ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 049537/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Strakonicích JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	065281/2026
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:	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 12 stran textu včetně titulního listu a 9 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 pozemku parc. č. st. 334/1, jehož součástí je stavba bez čp/če, a pozemku parc. č. 79/6 v obci Skřivany, okres Hradec Králové, katastrální území Skřivany, na listu vlastnictví č. 560.

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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce, územní plán, 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:	Pozemky parc. č. st. 334/1, 79/6
Adresa předmětu ocenění:	Skřivany, okres Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Skřivany
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 pouze částečná prohlídka - nezpřístupněn interiér domku. 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:

Pozemek parc. č. st. 334/1, jehož součástí je stavba bez čp/če, a pozemek parc. č. 79/6 v obci Skřivany, okres Hradec Králové, katastrální území Skřivany, na listu vlastnictví č. 560.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu – stavba na pozemku parc. č. st. 334/1 není určena k bydlení, jedná se o zahradní domek.

5. Celkový popis nemovitosti

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 pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek v domě č. p. 252, pozemek však sousedí s veřejným pozemkem parc. č. 481/1, ze kterého by zřejmě vstup mohl být zbudován.

Pozemek je rovinatý, je oplocený pletivovými díly, pletivem, zděným plotem. Na pozemku se nachází starší zahradní domek, který byl užíván jako kůlna (k bytu v bytovém domě č. p. 252). Domek je přízemní, s jednoduchými dřevěnými okny a dřevěnými dveřmi, sedlovou střechou s dožilou krytinou. Na pozemku se nachází studna (funkčnost není známa), je možné napojení na elektřinu. Zadní část pozemku je zarostlá náletem.

Pozemek není zatížen žádnými věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

V územním plánu je pozemek v plochách zastavitelných pro hromadné bydlení, tyto zahrady jsou užívány s bytovými jednotkami v přilehlých domech, vzhledem k velikosti a tvaru zjevně nejsou samostatně zastavitelné.

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**

Ocenění

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,990**

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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: Vlivy snižující cenu - pozemek je v zastavitelných plochách, ale je samostatně nezastavitelný, možnost užívání pouze jako zahrada	I	-0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,657}$

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 = $I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,657 = \mathbf{0,650}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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,-	0,650		1 394,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 334/1	10	1 394,25	13 942,50
§ 4 odst. 1	zahrada	79/6	130	1 394,25	181 252,50
Stavební pozemky - celkem			140		**195 195,-**

Zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	10,00	2,30 m
	10,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP+zastřešení	(10)*(2,30+1,80/2) =	32,00
Obestavěný prostor - celkem:			**32,00 m^3**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					90,05
Koeficient vybavení K_4:					**0,9005**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9005
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**3 185,07**
Plná cena:	32,00 m^3 * 3 185,07 Kč/m^3	=	**101 922,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 80 = 81,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 81,3 % / 100)	*	0,187
Nákladová cena stavby CS_N	=	**19 059,46 Kč**
Koeficient pp	*	0,650
Cena stavby CS	=	**12 388,65 Kč**
Zahradní domek - cena zjištěná	=	**12 388,65 Kč**

Pozemek - rekapitulace

Pozemky:	**195 195,- Kč**
Pozemek - cena zjištěná celkem	**207 583,65 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. St. 334/1, 79/6 v katastrálním území Skřivany

Skřivany, okres Hradec Králové					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Skřivany, okres Hradec Králové	140 m^2	zahrada	E, studna	zahradní domek, oplocení
1	Parc. č. 330/41, k.ú. Velký Vřešťov, Velký Vřešťov, okres Trutnov	364 m^2	zahrada	E	oplocení
2	Parc. č. 507/22 a podíl 1/8 na parc. č. 507/6, Brtev, Lázně Bělohrad, okres Jičín	413 m^2	zahrada	solární panely, studna	2x chatka, oplocení
3	Parc. č. 359/7 a podíl 1/6 na parc. č. 359/1, k.ú. Hořice v Podkrkonoší, Hořice, okres Jičín	755 m^2	zahrada	E, studna	kůlna, oplocení

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. úpravy na pramen	Cena po úpravě na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 016,48 Kč	1.05	1 067,31 Kč	0.9	1	1	0.9	0.7	0.567	1 882,38 Kč
2	1 598,06 Kč	1.05	1 677,97 Kč	1	1	1	0.95	1.3	1.235	1 358,68 Kč
3	859,60 Kč	1.05	902,58 Kč	1	0.9	1	1	0.8	0.72	1 253,58 Kč

Celkem průměr	1 498,22 Kč
Minimum	1 253,58 Kč
Maximum	1 882,38 Kč
Směrodatná odchylka - s	336,82 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 161,40 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 835,04 Kč

Koeficient úpravy na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší, u starších prodejů vyšší.

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 zahrad, v relevantním okolí – z důvodu velmi nízkého množství realizovaných prodejů obdobných pozemků bylo nutné rozšířit okruh hledání na větší vzdálenost. Ze stejného důvodu byly použity i starší prodeje, tržní vývoj byl zohledněn. Dále byly zohledněny rozdíly v lokalitách, zasíťování, příslušenství, u vzorku 3 také výrazně větší výměra (větší pozemky jsou obvykle obchodovány za nižší jednotkové ceny).

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

1 498,22 Kč/m^2

* 140 m^2

= 209 750,80 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

210 000 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, zasíťování, výměra, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu

207.580 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

210.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 334/1, jehož součástí je stavba bez čp/če, a pozemku parc. č. 79/6 v obci Skřivany, okres Hradec Králové, katastrální území Skřivany, na listu vlastnictví č. 560.

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

210.000 Kč

Slovy: dvěstědesettisíc 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: 2026.09.23 09:48:57 +02'00'

V Praze, dne 22.09.2026

Ing. Jitka Mašínová
Digitálně podepsal Ing. Jitka Mašínová
Datum: 2026.09.22 18:12:12 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.09.23 09:48:43 +02'00'

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.09.22 12:20:28 +02'00'

Ing. Jitka Mašínová | Martin Málek | Ing. Zdeněk Mazáček

V Praze, dne 22.09.2026

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 049537/2026.

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. 334/1
Obec:	Skřivany [570834]
Katastrální území:	Skřivany [748960]
Číslo LV:	560
Výměra [m^2]:	10
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 334/1
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiná 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.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

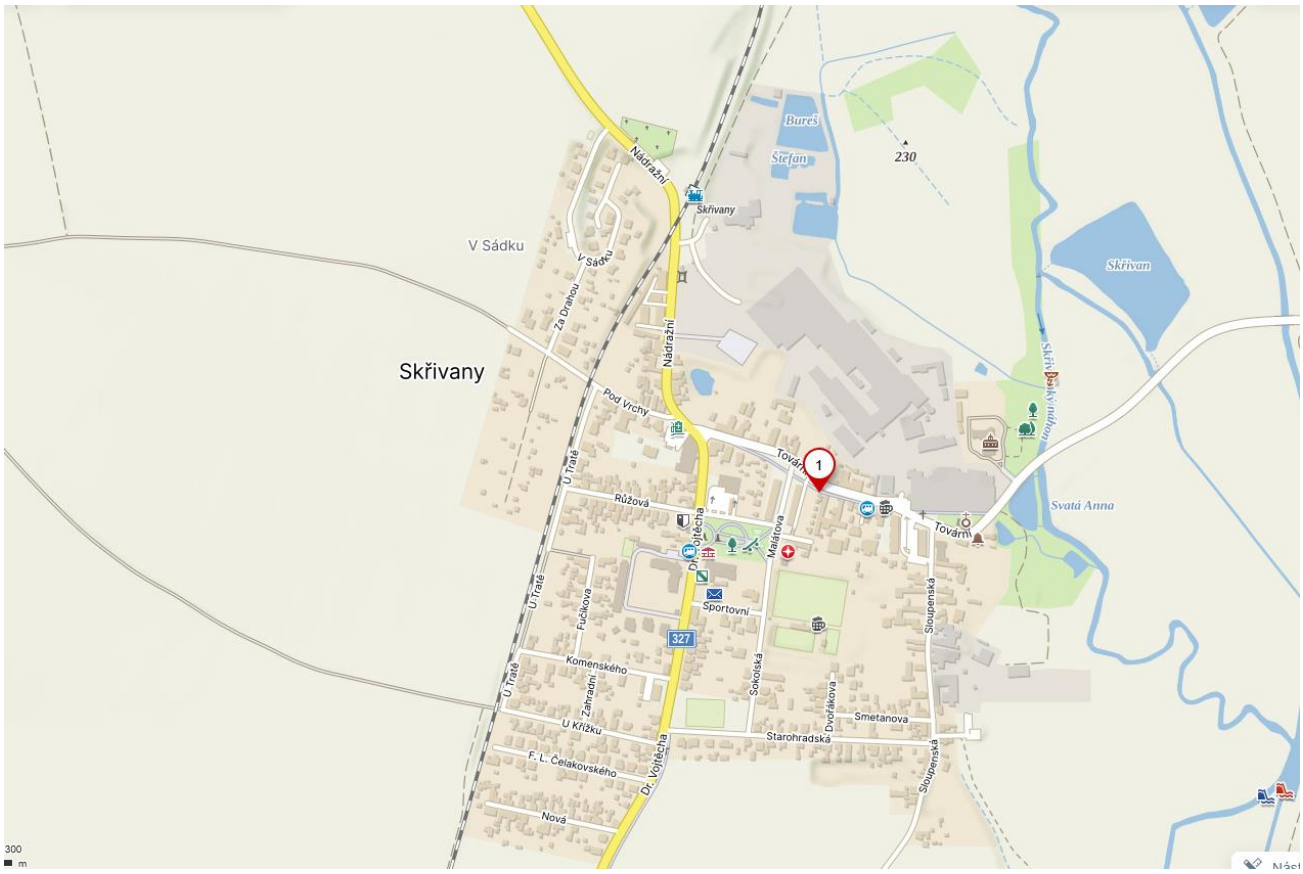
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	79/6
Obec:	Skřivany [570834]
Katastrální území:	Skřivany [748960]
Číslo LV:	560
Výměra [m^2]:	130
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Ortofoto mapa a mapa





Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

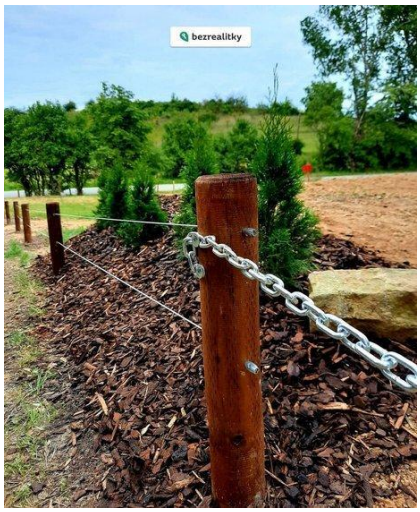
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

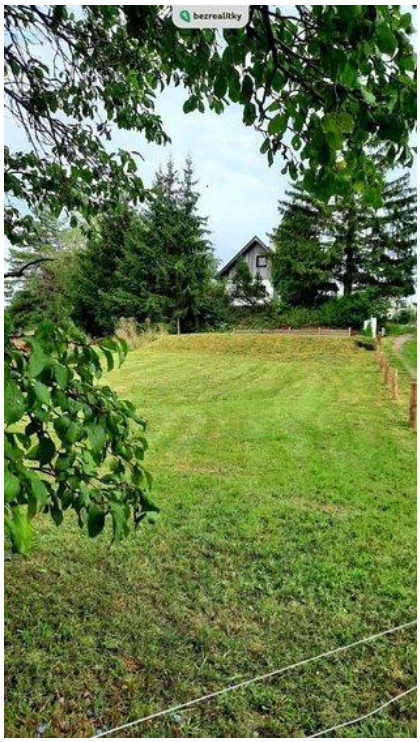
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Velký Vřešťov, okres Trutnov	**Cena dle KS**	370 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.09.2025	**Číslo řízení**	V-6761/2025-610
Poznámka k ceně	bez poplatků	**Druh pozemku**	Zahrada
Plocha pozemku	364 m^2		

Nabízím k prodeji osobní pozemek o rozloze 364 m², který je ideálně určen k rekreačnímu užívání jako zahrada. Tento klidný pozemek představuje skvělou příležitost pro ty, kdo touží po vlastním prostoru mimo shon městského života a hledají místo, kde si mohou vychutnat klid a přírodu. Pozemek se nachází v atraktivním prostředí, které poskytuje dostatek soukromí a zároveň umožňuje snadný přístup ke všem potřebným službám. Nabízím tak ideální bázi pro výstavbu letního domku či jiné rekreační stavby dle individuální představy. Pozemek se nachází 300 m od rybníka v sousedství dalších 3 chat s dobrou příjezdovou cestou . Na kraji pozemku jsou vzrostlé, plodící švestky. Na místě je zřízena přípojka elektřiny a je částečně oploceno nízkým plotem. Je vhodné ke stavbě chaty , umístění maringotky, zahradního domku nebo např. k sezónní rekreaci karavanem , kdy dobře zaparkujete na svém a pohodlně dojdete k rybníku vhodnému ke koupání nebo rybaření. Vzdálenost od Prahy/ Černý most 60 min , Dvůr Králové 20 min , Hradec Králové 25 min , Pardubice 45 min . Více informací popřípadě dodám, nebo se setkáme na pozemku . Současně pozemek nevyužívám a jsem otevřen i k pronájmu , dle dohody. Jde mi především o to , aby nájemce sekal na místě trávu a zároveň může místo využívat i například k pěstování zeleniny. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky: https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/908413-nabidka-prodej-pozemku-velky-vrestov

2. Fotodokumentace



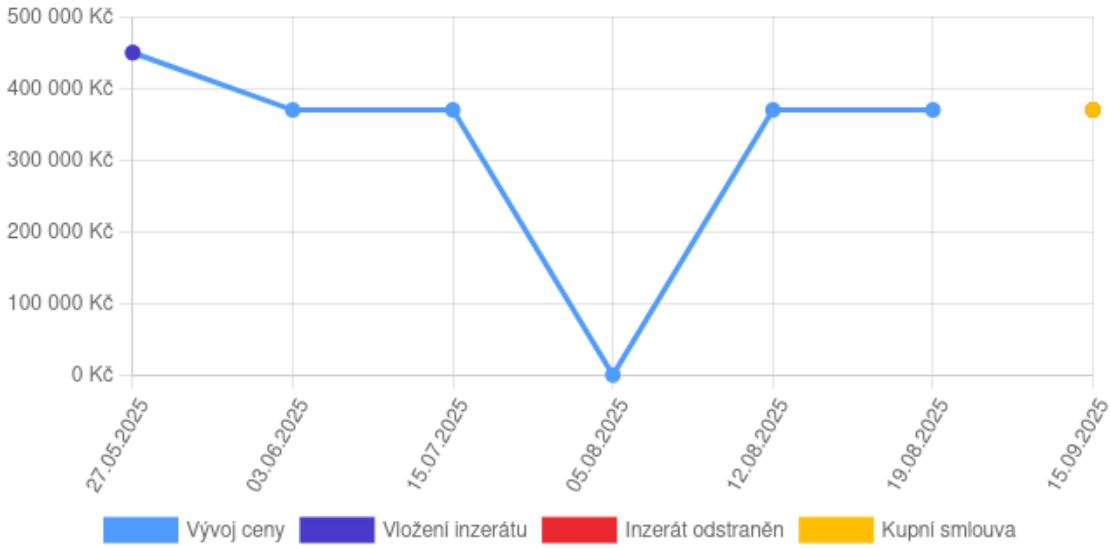




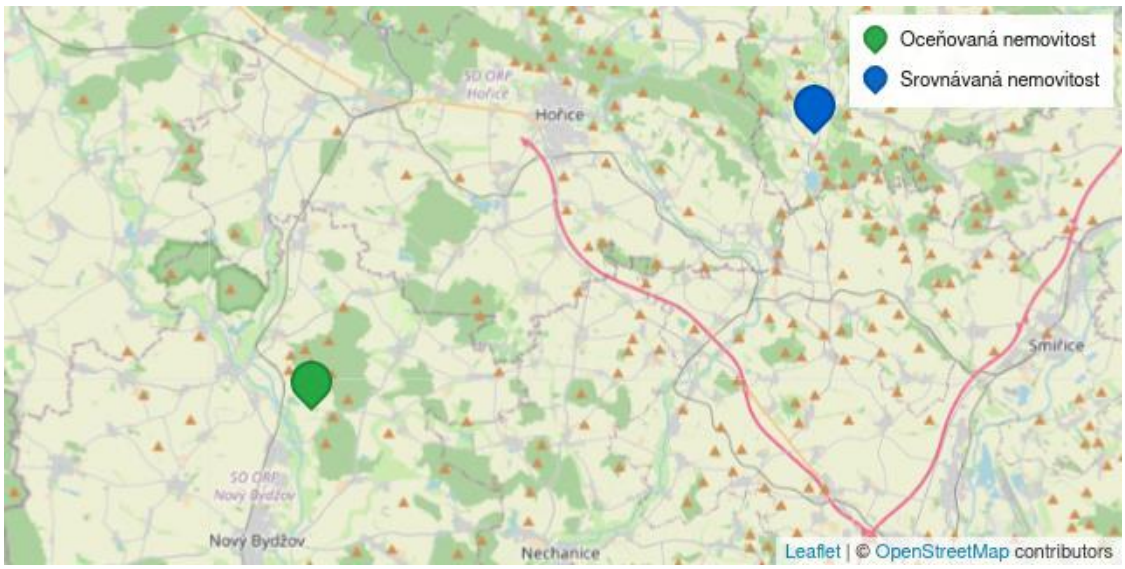




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Brtev, Lázně Bělohrad, okres Jičín	**Cena dle KS**	660 000 Kč
Datum podpisu KS	07.07.2025	**Číslo řízení**	V-3872/2025-604
Voda	Připojení ke studni	**Druh pozemku**	Zahrada
Plocha pozemku	413 m^2	**Dostupnost dopravy**	Vlak, Autobus

Pokud hledáte klidné místo obklopené přírodou, kde můžete uniknout od každodenního shonu, mám pro vás skvělou nabídku. Na prodej jsou dvě chatky se zahradou o rozloze 413 m2, situované v obci Brtev u Lázní Bělohrad. Tento kouzelný kousek přírody je ideálním místem pro relaxaci, víkendové pobyty a únik do přírody.Pozemek není napojen na veřejné inženýrské sítě, což z něj činí ideální místo pro ty, kteří hledají větší nezávislost a chtějí žít v souladu s přírodou. Elektřinu zajišťuje solární panel a voda je k dispozici z vlastní studny, která je spolehlivým zdrojem vody pro obě chatky a pro zalévání zahrady.Chatky nabízejí jednoduché, ale pohodlné zázemí pro odpočinek a trávení času venku. Okolní prostředí nabízí naprostý klid, čistý vzduch a krásné výhledy. Ideální kombinaci pro ty, kdo touží po úniku z města.Pokud vás tato nabídka zaujala, neváhejte mě kontaktovat pro domluvení prohlídky. Toto místo má jedinečnou atmosféru, kterou stojí za to zažít osobně.

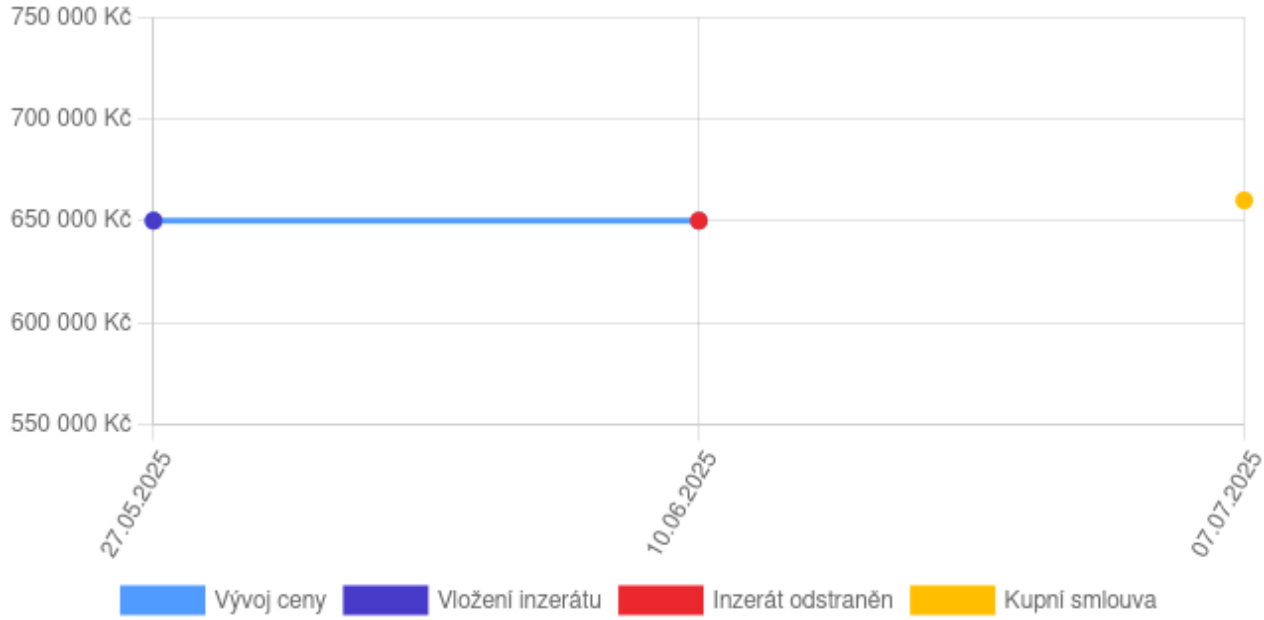
2. Fotodokumentace



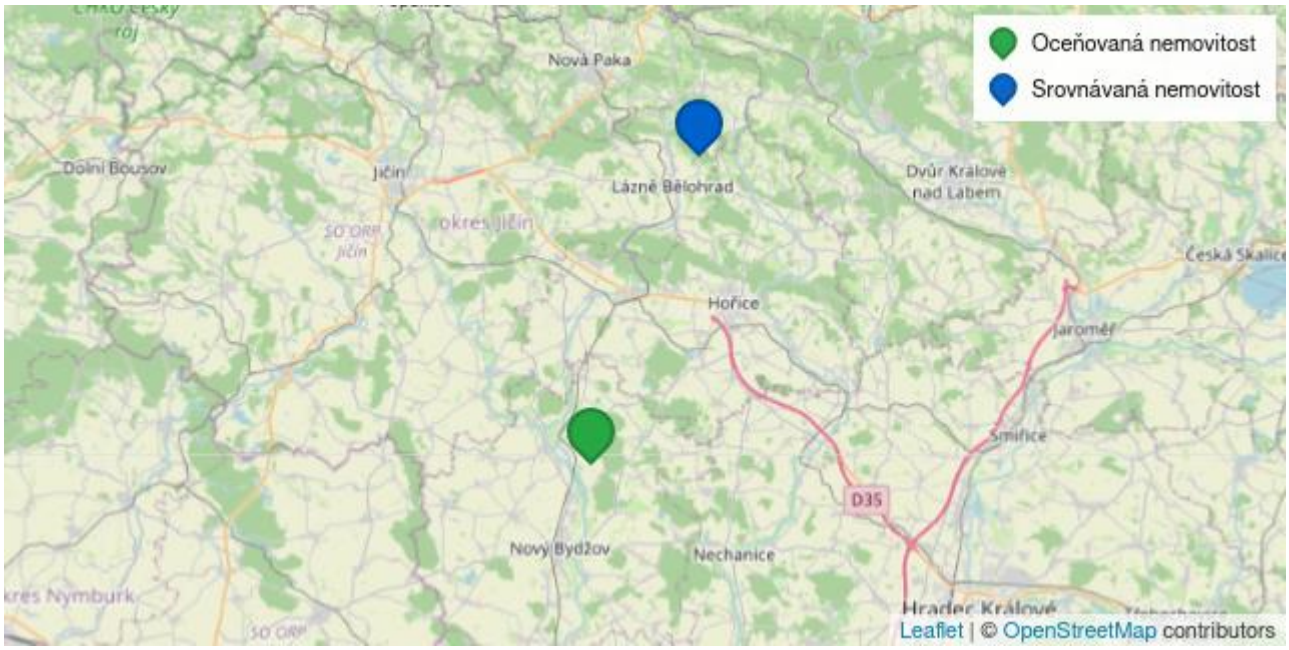





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Hořice, okres Jičín	**Cena dle KS**	649 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.06.2025	**Číslo řízení**	V-3443/2025-604
Poznámka k ceně	bez poplatků	**Druh pozemku**	Zahrada
Plocha pozemku	755 m^2		

CNabízíme k prodeji zahradu v osobním vlastnictví, která se nachází v klidné části bližšího centra Hořic v Podkrkonoší. Tato zahrada není součástí zahrádkářské kolonie ani svazu, což poskytuje větší svobodu a soukromí pro budoucího majitele. Zahrada disponuje vrtanou studnou. Navíc je zde možnost změny územního plánu, což otevírá zajímavé možnosti pro budoucí využití této nemovitosti. Tato lokalita spojuje pohodlnou dostupnost centra města s klidným prostředím, ideálním pro odpočinek nebo další projekty. Celková cena: 699 000 Kč Plocha: Plocha pozemku 755 m² Lokalita: Bližší centrum města Ostatní: Studna vrtaná Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky: https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/885795-nabidka-prodej-pozemku-horice

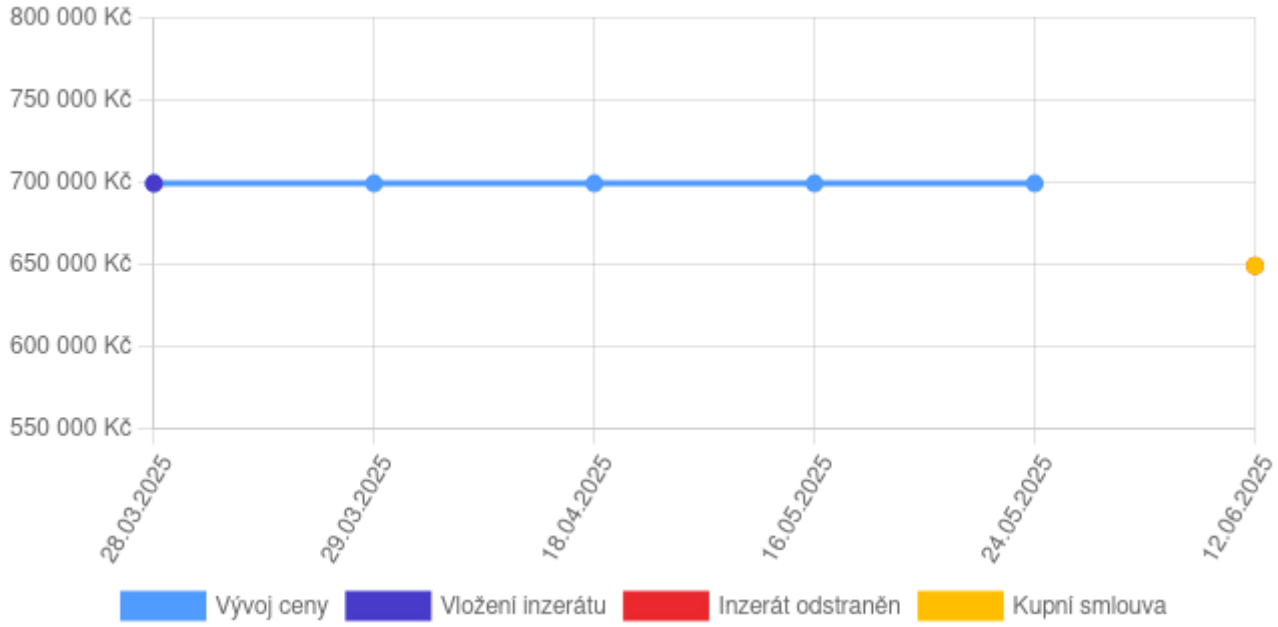
2. Fotodokumentace







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



4. Mapové zobrazení

