

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 013998/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**o ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 160/29, 160/30, 160/31, 163/13, 163/59, 164/55, 164/56, zapsaných na LV číslo 403
katastrální území Skřeneň, obec Nový Bydžov, okres Hradec Králové**

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5890/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 2818/10-112

Počet stran: 26, z toho 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.02.2025

Vyhotoveno: V Hranicích 07.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 160/29, 160/30, 160/31, 163/13, 163/59, 164/55, 164/56, zapsaných na LV číslo 403 katastrální území Skřeněř, obec Nový Bydžov, okres Hradec Králové

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.02.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 08.02.2025, LV číslo 403, k.ú. Skřeněř
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z územního plánu obce
- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je**

provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Nový Bydžov, k.ú.
Skřeněř
Adresa nemovité věci: Skřeněř, 504 01 Nový Bydžov

Vlastnické a evidenční údaje

Hana Maštalířová, Olbrachtova 1047/20, 140 00 Praha 4, LV: 403, podíl: 1 / 4
Ing. Václav Mraček, Rečkova 1711/7, 130 00 Praha 3, LV: 403, podíl: 1 / 4
Zdeněk Ort, č. p. 74, 503 57 Starý Bydžov, LV: 403, podíl: 1 / 4
Josef Spěváček, Za Zelenou liškou 541/5, 140 00 Praha 4, LV: 403, podíl: 1 / 4

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy
Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Maštalířová Hana
Zahájení exekuce - Maštalířová Hana

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, pozemky, se nachází na různých místech katastru obce v místní části Skřeněř - viz přiložená mapka.

Jedná se o neoplocené, rovinaté pozemky. Pozemky p.č. 160/29, 160/30, 160/31, 164/55 jsou podle územního plánu využitelné jako NZ - plochy zemědělské. Pozemky p.č. 163/13, 163/59, 164/56 jsou podle územního plánu využitelné jako NSzp - plochy smíšené nezastavitelného území zemědělské, přírodní. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinná byla informována o prohlídce se žádostí o poskytnuté součinnosti, avšak neposkytla znalci součinnost - viz příloha.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky podíl id. 1/4

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/4

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Skřeněř
	504 01 Nový Bydžov
LV:	403
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové

Obec: Nový Bydžov
Katastrální území: Skřeněř
Počet obyvatel: 7 212

Oceňovací předpis

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

1. Pozemky podíl id. 1/4

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	160/29	31911	6 138	10,73	80,00	19,31	118 524,78
orná půda	160/30	30600	5 016	15,65	80,00	28,17	141 300,72
orná půda	160/31	30600	10 151	15,65	80,00	28,17	285 953,67
trvalý travní porost	163/59	36100	1 463	15,51	80,00	27,92	40 846,96
orná půda	164/55	30300	3 680	19,79	80,00	35,62	131 081,60
orná půda	164/56	36100	10	15,51	80,00	27,92	279,20

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 26 458 m² **717 986,93**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	16,27	0,25			80 %	7,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	163/13	434	7,32		3 176,88
Jiný pozemek - celkem				434		3 176,88
Pozemky podíl id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	721 163,81 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 4
Pozemky podíl id. 1/4 - cena zjištěná celkem					=	180 290,95 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/4

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Poměr pozemku komunikace ke stavebnímu pozemku je 24%. (517:124)

Pomocný výpočet:

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,010 = 1,000$$

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	517,-	1,000		517,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1	1	517,00	517,-
Stavební pozemek - celkem				1	517,-

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky				
Lokalita:	Skřeněř Stará Bydžov				
Popis:	podání: 15.11.2023 cena: 580 000 Kč Kupní sml.: V-9645/2023-602 (LISTINY) Listina ID: 81835545010 LV: 387, 864, 662 k.ú.: 754927				
	Plocha				
	PARCELA:	67/61 (orná půda), kú: Skřeněř	9 358 m2		
	PARCELA:	100/26 (orná půda), kú: Skřeněř	8 060 m2		
	PARCELA:	278 (orná půda), kú: Skřeněř	3 423 m2		
	PARCELA:	848/7 (orná půda), kú: Starý Bydžov	5 226 m2		
	PARCELA:	976/15 (vodní plocha), kú: Starý Bydžov	178 m		
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,00	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				1,00	
intenzita využití poz. -				1,00	
vybavenost pozemku -				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
580 000	26 245	22,10	1,00	22,10

Název: Pozemek Lokalita: Skřeněř Popis: podání: 18.1.2024 cena: 689 040 Kč Kupní sml.: V-542/2024-602 (LISTINY) Listina ID: 82839168010 LV: 385 k.ú.: 754927				
PARCELA:	Plocha	Cena/m2	Cena	
040	67/64 (orná půda), kú: Skřeněř	11 484 m2	60	689
Koeficienty: redukce pramene ceny - 1,00 velikost pozemku - 1,00 poloha pozemku - 1,00 dopravní dostupnost - 1,00 možnost zastavění poz. - 1,00 intenzita využití poz. - 1,00 vybavenost pozemku - 1,00 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
689 040	11 484	60,00	1,00	60,00

Název: Pozemky Lokalita: Nový Bydžov Popis: podání: 24.11.2023 cena: 250 000 Kč Kupní sml.: V-9971/2023-602 (LISTINY) Listina ID: 81984529010 LV: 2018, 1998 k.ú.: 707163				
PARCELA:	Plocha	Cena/m2	Cena	
	813/6 (orná půda), kú: Nový Bydžov	19 m2	23	433
PARCELA:	830/24 (orná půda), kú: Nový Bydžov	4 778 m2	23	
108 977				
PARCELA:	856/17 (orná půda), kú: Nový Bydžov	414 m2	23	
9 443				

PARCELA:	953 (orná půda), kú: Nový Bydžov	5 750 m2	23	131
147				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
250 000	10 961	22,81	1,00	22,81

Název:	Pozemky				
Lokalita:	Starý Bydžov				
Popis:	podání:				
	10.7.2024				
	cena:				
	1 000 000 Kč				
	Kupní sml.:				
	V-6410/2024-602 (LISTINY)				
	Listina ID:				
	85689916010				
	LV: 816 k.ú.: 754943				
		Plocha			
PARCELA:	246/18 (travní porost), kú: Starý Bydžov	3 915 m2			
PARCELA:	248/3 (orná půda), kú: Starý Bydžov	305 m2			
PARCELA:	248/7 (orná půda), kú: Starý Bydžov	9 m2			
PARCELA:	248/10 (vodní plocha), kú: Starý Bydžov	357 m2			
PARCELA:	274/11 (orná půda), kú: Starý Bydžov	119 m2			
PARCELA:	301/1 (orná půda), kú: Starý Bydžov	21 068 m			
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]	
1 000 000	25 773	38,80	1,00	38,80	

Minimální jednotková porovnávací cena	22,10 Kč/m ²
---------------------------------------	-------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	35,93 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	160/29	6 138	35,93		220 538
orná půda	160/30	5 016	35,93		180 225
orná půda	160/31	10 151	35,93		364 725
trvalý travní porost	163/59	1 463	35,93		52 566
orná půda	164/55	3 680	35,93		132 222
orná půda	164/56	10	35,93		359
ostatní plocha	163/13	434	35,93		15 594
Vlastnický podíl			*	1 / 4	
Celková výměra pozemků		26 892	Hodnota pozemků celkem		241 557

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky podíl id. 1/4 180 291,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 180 291,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 180 290,- Kč

slovy: Jedno sto osmdesát tisíc dvě stě devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 180 290 Kč

slovy: Jedno sto osmdesát tisíc dvě stě devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 1/4 241 557,30 Kč

Hodnota pozemku 241 560 Kč

Obvyklá cena 241 560 Kč

slovy: Dvě stě čtyřicet jedna tisíc pět set šedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen

srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 160/29, 160/30, 160/31, 163/13, 163/59, 164/55, 164/56, zapsaných na LV číslo 403 katastrální území Skřeněř, obec Nový Bydžov, okres Hradec Králové

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Obvyklá cena

241 560 Kč

slovy: Dvě stě čtyřicet jedna tisíc pět set šedesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5890/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 013998/2025.

V Hranicích 07.03.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

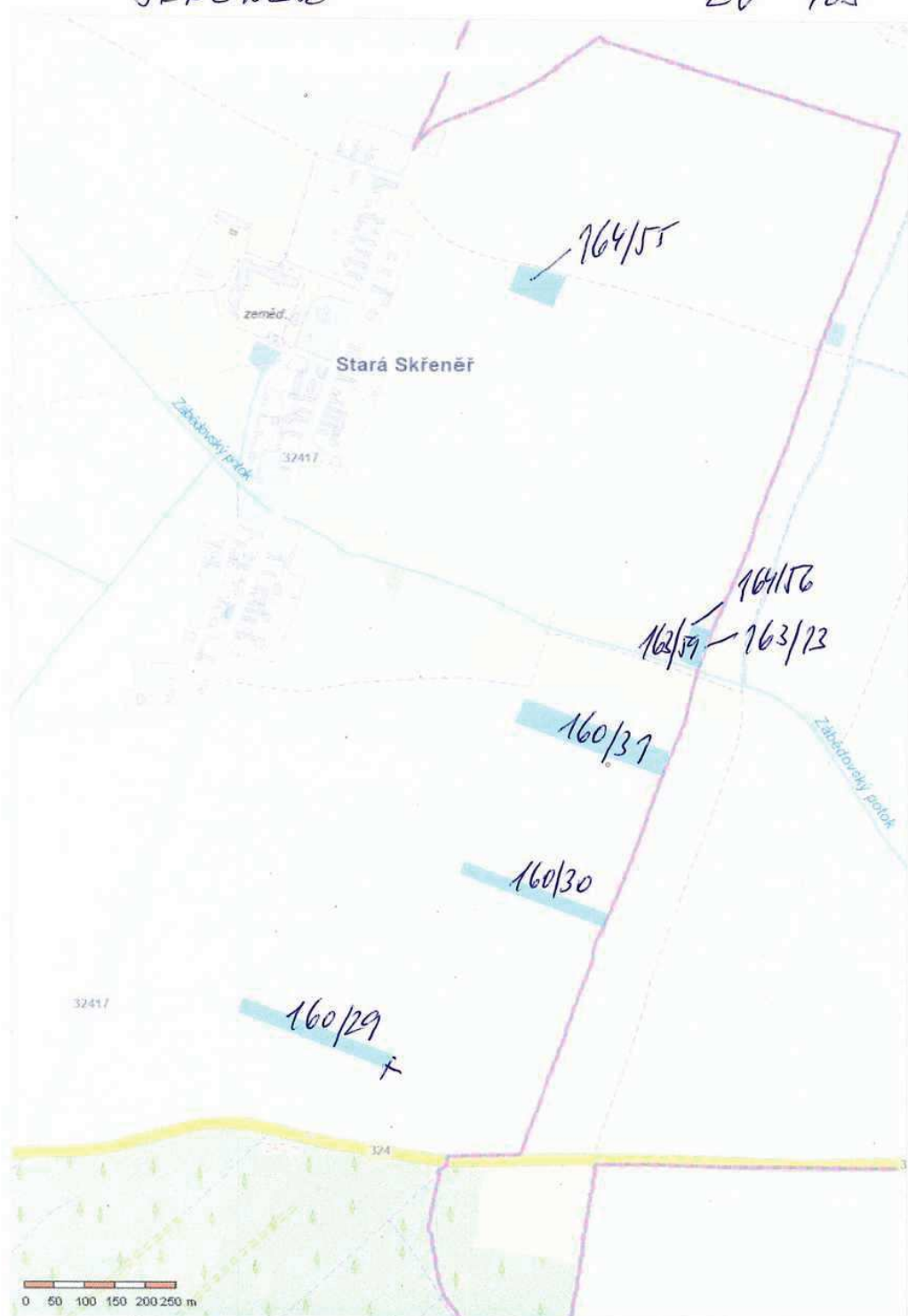
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 013998/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

SKŘENĚŘ

LV 403



GPS 50.23718, 15.44382

LEGENDA:

Číslo	Název	Barva
1	HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK A PLOCH	
HRANICE katastrálního území HRANICE zastavěného území k 2.2.2023 HRANICE zastavěných ploch: (Z) ploch přístavby (P) a plochy změn v kápně (K)		
PLOCHY S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ Plochy bydlení - v bytových domech Plochy bydlení - v rodinných domech - individuální a příměstské Plochy zemědělské - venkovské Plochy rekreace - zahradkové osady Plochy občanského vybavení - komerční zařízení podléhající rozvoji Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední Plochy občanského vybavení - sportovní zařízení Plochy občanského vybavení - hřiště Plochy smíšené obytné - v centrech měst Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě Plochy výroby a skladování - těžký průmysl Plochy výroby a skladování - lehký průmysl Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba Plochy veřejných prostranství Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň Plochy zeleň - soukromá a veřejná Plochy zeleň - ochranná a úžitková Plochy zeleň - přírodní charakter Plochy vodní a vodohospodářské Plochy dopravní infrastruktury - silnice - specifická - jedliště Plochy dopravní infrastruktury - železniční Plochy přístavby Plochy zemědělské Plochy lesní Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské, přírodní, rekreační		
VEREJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE VD1, VD1a - Dopravní infrastruktura - komunikační obchvat Nového Bydžova VD2 - Dopravní infrastruktura - cyklostezky VD3 - Dopravní infrastruktura - přískůba silnice II třídy ve Skutčovicích VD4 - Dopravní infrastruktura - přískůba silnice II/327 VD5 - Dopravní infrastruktura - prodloužení ulice U Pásového VT1 - Technická infrastruktura - nadzemní vedení 2x110 kV VT2 - Technická infrastruktura - stavby protipovodňových opatření VU1 - Zařízení prvního systému ekologické stability - regionální biokoridory VU2 - Zařízení prvního systému ekologické stability - regionální biokoridory		
KONCEPCE TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY Koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu Cyklostezka Stavby protipovodňových opatření Podzemní kabelové vedení vÚ		

Úze
úpl
HL
Proje
REGI
Autorsk
Objedn
Měřítko

Zast
č. 21
Úzen

Dat
29.12

