636	36000	11697	18,77	105,00	38,48	450 100,56
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem: 11 967 m ²							450 100,56
cena zjištěná celkem							= 450 100,56 Kč
Cena zjištěná za 1/8 pozemku činí							= 460490,16/8=56 260Kč

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. 10636 v katastrálním území

Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - Přístupová cesta	K5 - BPEJ - výnosnost půdy	K6 - záplavová území
Oceňovaný objekt	Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí	11697 m ²	Orná půda	nezpevněná obecní cesta	černice, třída ochrany I.	část pozemku je v aktivní zóně záplavových území, část pozemku je v zóně záplavového území 5-ti leté vody a celý zbytek pozemku je v zóně záplavového území 20-ti leté vody
1	Chroustovice, okres Chrudim	1958 m ²	Orná půda	příístup přes obecní komunikaci a pozemky patřící státu a ve spolupodílovém vlastnictví stejného majitele - nezpevněná cesta	hnědozemě III.tř. ochrany - 6458/5m ² ; hnědozemě I.tř. ochrany - 1563/5m ² ; černozemě I.tř. ochrany - 2832/8m ²	pozemek neleží v zóně záplavového území
2	Moravany, okres Pardubice	1312 m ²	Orná půda	pozemek má přístup pouze přes pozemky 3.osob	2858m ² - hnědozem, tř.ochrany I.,	pozemek neleží v záplavovém území

					1845m2 černice tř.ochrany II., 1860m2 regozemě, tř.ochr. IV.	
3	Chrast, okres Chrudim	2827 m ²	Orná půda	obecní cesta, částečně zpevněná	kambizemě tř. ochrany I.	pozemek neleží v záplavovém území
4	Morašice, okres Chrudim	5936 m ²	Orná půda	pozemek parc. č. 114/1 přímo sousedí se silnicí, pozemek parc. č. 115 nezpevněná obecnícesta	hnědozemě, stupeň ochrany I.	pozemek neleží v záplavovém území

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 Přístupová cesta	K5 BPEJ - výnosnost půdy	K6 záplavová území	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	49,16 Kč	1	49,16 Kč	1	1	1	1	0.98	1.1	1.078	45,60 Kč
2	36,20 Kč	1	36,20 Kč	1	1	1	0.98	0.85	1.1	0.9163	39,51 Kč
3	38,91 Kč	1	38,91 Kč	1	1	1	1.01	0.93	1.1	1.03323	37,66 Kč
4	48,00 Kč	1	48,00 Kč	1	1	1	1.01	0.98	1.1	1.08878	44,09 Kč
Celkem průměr											41,71 Kč
Minimum											37,66 Kč
Maximum											45,60 Kč
Směrodatná odchylka - s											3,74 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											37,97 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											45,46 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: Jedná se o prodeje srovnatelných vzorků, jednotlivé úpravy koeficienty byly provedeny dle popisu na předchozí straně.

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

41,71 Kč/m²

* 11697 m²

= 487 882 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

488 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

56 260,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

488 000 Kč

Cena podílu id. 1/8

61 000,00 Kč

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

61 000,00 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
Velmi kvalitní půda	- část pozemku je v aktivní zóně záplavových území, část pozemku je v zóně záplavového území 5-ti leté vody a celý zbytek pozemku je v zóně záplavového území 20-ti leté vody, dle územního plánu pozemek leží v území k založení regionálního biocentra Šantov

F. ZÁVĚR

Určení obvyklé ceny 1/8 pozemku parc. č. 10636 v obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Vysoké Mýto na listu vlastnictví č. 674. Ocenění jednotlivých práv a závad, které jsou s výše uvedenou nemovitostí spojena.

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

61 000,- Kč

Slovy: šedesát jedna tisíc korun českých

Ocenění jednotlivých práv a závad, které jsou s výše uvedenou nemovitostí spojena.

Pozemek nemá ocenitelné vady a práva. K pozemku se váže pachtovní smlouva s výnosem 730 Kč/ročně a výpovědní lhůtou 5 let (poznámka, počítáno vždy od 30.9.).

Vypracoval:

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

Ing. Lucie Půžová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.9.2026

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně
podepsal XP
invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.09.15
11:45:11 +02'00'

Elektronicky podepsáno
Ing. Lucie Půžová
Lucie Půžová
15:19 16.09.2026
.. RSA/4096

Martin
Málek

Digitálně
podepsal
Martin Málek
Datum:
2026.09.15
11:45:00 +02'00'

František
Kořínek

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.09.15
11:57:56 +02'00'

Ing. Lucie Půžová

Martin Málek

František Kořínek

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

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 036657/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Pachtovní smlouva,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2026 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 118EX 94/20 pro Mgr. Jan Jindra
soudní exekutor
Exekutorský úřad Semily se sídlem v Turnově

Okres: CE0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 581186 Vysoké Mýto

Kat.území: 788228 Vysoké Mýto

List vlastnictví: 674

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
OSEVA UNI, a.s., Na Bílé 1231, 56501 Choceň	15061612	161/1000
Podhajský Tomáš Ing.arch., Trmalova 2, Jašlovce, 25101 Říčany	510317/307	1/8
Slavík Vladimír, č.p. 50, 56601 Slatina	690518/3692	4284/6000

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
10636	11697	orná půda		zemědělský půdní fond

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Jindra, Exekutorský úřad v Semilech se sídlem Antonína Dvořáka 326, 511 01 Turnov

Povinnost k

Podhajský Tomáš Ing.arch., Trmalova 2, Jašlovce, 25101 Říčany, RČ/IČO: 510317/307

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 118 EX 94/20-8 ze dne 22.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2020 13:41:40. Zápis proveden dne 26.10.2020; uloženo na prac. Semily

E-2985/2020-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/8

Povinnost k

Podhajský Tomáš Ing.arch., Trmalova 2, Jašlovce, 25101 Říčany, RČ/IČO: 510317/307
Parcela: 10636

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Semily č.j.118EX-94/2020 -9 ze dne 22.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2020 13:50:11. Zápis proveden dne 27.10.2020; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

E-5543/2020-611

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2026 09:35:02

Obec: 581186 Vysoké Mýto

List vlastnictví: 674

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě
Roz/6116/VM/01/K/04-Je ze dne 13.05.2004. Právní moc ke dni 17.06.2004.

E-7080/2004-611

Pro: Podhajský Tomáš Ing.arch., Trmalova 2, Jašlovice, 25101 Říčany RČ/IČO: 510317/307

- o Smlouva kupní č. 2015/24 ze dne 23.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2015 09:52:09. Zápis proveden dne 17.04.2015.

V-3342/2015-611

Pro: OSEVA UNI, a.s., Na Bílé 1231, 56501 Chocẽň

RČ/IČO: 15061612

- o Smlouva kupní č. 2 ze dne 05.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2023 14:40:05. Zápis proveden dne 29.09.2023.

V-7047/2023-611

Prof. Slavík Vladimír, č.p. 50, 56601 Slatina

RČ/IČO: 690518/3692

- o Smlouva kupní č.: 1 ze dne 05.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2023 14:42:36. Zápis proveden dne 29.09.2023.

V-7048/2023-611

Pro: Slavík Vladimír, č.p. 50, 56601 Slatina

RČ/IČO: 690518/3692

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
10636	36000	11697

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.08.2026 09:53:56

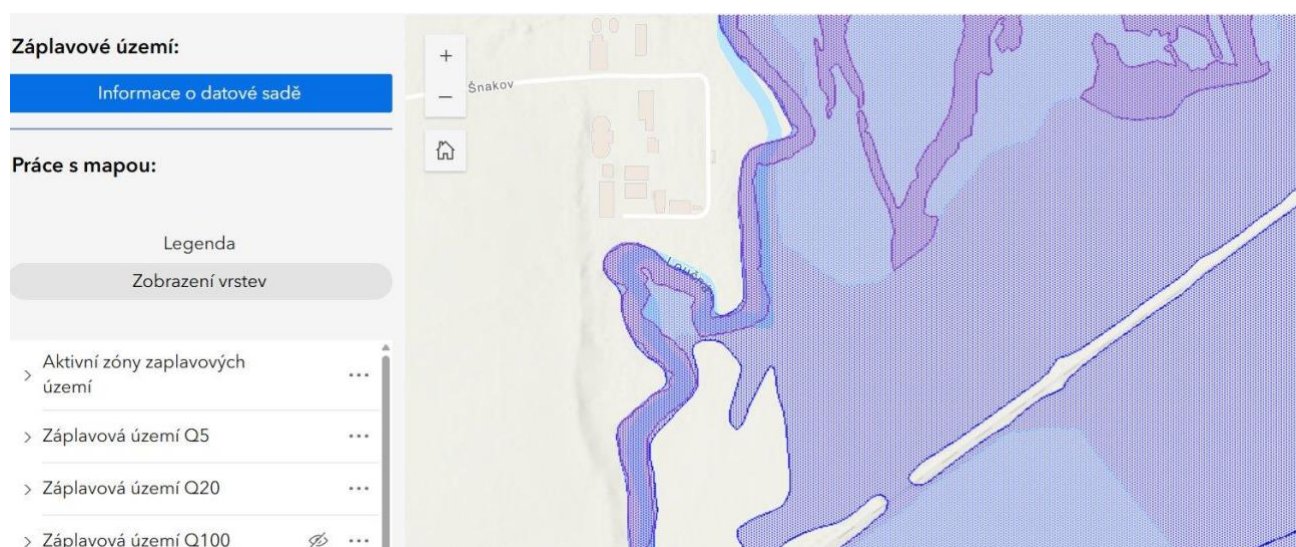
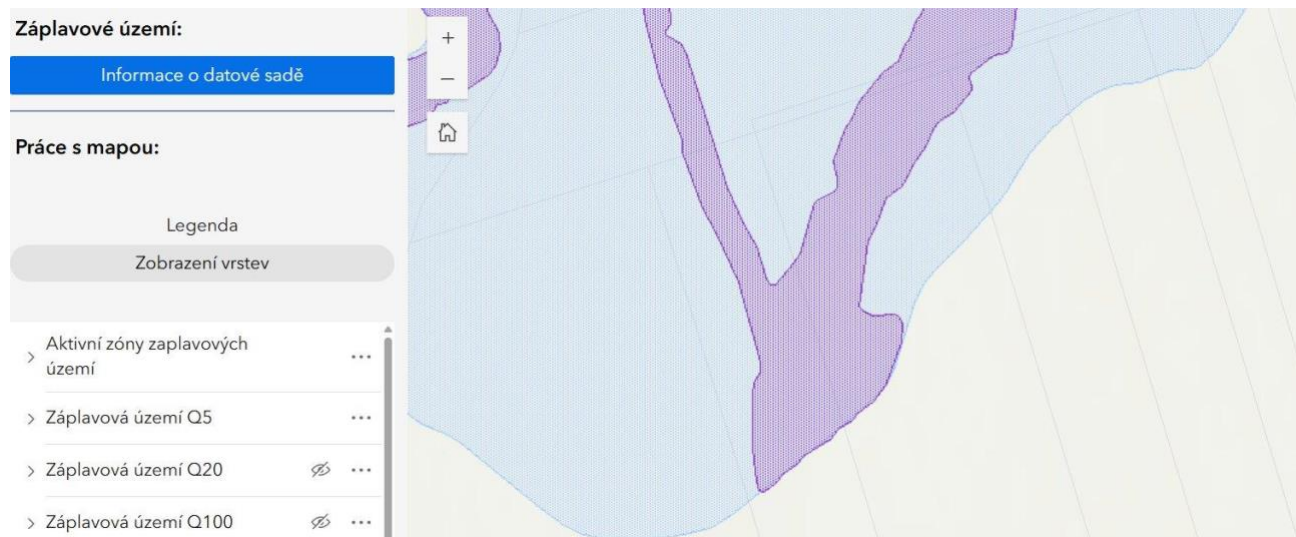
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cusk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 2

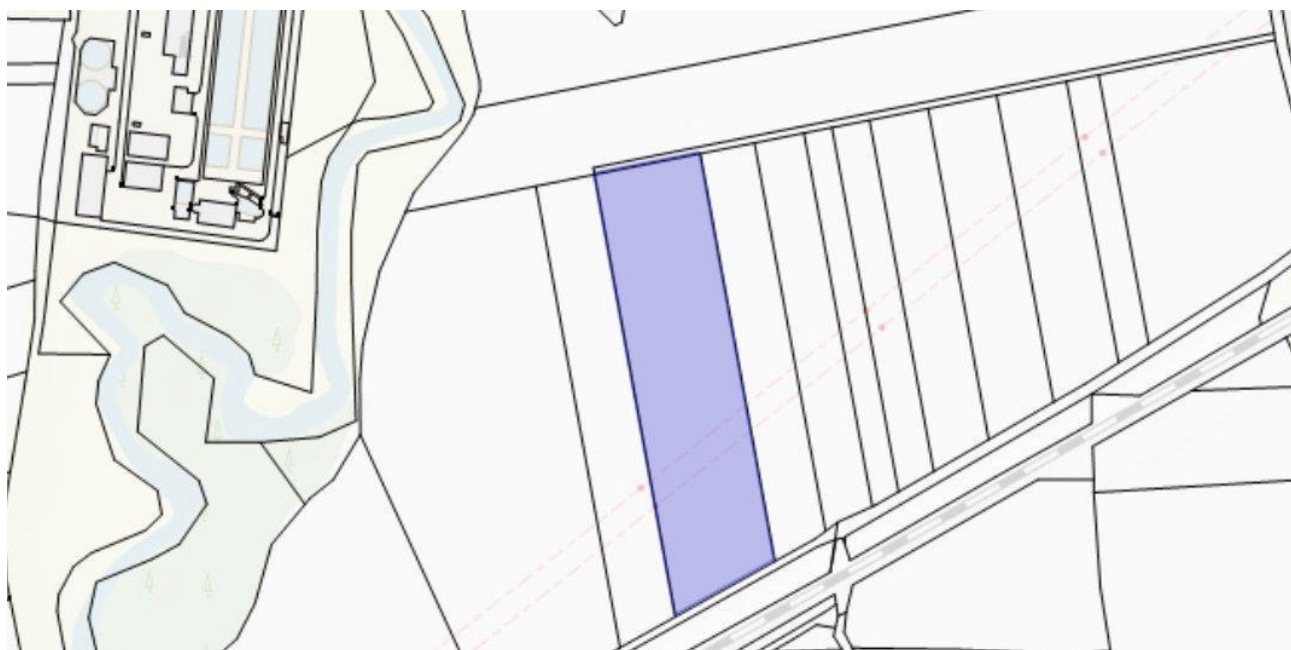
Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa



Pachtovní smlouva

PACHTOVNÍ SMLOUVA

uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku
na které se dohodly smluvní strany:

Podhajský Tomáš Ing. arch., r.č.: 5103 17/307

bydliště: Trmalova 2, Jažlovice, 251 01 Říčany

dále jako **p r o p a c h t o v a t e l** na straně jedné

a

Vladimír Slavík – Zahradnictví Šnakov, místo podnikání Šnakov 118, 56601 Vysoké

Mýto, IČO 44473192

dále jako **p a c h t ý ř** na straně druhé

uzavřeli dále uvedeného dne, měsíce a roku **t u t o**

pachtovní smlouvu o zemědělském pachtu

I. Předmět pachtu, základní ujednání

1. Propachtovatel je dle svého prohlášení a předložených dokladů vlastníkem zemědělských pozemků uvedených v tabulce obsažené v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Specifikace pozemků v tabulce zahrnuje taktéž vypočtenou výši nájemného v den podpisu smlouvy.
2. Pozemky tvořící předmět pachtu propachtovatel přenechává k dočasnému užívání a požívání pachtýři k zemědělské výrobě.
3. Pachtýř předmět pachtu ke smlouvenému užívání a požívání přijímá za podmínek uvedených dále a zavazuje se uhradit propachtovateli sjednané pachtovné.

II. Pachtovné

1. Účastníci se dohodli na pachtovném ve výši 730,-- Kč za hospodářský rok s účinností od 1.10.2014 ve výších uvedených v tabulce obsažené v příloze č. 1 této smlouvy. Hospodářským rokem se rozumí období od 1.10. do 30.9.
2. Pachtovné je splatné vždy **od 1.11. do 31.12.** po skončení příslušného hospodářského roku, za který pachtovné propachtovateli náleží, a to na bankovní účet propachtovatele číslo: **26727746/0300**. V případě, že propachtovatel pro tento účel pachtýři bankovní účel neurčí, má se za to, že souhlasí s platnou formou poštovní poukázky s tím, že náklady s tím spojené pachtýř odečte od sjednaného pachtovného.
3. Pro případ pozdní úhrady pachtovného je propachtovatel oprávněn požadovat úhradu úroků z prodlení ve výši dle platného nařízení vlády (§ 1970 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku)
4. Je-li propachtovatel poplatníkem daně z nemovitých věcí ve smyslu platných právních předpisů zvyšuje s pachtovné sjednané v bodu 1. o výši daně uhrazené propachtovatelem (viz. přípočet daně v tabulce Identifikace pozemku uvedené v čl. 1.1. této smlouvy).

III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř je oprávněn užívat předmět pachtu k provozování zemědělské výroby a zavazuje se řádně a včas hradit pachtovné.
2. Pachtýř je povinen předmět pachtu užívat jako řádný hospodář a tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku propachtovatele.
3. Pachtýř se zavazuje předmět pachtu obhospodařovat v souladu se současnými zásadami agrotechniky tak, aby byla zachována kvalita předmětu pachtu. K tomu je zejména povinen zachovávat pěstební postupy a zachovávat požadavky ochrany přírodního prostředí.
4. Porosty, s výjimkou porostů trvalých, jsou ve vlastnictví pachtýře.
5. Pachtýři náleží veškeré plody, přírůstky a užitky z předmětu pachtu, jakož i trvalých porostů, pokud jsou jimi pozemky osázeny.
6. Pachtýř není oprávněn na předmětu pachtu budovat trvalá zařízení a stavby bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele. Omezení se nevztahuje na skládky chlévské mrvy, steliv a nezpevněné komunikace, které lze zrušit rozoráním.
7. Propachtovatel jej oprávněn kdykoli se přesvědčit, zda pachtýř plní podmínky této smlouvy a obecně platných právních předpisů. Pachtýř se zavazuje k tomu propachtovateli umožnit přístup na předmět pachtu.
8. Propachtovatel souhlasí ve smyslu § 9 z.č. 101/2000 Sb., o ochraně údajů s tím, aby pachtýř od propachtovatele získané a jím poskytnuté osobní údaje (vlastnictví pozemků, rodné číslo atd.) zpracovával a využíval je k vedení evidence půdy a této smlouvy.
9. V zájmu zachování půdní držby a z důvodu účelného využití propachtovaných pozemků, za předpokladu, že se nezmění charakter pozemků z hlediska jejich zemědělského určení, je pachtýř oprávněn propachtovat je dočasně k užívání a požívání jinému.
10. Propachtovatel se zavazuje v případě převodu nebo přechodu vlastnických práv k propachtovaným pozemkům, informovat nového vlastníka písemnou formou o právech a povinnostech vyplývajících z této smlouvy a kopii této smlouvy před vlastním převodem nebo přechodem vlastnických práv předat prokazatelným způsobem novému vlastníkovi a o tomto předání kopie této smlouvy písemně informovat pachtýře.
11. Účastníci si sjednávají, že v případě, kdy propachtované pozemky budou zahrnuty do pozemkových úprav prováděných podle zvláštního předpisu, se dnem, kdy podle zvláštního předpisu zaniká dosavadní pachtovní vztah k propachtovaným pozemkům dle této smlouvy, předmětem pachtu podle této smlouvy se stávají pozemky, které propachtovateli zůstaly ve vlastnictví nebo které nabyly do svého vlastnictví či spoluvlastnictví podle schválených pozemkových úprav.
12. Propachtovatel se zavazuje, že v případě prodeje propachtovaných pozemků učiní nabídku jejich odkoupení nejprve pachtýři. Nabídka bude v písemné formě a musí obsahovat výčet všech podmínek, za kterých jsou pozemky nabízeny k prodeji. Pachtýř je povinen sdělit propachtovateli své stanovisko ve lhůtě 30 kalendářních dnů od doručení nabídky, jinak předkupní právo pachtýře zaniká.

IV. Doba pachtu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.1.2019.
2. Každá ze smluvních stran ji může kdykoli vypovědět pouze písemnou výpovědí. Výpověď lze podat nejpozději k 30.9. příslušného kalendářního roku. Výpovědní lhůta činí pět let.
3. Smlouvu lze rovněž ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
4. Po skončení pachtu dle této smlouvy vrátí pachtýř předmět pachtu propachtovateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení při dodržení zásad řádné péče a údržby.

5. Tato smlouva se nevztahuje na výkon práva myslivosti na pozemcích.

V. Závěrečná ujednání

1. Změny či doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze písemnou formou potvrzenou oběma smluvními stranami.
2. Neupravené záležitosti se řídí příslušnými ustanoveními z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Tato smlouva nahrazuje veškeré dosavadní smlouvy týkající se předmětu této smlouvy, uzavřené mezi účastníky v předchozích obdobích.
4. Účastníci ve vzájemném konsenzu prohlašují, že jejich vzájemný vztah v době od 1.10.2018 do nabytí účinnosti této smlouvy se řídil shodnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedené v této smlouvě.
5. S touto smlouvou po jejím přečtení všichni její účastníci bezvýhradně souhlasí a prohlašují, že vyjadřuje jejich pravou, svobodnou a vážnou vůli, že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze stran a na základě toho připojují své podpisy.

Ve Vysokém Mýtě dne 2.1.2019


.....
Propachtovatel


.....
Pachtýř

Příloha č. 1
K pachtovní smlouvě

Uzavřené dne 1.2.2019 dle zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku
Mezi smluvními stranami

Podhajský Tomáš Ing. arch., r.č.:
bydliště: Trmalova 2, Jažlovice, 251 01 Říčany
dále jako **p r o p a c h t o v a t e l** na straně jedné

a

Vladimír Slavík - Zahradnictví Šnakov, místo podnikání Šnakov 118, 56601 Vysoké
Mýto, IČO 44473192
dále jako **p a c h t ý ř** na straně druhé

Katastr	Parcela	Číslo LV	Výměra (v ha)	Podíl	Pachtovné (v Kč/ha)	Pachtovné za pozemek	Sazba daně za ha	Daň	Celkem za parcelu (v Kč)
Vysoké Mýto	10636	674	1,1697	1/8	4 000	585	989	145	730
			1,1697	1/8					730

Vysoké Mýto – Šnakov dne 2.1.2019


Propachtovatel


Pachtýř

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

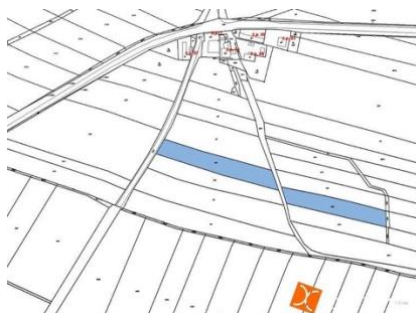
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Chroustovice, okres Chrudim	Cena dle KS	96 258 Kč
Právní účinky ke dni	23.06.2026	Číslo řízení	V-4520/2026-603
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 958 m ²		

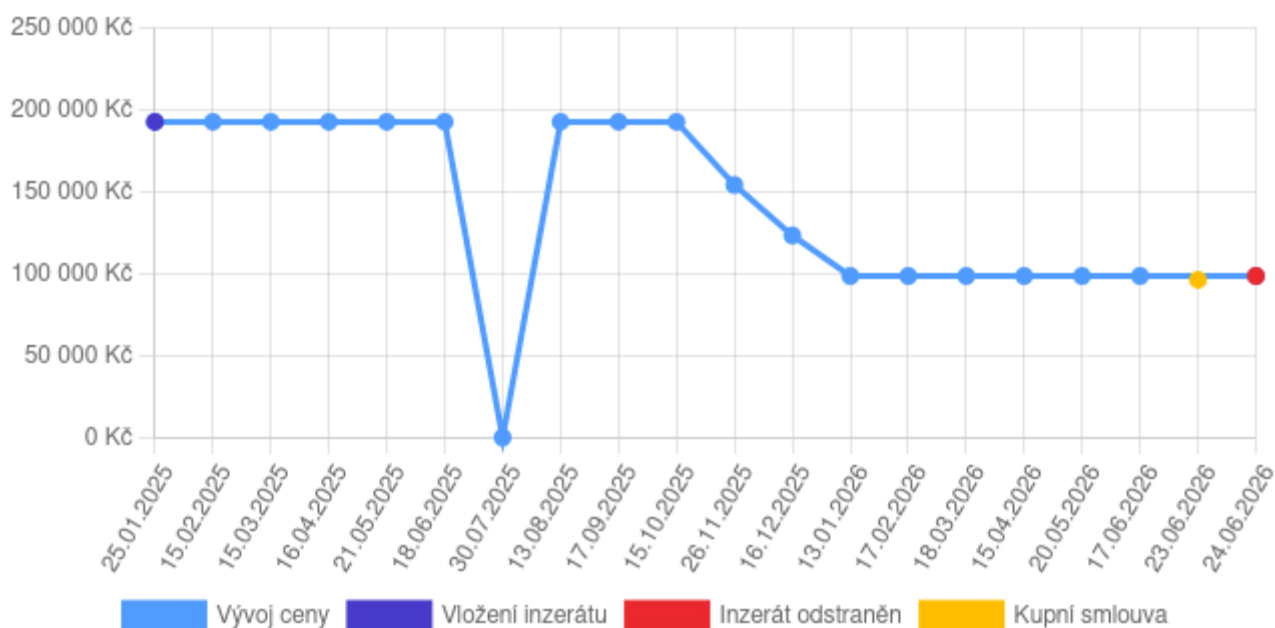
Nabízíme Vám k prodeji 1/5 vlastnického podílu na pozemcích o velikosti 8021 m² v katastrálním území Městec, okres Chrudim. Pozemky jsou zapsány na LV 110. Parcela č. 228/1 (orná půda) o výměře 4410 m² Parcela č. 235/4 (orná půda) o výměře 3611 m² V případě dalších dotazů nás neváhejte kontaktovat.

Poznámka: Kupní cena je za 1/5 pozemků č. 228/1 a 235/4 na LV 110 v KÚ Městec a ještě 1/8 pozemku parc.č. 772/162 o výměře 2832 (orná půda) v KÚ Lhota u Chroustovice

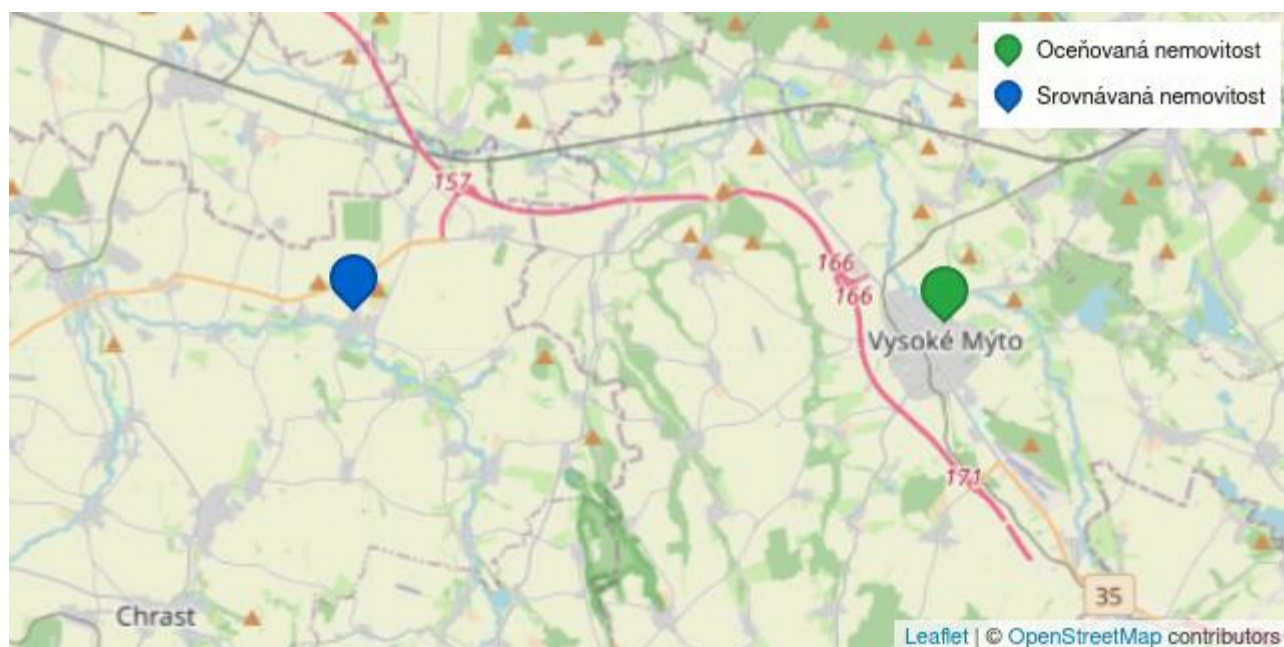
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



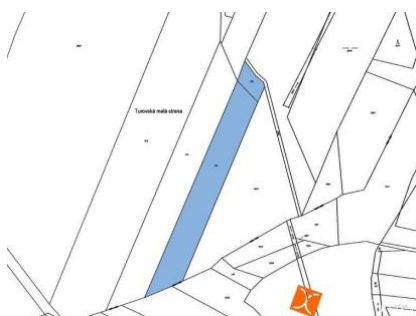
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

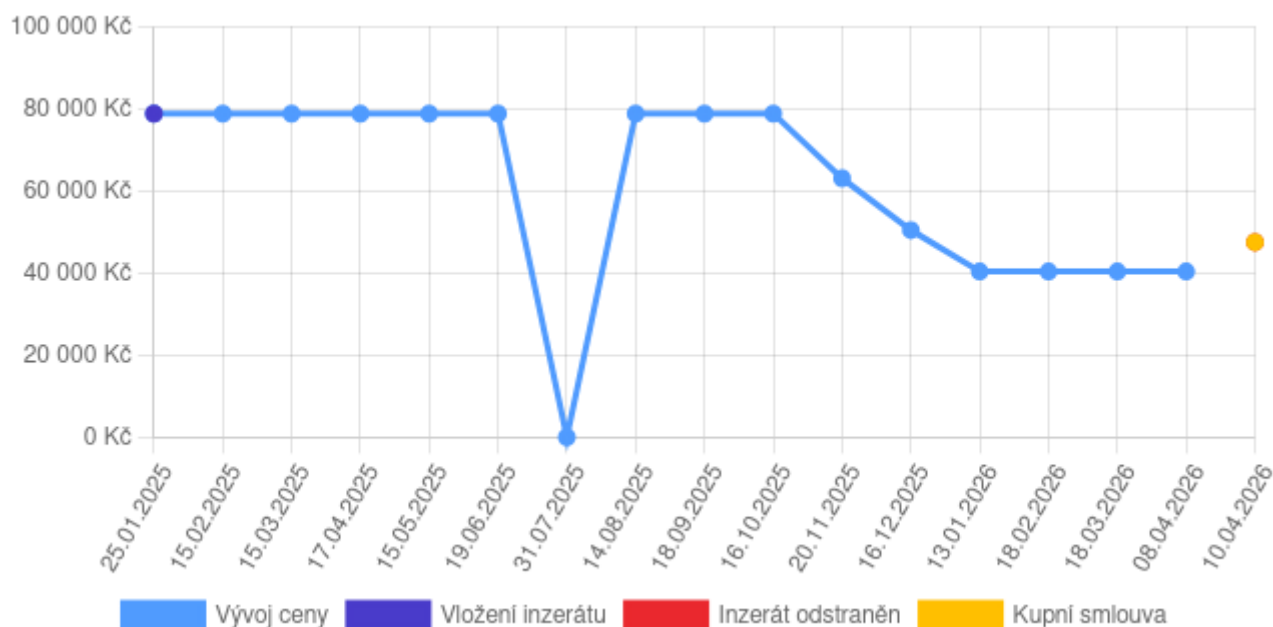
Lokalita	Moravany, okres Pardubice	Cena dle KS	47 500 Kč
Právní účinky ke dni	10.04.2026	Číslo řízení	V-3893/2026-606
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 312 m ²		

Nabízíme Vám k prodeji 1/5 vlastnického podílu na pozemcích o velikosti 6563 m² v katastrálním území Turov nad Loučnou, okres Pardubice. Pozemky jsou zapsány na LV 92. Parcela č. 205 (orná půda) o výměře 5952 m² Parcela č. 206 (orná půda) o výměře 611 m² V případě dalších dotazů nás neváhejte kontaktovat.

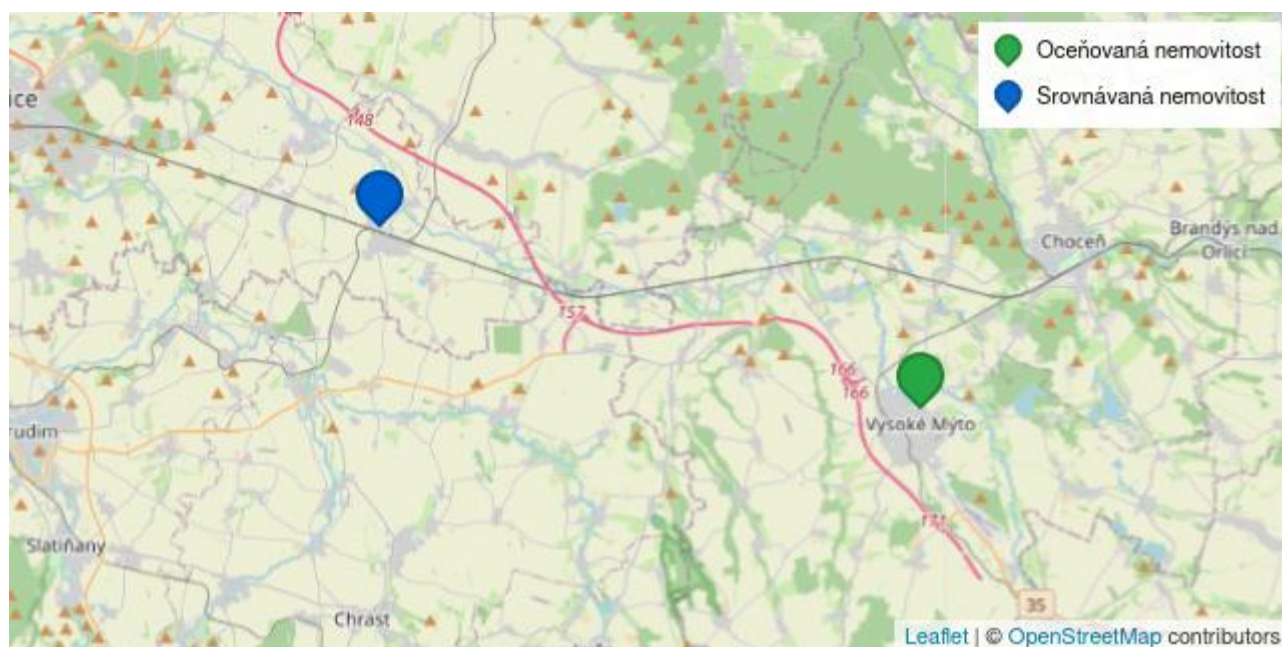
2. Fotodokumentace



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)

Lokalita	Chrast, okres Chrudim	Cena dle KS	110 000 Kč
Datum podpisu KS	13.08.2025	Číslo řízení	V-5507/2025-603
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	2 827 m ²	Využití pozemku	Orná půda

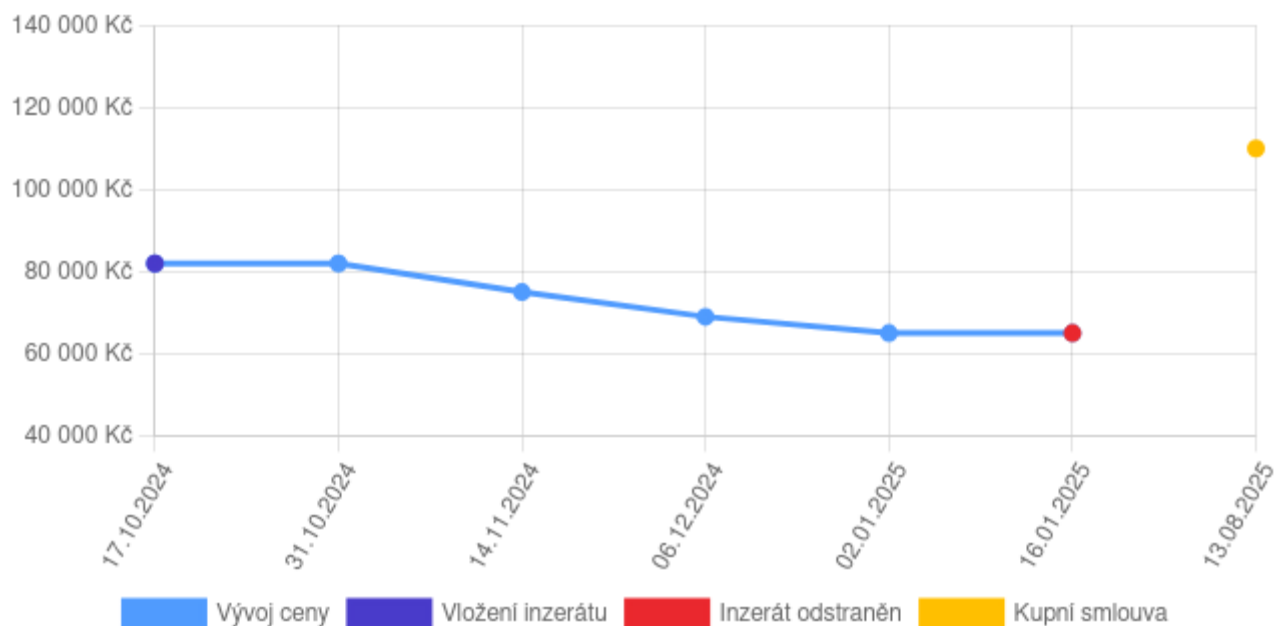
Prodej pole KU Chrast V Čechách každý týden zmizí v průměru 4 ha zemědělské půdy a její cena tak dlouhodobě a stabilně roste. Proto věříme, že investice do tohoto pozemku je nejen bezpečná ale i dlouhodobě lukrativní. Specifikace: Jde o prodej podílu 1/3. Výměra podílu je 1 884 m². KÚ Chrast - parcela č. 247/6 - o výměře 5 653 m² (orná půda) Zapsané na listu vlastnictví č. 877. Bez provizi: Při uzavření dohody s námi neplatíte žádnou provizi. Celá transakce je řešena přímo s prodávajícím, a veškeré potřebné podklady pro Vás připravíme. Další Informace: Pro více podrobností nás neváhejte kontaktovat. Jsme připraveni Vám pomoci. . Ostatní Podíly: Všechny jsou v prodeji a najdete je na srealitách. Bohužel se nám s nimi nepodařilo zkoordinovat aby se to prodávalo dohromady jako celek.

Poznámka: Kupní cena byla zaplacená za 1/2 pozemku parc.č.247/6 Chrast okr. Chrudim

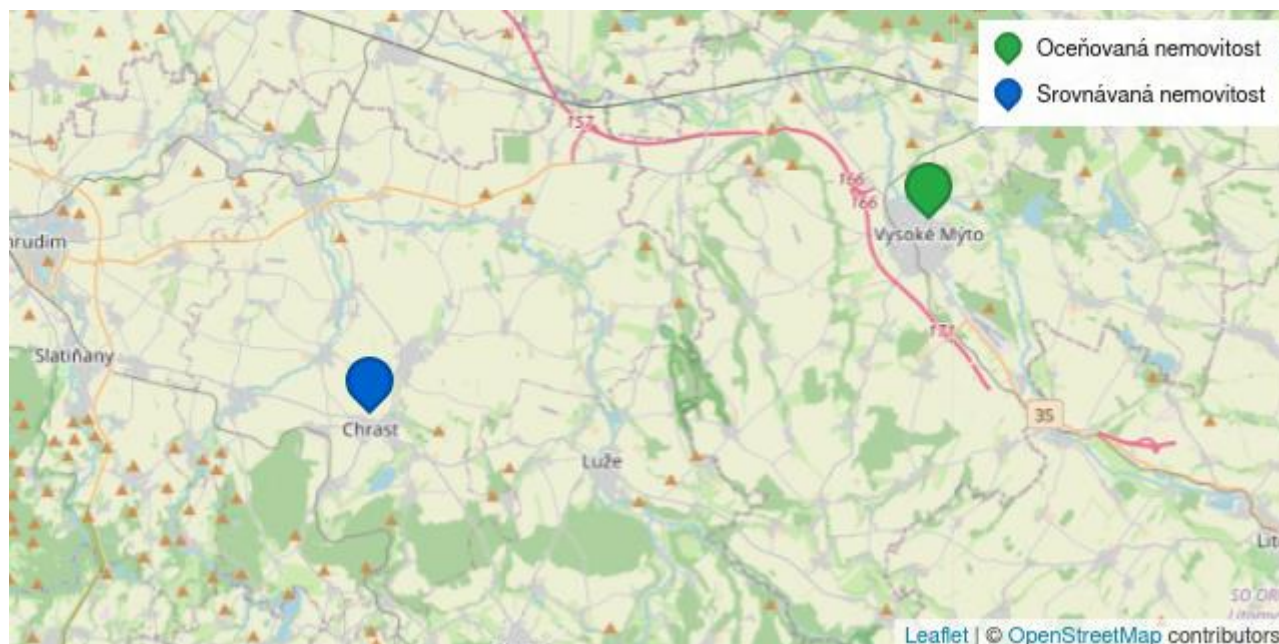
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



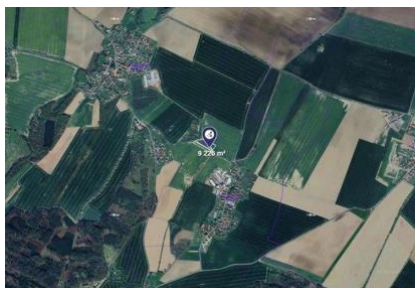
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

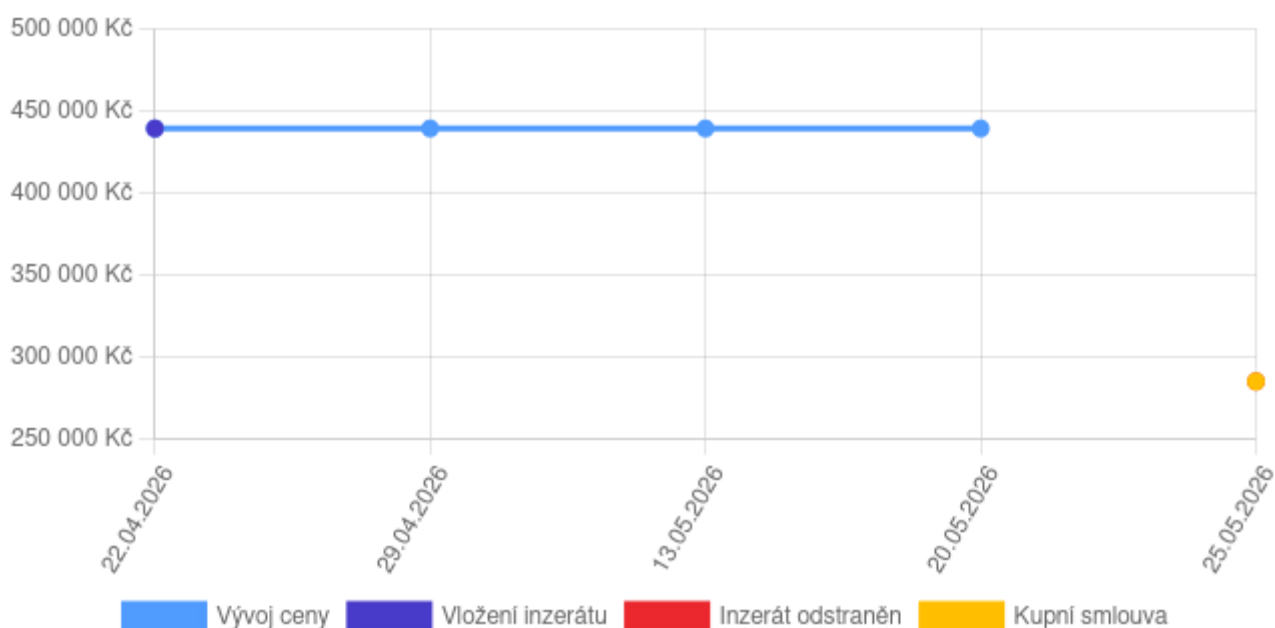
Lokalita	Morašice, okres Chrudim	Cena dle KS	284 900 Kč
Právní účinky ke dni	25.05.2026	Číslo řízení	V-3688/2026-603
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	5 936 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

U nás nakupujete přímo od vlastníka – bez prostředníků a bez zbytečných výdajů navíc! k.ú. Skupice u Chrudimi LV č. 9 o výměře 9226 m² • Parcela č. 114/1 - o výměře 4299 m² (Orná půda) • Parcela č. 114/2 - o výměře 1156 m² (Ostatní plocha) • Parcela č. 114/3 - o výměře 2134 m² (Orná půda) • Parcela č. 115 - o výměře 1637 m² (Orná půda) Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky obce. 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

