ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 049540/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad ve Strakonicích JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	212 EX 434/26
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Malátova č.p. 252, Skřivany, okres Hradec Králové
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	26.08.2026
Zpracováno ke dni:	26.08.2026
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 16 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.09.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 252/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1202/4808 na společných částech budovy č.p. 252 a na pozemku parc. č. st. 256 v obci Skřivany, okres Hradec Králové, katastrální území Skřivany, na listu vlastnictví č. 744.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, 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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 252/2
Adresa předmětu ocenění:	Malátova č.p. 252, Skřivany, okres Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Skřivany
Ulice:	Malátova
Katastrální území:	Skřivany

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 26.08.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Tomáš Beneš, spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Beneš Tomáš, Malátova 252, 50352 Skřivany – podíl 1/2
Okrouhlíková Jana, Mělnická 113, Radouň, 27738 Mělnické Vtelno – podíl 1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 252/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1202/4808 na společných částech budovy č.p. 252 a na pozemku parc. č. st. 256 v obci Skřivany, okres Hradec Králové, katastrální území Skřivany, na listu vlastnictví č. 744.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 2 nadzemní podlaží, půdu a 1 podzemní podlaží.

Objekt je cihlové konstrukce, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem před 65 lety. Neprošel celkovou rekonstrukcí, je pouze průměrně udržován. Jsou patrné stopy zemní vlhkosti (na fasádě i ve sklepě), jsou zašlé až poškozené povrchy, je původní střecha. Stav objektu lze charakterizovat jako horší.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1: chodba, 3x pokoj, kuchyně, koupelna, WC. Příslušenstvím jsou sklepy a půdní kóje. Celková podlahová plocha je 83,6 m^2, plocha vč. příslušenství je 123,3 m^2.

Okna jsou plastová s dvojsklem, dveře jsou v dřevěných zárubních. Podlahy jsou s PVC, koberci, keramickou dlažbou. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo, WC je samostatné.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je odebírána ze společné studny. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel.

Jednotka byla před cca 10 lety částečně modernizována – elektro rozvody (není revize), topení, voda, koupelna, kuchyně, podlahy. Vybavení však neodpovídá soudobým standardům, jsou zašlé povrchy, starší plynový kotel, na severní straně je vlhká zeď. Celkově lze ale stav bytové jednotky charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Obec Skřivany se nachází v západní části okresu Hradec Králové, cca 25 km od okresního/krajského města. Má přibližně 1 150 obyvatel a má základní občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchod, poštu, lékaře. Je obsluhována autobusovými i vlakovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny, kanalizace a plynu.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru obce, v dobré dostupnosti občanské vybavenosti. Jedná se o klidnou rezidenční lokalitu, se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Přístup k nemovitosti je z veřejné komunikace.

Pozemek parc. č. st. 256 je převážně zastavěn bytovým domem, zbytek tvoří společnou zahradu a příjezdovou cestu. Pozemek je mírně svažitý. Je oplocený pletivem, je s menšími trvalými porosty.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	2
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	odhadem před 65 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	bez rekonstrukce
	Konstrukce	cihlová
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	nezateplené
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	horší
	Vady bytového domu	zemní vlhkost, zašlé až poškozené povrchy, eternitová střecha

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	1
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Typ zárubní	dřevěné
	Popis místností a rozměry v m²	1. NP Ostatní prostory – Chodba – 7,20 m² Pokoj – Pokoj – 19,40 m² Pokoj – Pokoj – 22,10 m² Pokoj – Pokoj – 20,40 m² Kuchyně – Kuchyně – 9,90 m² Koupelna, WC – Koupelna – 3,60 m² Koupelna, WC – WC – 1,00 m² Příslušenství – Sklep – 10,80 m² Příslušenství – Sklep – 7,70 m² Příslušenství – Sklep – 7,30 m² Příslušenství – Půda – 13,90 m² Podlahová plocha – 83,60 m² Podlahová plocha vč. příslušenství – 123,30 m²
	Elektřina	230V
	Vodovod	společná studna
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano

	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel
	Podlahy v bytě	PVC, koberce, keramická dlažba
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý
	Rekonstrukce	částečná před cca 10 lety
	Vady bytové jednotky	morální zastarávání, zašlé povrchy, starší kotel, vlhká severní zeď

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	pletivo
	Přístupová cesta k objektu	z veřejné komunikace

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední 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; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; 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, dobré parkovací možnosti
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.08.2026 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 dle cenového předpisu je provedeno dle 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **8 320,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1 153 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Hradec Králové - 25 km	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, K, P	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - MŠ, ZŠ, obchod, pošta, lékař	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **2 145,00 Kč/m^2**

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	46 648,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
Bytová jednotka:	83,6 * 1,00 =	83,60 m^2
Sklepy:	25,8 * 0,80 =	20,64 m^2
Půda:	13,9 * 0,10 =	1,39 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		105,63 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 65 = \mathbf{0{,}675}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}675 = \mathbf{0{,}614}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}706}$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 46\,648,-$ Kč/m^2 * 0,614 = 28 641,87 Kč/m^2

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 105,63$ m^2 * 28 641,87 Kč/m^2 * 0,706 * 1,061= 2 266 254,78 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 266 254,78 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

1.2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,706}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,061}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,706 * 1,000 * 1,061 = **0,749**

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 145,-	0,749		1 606,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 256	607	1 606,61	975 212,27
Stavební pozemek - celkem			607		**975 212,27**

1.2.2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	975 212,27
Celková výměra pozemku	m^2	607,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	15,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	24 099,15
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	2 048,43

Trvalé porosty **= 2 048,43 Kč**

Pozemek - rekapitulace

1.2.1. Pozemky: **975 212,27 Kč**

Pozemek - cena zjištěná celkem **= 977 260,70 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	977 260,70 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**977 260,70 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**2 266 254,78 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 977 260,70 Kč
Spoluvlastnický podíl: 1 202 / 4 808
Hodnota spoluvlastnického podílu:
977 260,70 Kč * 1 202 / 4 808 = 244 315,18 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	244 315,18 Kč
Bytová jednotka - cena zjištěná	**=**	**2 510 569,96 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.

Bytová jednotka č. 252/2

Bytová jednotka č. 252/2,Malátova č.p. 252, Skřivany, okres Hradec Králové					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Malátova č.p. 252, Skřivany, okres Hradec Králové	84 m^2	cihlová	dobrý	sklepy
1	Hlušice č.p. 35, č. j. 35/222, okres Hradec Králové	79 m^2	cihlová, po revitalizaci	po rekonstrukci	balkon, sklep, garáž
2	Nádražní č.p. 62, č. j. 62/6, Skřivany, okres Hradec Králové	60 m^2	cihlová, po revitalizaci	dobrý	nezjištěno
3	J. A. Komenského č.p. 329, č. j. 329/112, Smidary, okres Hradec Králové	65 m^2	cihlová	dobrý	terasa, zahrada, sklepy
4	Smidarská Lhota č.p. 3, č. j. 3/122, Vinary, okres Hradec Králové	65 m^2	cihlová	dobrý	2 balkony, velký sklep, podíl na zahradě, garáž

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 390 000,00 Kč	1	3 390 000,00 Kč	1	1	1.05	1.05	1.1	1.21275	2 795 299,94 Kč
2	2 240 000,00 Kč	1	2 240 000,00 Kč	1	0.8	1.05	1	0.95	0.798	2 807 017,54 Kč
3	2 700 000,00 Kč	1	2 700 000,00 Kč	0.95	0.85	1	1.1	1.1	0.977075	2 763 349,79 Kč
4	2 720 000,00 Kč	1	2 720 000,00 Kč	0.9	0.85	1	1.1	1.15	0.967725	2 810 715,85 Kč

Celkem průměr	2 794 096,00 Kč
Minimum	2 763 349,79 Kč
Maximum	2 810 715,85 Kč
Směrodatná odchylka - s	21 524,90 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	2 772 571,10 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	2 815 620,90 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje obdobných bytů v relevantním okolí. Vzhledem k omezené nabídce byly zařazeny i dvě jednotky odlišné dispozice (vzorky 1 a 2). Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, výměrách, stavu domu i bytů, příslušenství.

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

= 2 794 096 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 794 000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost bytů, stav domů i bytů, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu

2.510.570 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

2.794.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 252/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1202/4808 na společných částech budovy č.p. 252 a na pozemku parc. č. st. 256 v obci Skřivany, okres Hradec Králové, katastrální území Skřivany, na listu vlastnictví č. 744.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovité věci v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2.794.000 Kč

Slovy: dvamilionysedmsetdevadesátčtyřitisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.09.25 12:26:12 +02'00'

V Praze, dne 22.09.2026

Ing. Jitka Mašínová
Digitálně podepsal Ing. Jitka Mašínová
Datum: 2026.09.25 09:16:34 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.09.25 12:26:02 +02'00'

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.09.24 12:53:03 +02'00'

Ing. Jitka Mašínová | 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 049540/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 256
Obec:	Skřivany [570834]
Katastrální území:	Skřivany [748960]
Číslo LV:	536
Výměra [m^2]:	598
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Skřivany [148962]; č. p. 252; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 256
Stavební objekt:	č. p. 252
Ulice:	Malátova
Adresní místa:	Malátova č. p. 252

Vymezené jednotky

252/1, 252/2, 252/3, 252/4

Informace o jednotce

Číslo jednotky	**252/2**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle občanského zákoníku
Způsob využití:	byt
Vymezena v:	pozemku p. č. st. 256, jehož součástí je stavba č. p. 252 postavena na st. 256
Katastrální území:	Skřivany [748960]
Číslo LV:	744
Podíl na společných částech:	1202/4808

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Beneš Tomáš, Malátova 252, 50352 Skřivany	1/2
Okrouhlíková Jana, Mělnická 113, Radouň, 27738 Mělnické Vtelno	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

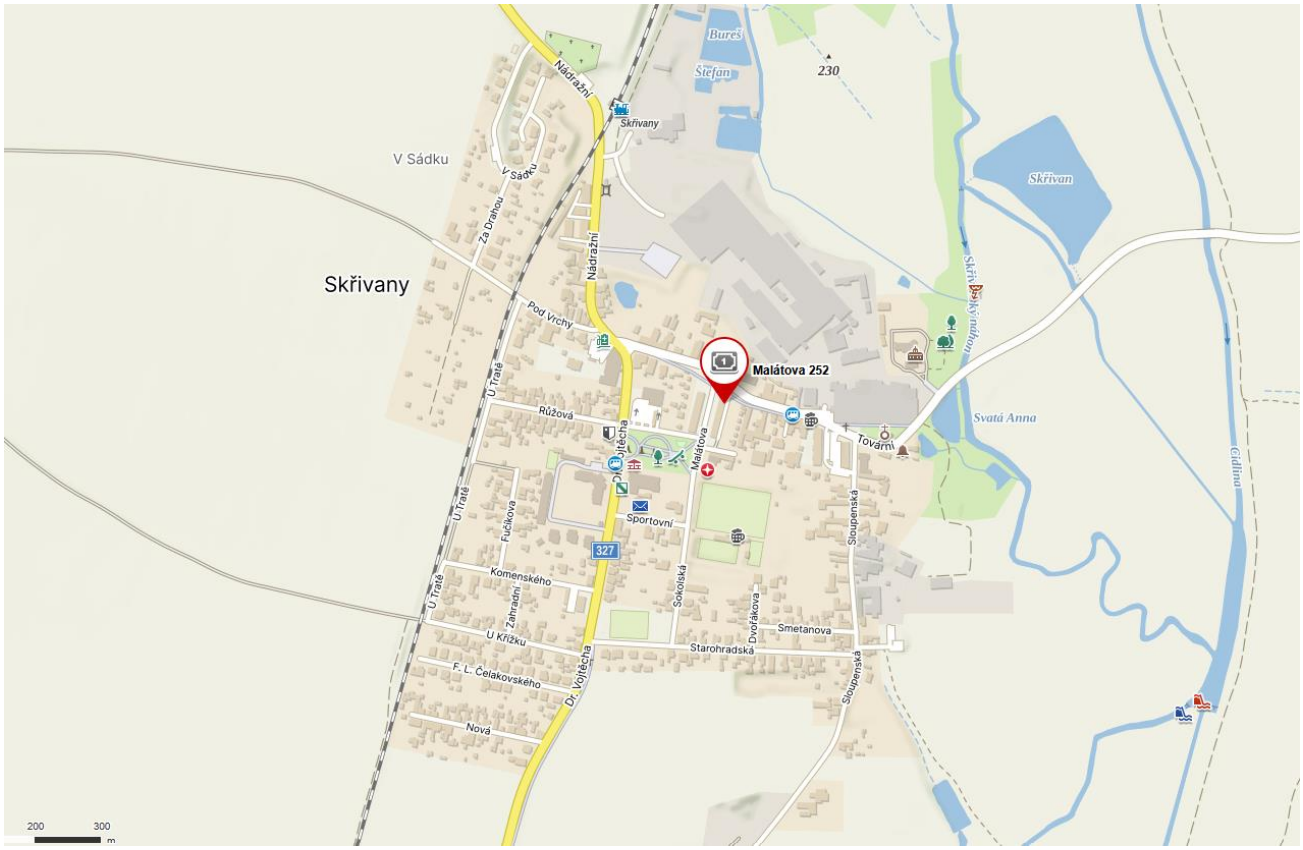
Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuce na část majetku
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ortofoto mapa a mapa





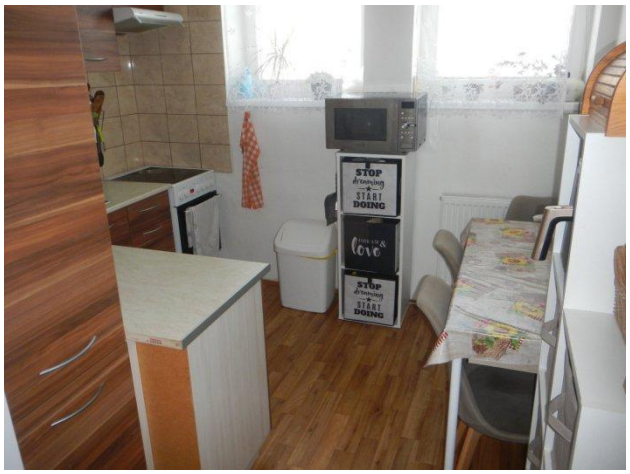
Fotodokumentace předmětu ocenění














HOME




EXIT







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Hlušice č.p. 35, okres Hradec Králové	**Cena dle KS**	3 390 000 Kč
Datum podpisu KS	17.07.2026	**Číslo řízení**	V-6867/2026-602
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ne
Sklep	Ano	**Balkón**	Ano
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	79 m^2
Dispozice	4+1	**Podlaží bytu**	2
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice		

V Hlušicích nabízíme k prodeji byt 4+1 s balkonem, který je ideální volbou pro ty, kteří hledají klidné bydlení s možností postupné modernizace podle vlastních představ.Dům prošel v posledních třech letech kompletním zateplením.V domě je taktéž zavedena přípojka plynu, který jde rozvést do jednotlivých bytů.Byt se nachází v udržovaném bytovém domě na adrese Hlušice 35 a nabízí praktickou dispozici, samostatnou kuchyni, světlý obývací pokoj, ložnici, koupelnu, balkon s výhledem do okolí a také klimatizaci, která zvyšuje komfort bydlení zejména v letních měsících.Byt je obyvatelný, udržovaný a připravený k užívání, zároveň ale dává novému majiteli možnost upravit si jej modernějším stylem. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou, sporákem, digestoří, myčkou a prostorem pro jídelní stůl. Koupelna disponuje sprchovým koutem, umyvadlem a místem pro pračku.Bytový dům je zateplený, má plastová okna a upravené okolí. Před domem je zpevněná plocha s možností parkování. Lokalita nabízí klidné venkovské prostředí, zároveň s dostupností základních služeb v obci a dobrou dojezdovou vzdáleností do okolních měst.Díky lokalitě, dispozici, klimatizaci a stavu domu se jedná o zajímavou nabídku nejen pro vlastní bydlení, ale také jako investiční byt k pronájmu. Doporučuji osobní prohlídku.

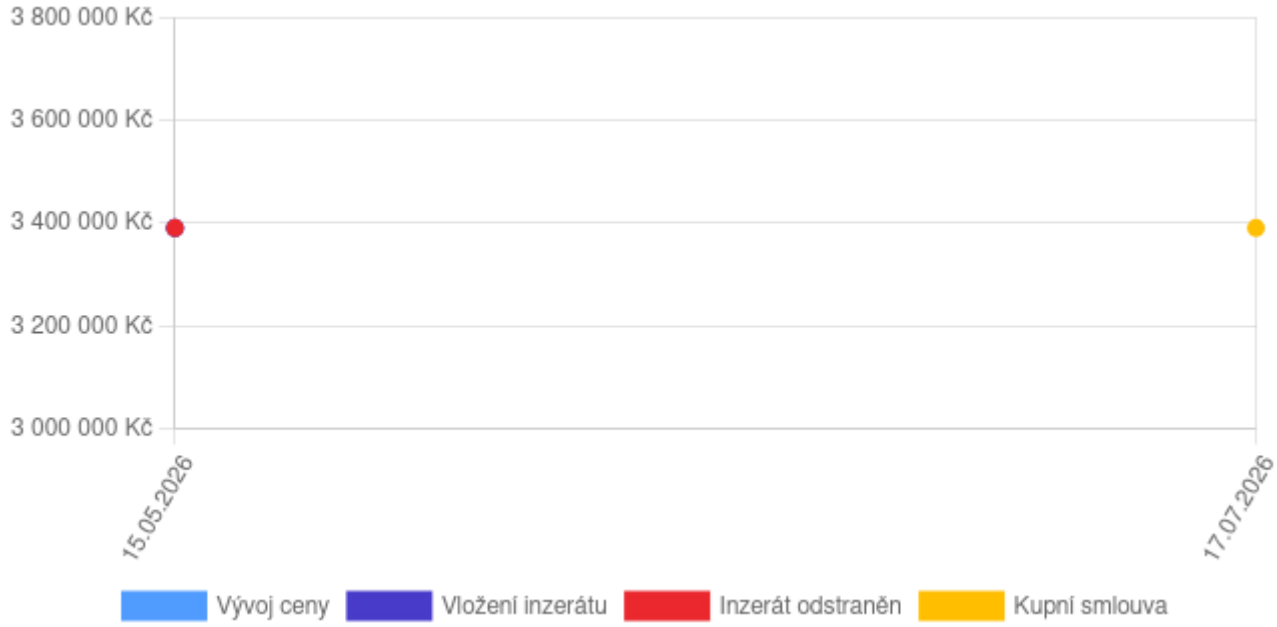
2. Fotodokumentace



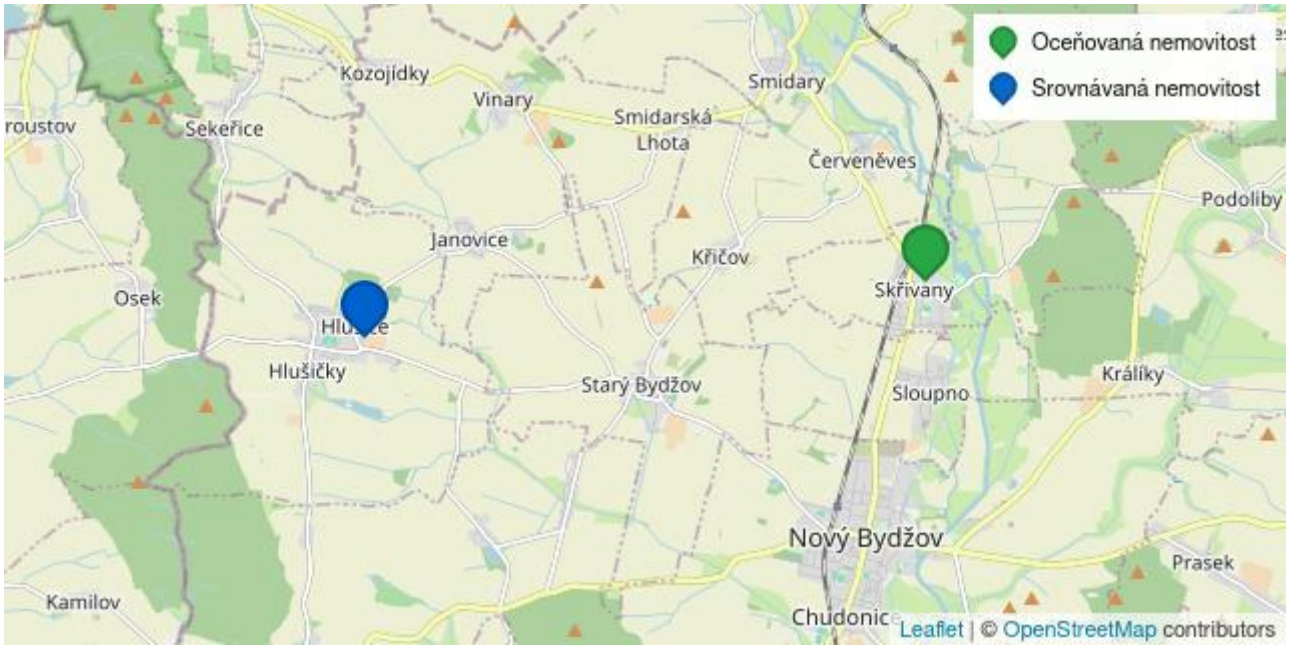





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Nádražní č.p. 62, Skřivany, okres Hradec Králové	**Cena dle KS**	2 240 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.12.2025	**Číslo řízení**	V-11421/2025-602
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	60 m²	**Podlahová plocha**	60 m²
Dispozice	2+1	**Vytápění**	Plynový kotel
Podlaží bytu	2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Vlak, Silnice

Nabízíme k prodeji prostorný a světlý byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1. Je umístěn ve druhém nadzemním podlaží cihlového domu v klidné části obce Skřivany, okres Hradec Králové. Celková plocha bytu činí 60,89 m². Je připraven k okamžitému nastěhování. Dispozice a vybavení: • kuchyně: 14,73 m² • ložnice: 13,55 m² • pokoj: 20,02 m² • spíž: 1,72 m² • chodba: 6,22 m² • koupelna: 4,65 m² Byt je napojen na všechny inženýrské sítě – elektřina (230 V), vodovod, kanalizace i plyn. K vytápění a ohřevu vody slouží plynový kotel s rozvodem do radiátorů. Byt je v původním udržovaném stavu. Lokalita a dostupnost: Obec Skřivany leží cca 5 km západně od Nového Bydžova. Díky této vzdálenosti je ideální pro klidné bydlení s rychlým dosahem veškeré občanské vybavenosti – školy, obchody, lékaři, úřady atd. Do Hradce Králové je to přibližně 30 km (cca 30 minut jízdy autem). Spojení zajišťuje i veřejná doprava – vlakové i autobusové linky. Shrnutí: • Cihlový dům • Nízké provozní náklady • Klidná lokalita s dobrou dostupností • Osobní vlastnictví – možnost financování hypotékou Tato nemovitost je ideální volbou pro jednotlivce, páry i menší rodiny, které hledají pohodlné bydlení v klidném venkovském prostředí s výbornou dostupností do města. V případě zájmu o prohlídku nebo více informací nás neváhejte kontaktovat. V případě zájmu vám pomůžeme i s vyřízením hypotéky. více

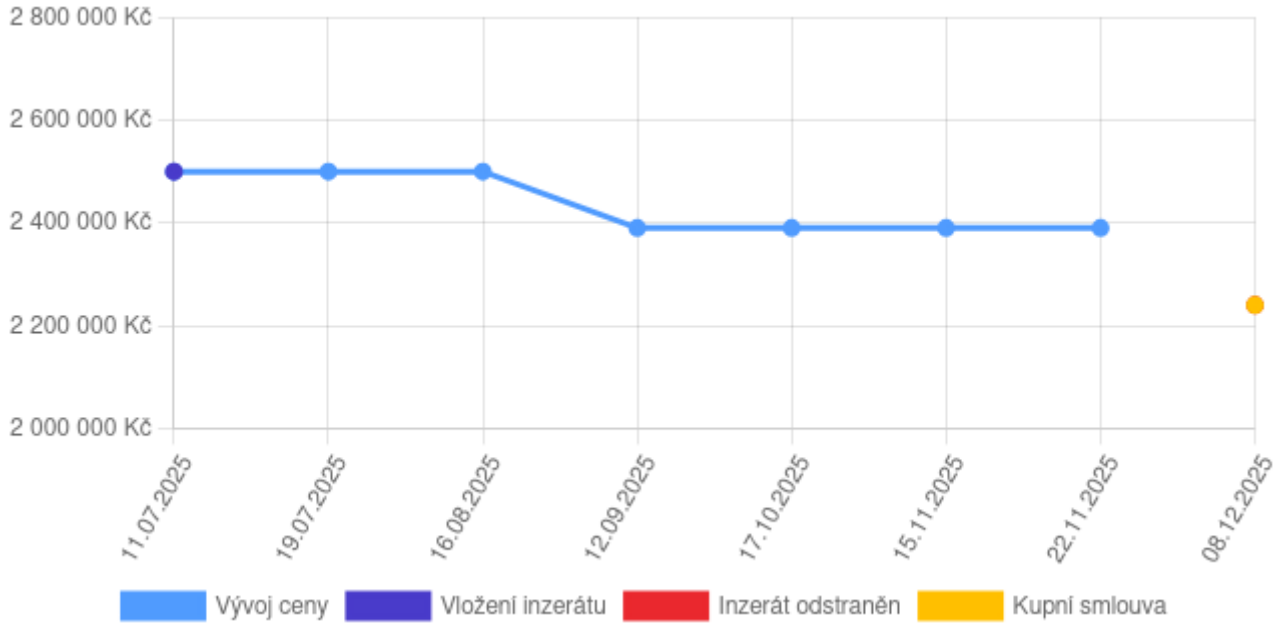
2. Fotodokumentace








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	J. A. Komenského č.p. 329, Smidary, okres Hradec Králové	**Cena dle KS**	2 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.11.2025	**Číslo řízení**	V-10372/2025-602
Poznámka k ceně	| V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Terasa	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Lodžie	Ano	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	65 m^2	**Podlahová plocha**	65 m^2
Dispozice	3+kk	**Vytápění**	Elektrokotel
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak		

Nabízíme k prodeji prostorný byt 3+kk o užitné ploše 65 m², nacházející se v obci Smidary na jejím klidném okraji. Tento byt je v osobním vlastnictví a je umístěn v prvním nadzemním podlaží. Byt se skládá ze tří místností a je ve velmi dobrém stavu, což umožňuje okamžité nastěhování bez nutnosti dalších investic. Z obývacího prostoru je přímý vstup na terasu a z terasy na přilehlou zahrádku, kde můžete pěstovat jak květiny tak zeleninu. K dispozici jsou 3 sklepy. V obci se nachází MŠ, ZŠ, obchod s potravinami a lékař. Další občanská vybavenost je v nedalekém Novém Bydžově cca 7 km. Byt je ideální pro rodiny hledající útulný domov v příjemném prostředí. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací či domluvení prohlídky. Těšíme se na vás!

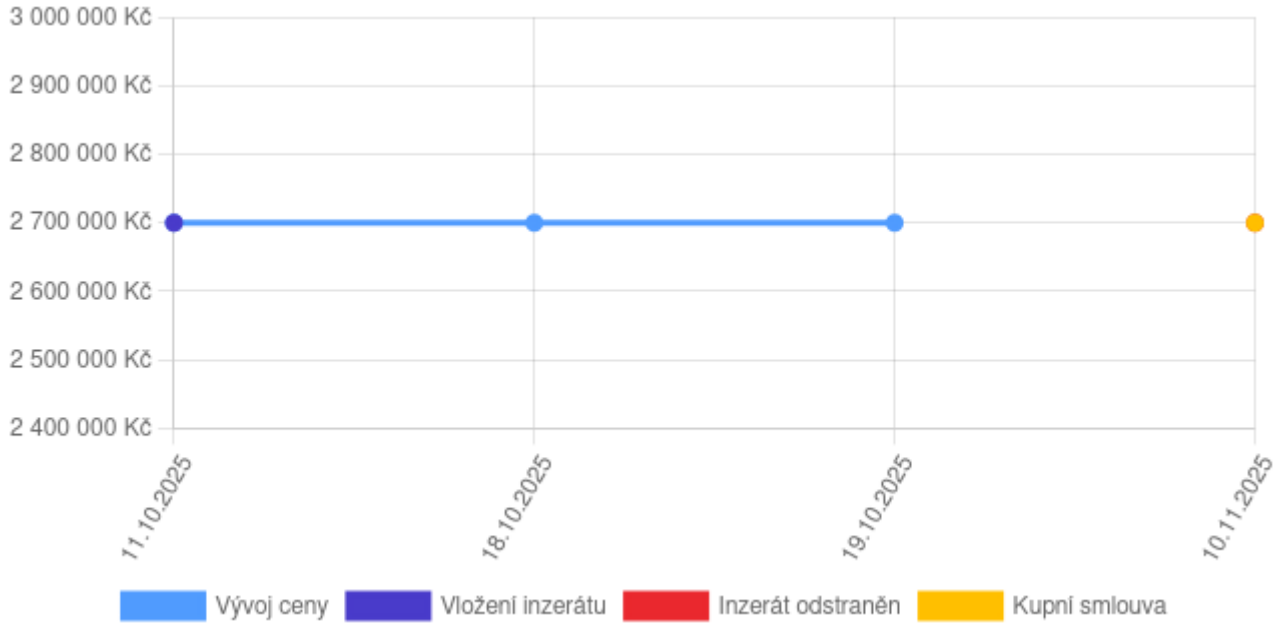
2. Fotodokumentace



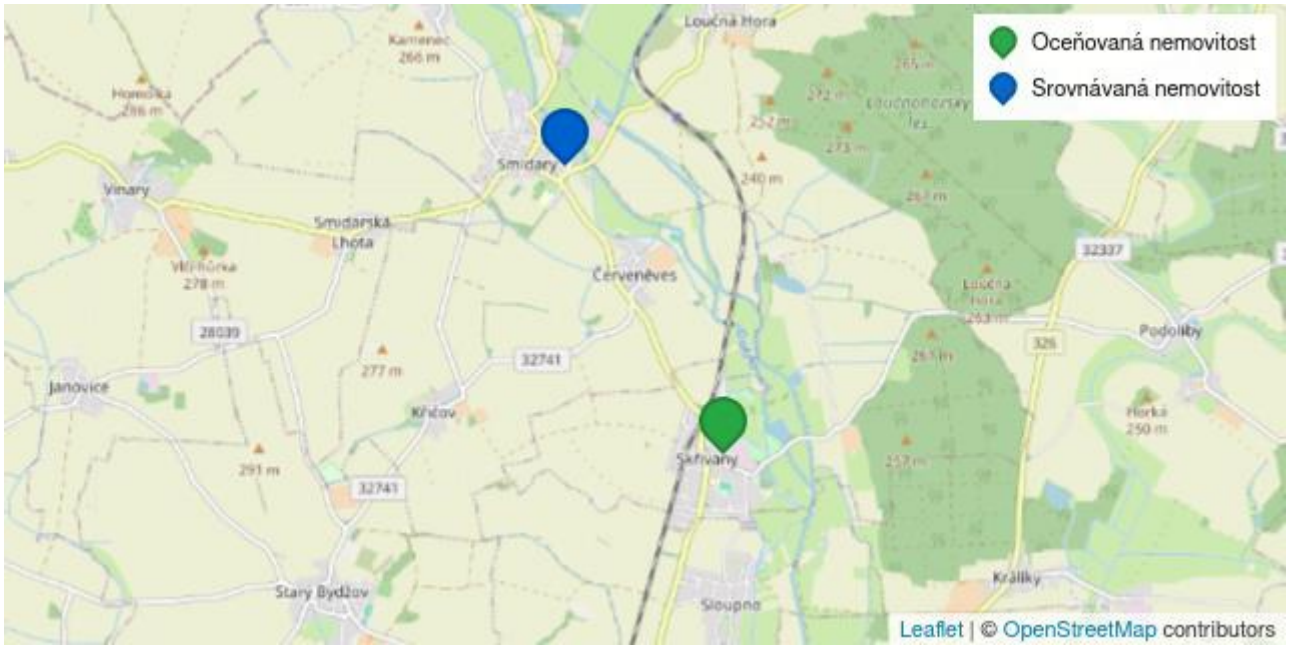





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

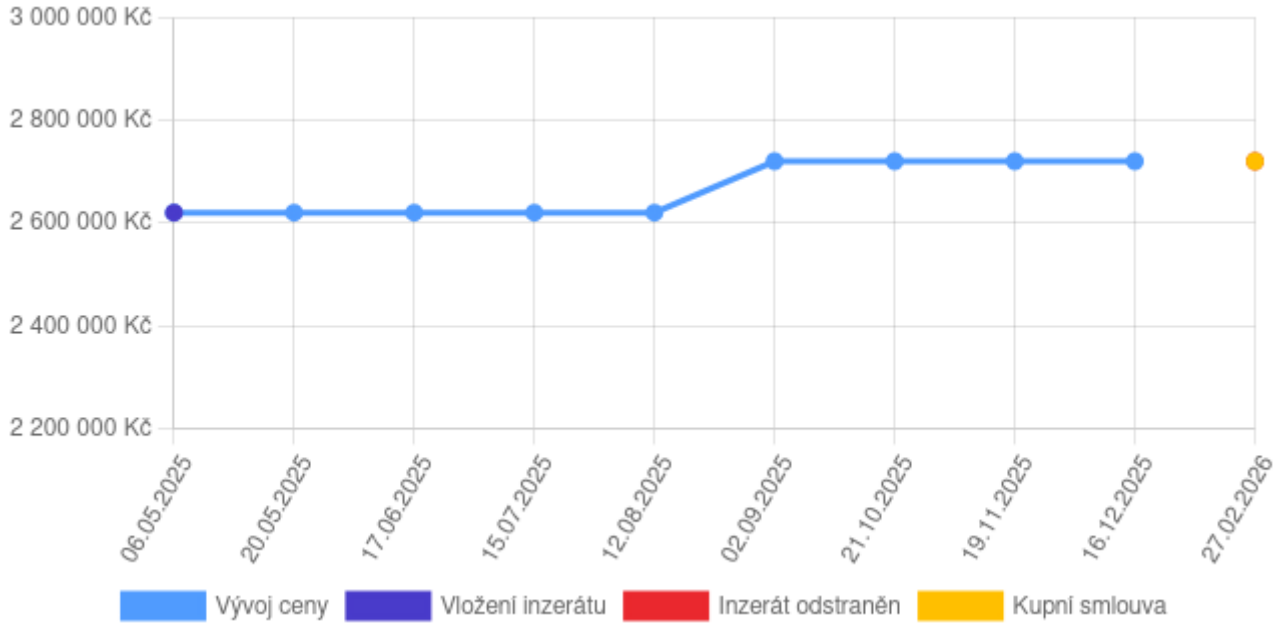
Lokalita	Smidarská Lhota č.p. 3, Vinary, okres Hradec Králové	**Cena dle KS**	2 720 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2026	**Číslo řízení**	V-1889/2026-602
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Částečně
Parkovací místo	Ano	**Balkón**	Ano
Elektřina	230V, 230V a 400V	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Podlahová plocha**	65 m^2
Dispozice	3+kk	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Dostupnost dopravy**	Vlak, Autobus, Silnice

Nabízíme Vám ke koupi byt o dispozici 3+kk a podlahové ploše 65 m2 se dvěma balkóny. Byt se nachází v cihlovém domě a prošel částečnou rekonstrukcí v letošním roce, je zde nová kuchyně i podlahové povrchy. Je členěn na vstupní chodbu, obývací pokoj s kuchyňským koutem a dva další neprůchozí pokoje, koupelnu a samostatné WC. K bytu náleží rozhlehlý sklep a jsou zde velmi nízké provozní náklady. Byt je možné vytápět novým kotlem na tuhá paliva i elektrokotlem. K bytovému domu patří velký pozemek, podíl na něm odpovídá cca 450 m2 pozemku. Je zde možné zahradničit nebo jen v klidu relaxovat. K bytu dále náleží vlastní garáž na zahradě. Obec se nachází 3 km od Smidar a 7 km od Nového Bydžova, kde najdete veškerou občanskou vybavenost. Hradec Králové je pak vzdálený jen 35 km. Jedná se o výjimečnou možnost pohodlného bydlení v bytě se zahradou, na velmi klidném místě a zároveň v pohodlném dosahu všech služeb. S financováním Vám rádi pomůžeme, pro více informací kontaktujte prosím makléře.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

