

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 068788/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová 299/26 602 00 Brno
Číslo jednací:	nesděleno
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Nerad, Živanice, okres Pardubice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	03.09.2025
Zpracováno ke dni:	03.09.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 411/1, 411/2, 411/3, 412 a podílu 8/88 na pozemku parc. č. 410/1 v obci Živanice, okres Pardubice, katastrální území Nerad na listu vlastnictví č. 731 a 737.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.

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, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 411/1, 411/2, 411/3, 412 a podíl 8/88 na pozemku parc. č. 410/1
Adresa předmětu ocenění:	Nerad, Živanice, okres Pardubice
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Pardubice
Obec:	Živanice
Ulice:	
Katastrální území:	Nerad

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.09.2025. 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.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV 731:

Jey Key s.r.o., 6. května 97, 29443 Čachovice

Vlastnické právo – LV 737:

Jey Key s.r.o., 6. května 97, 29443 Čachovice – podíl 8/88

Podíly ostatních spoluvlastníků nejsou předmětem ocenění.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 411/1, 411/2, 411/3, 412 a podíl 8/88 na pozemku parc. č. 410/1 v obci Živanice, okres Pardubice, katastrální území Nerad, na listu vlastnictví č. 731 a 737.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - pozemky parc. č. 411/2, 411/3, 412 a 410/1 nejsou ornou půdou, jsou určeny k zastavění, resp. slouží jako komunikace.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Živanice se nachází v těsném sousedství okresního / krajského města Pardubice. Má přibližně 1 000 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, 1. st. ZŠ, obchod, poštu, lékaře. Je obsluhována autobusovými spoji vč. linek pardubické MHD. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňované pozemky se nacházejí mezi sídelní částí Živanice a místní částí Nerad. Jedná se o část nově připravené lokality pro zastavění rodinnými domy. Pozemky parc. č. 411/2, 411/3 a 412 jsou v zastavitelné ploše, jsou připraveny pro výstavbu, zasítované (elektřina, voda, kanalizace). Pozemek parc. č. 411/1 je přílehlou částí louky, není obhospodařován. Pozemek parc. č. 410/1 je příjezdovou komunikací. Pozemky jsou rovinaté.

Pozemky parc. č. 411/2, 412 a 410/1 jsou zatíženy věcným břemenem – právem umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy a provádět jeho výměnu a modernizaci. Jedná se o pilíře elektro na hranici pozemku – bez negativního vlivu na cenu obvyklou.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.09.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 přikládáná 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. a č. 370/2024 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 577,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1 013 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - sousedí s Pardubicemi	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - v obci linky pardubické MHD	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - MŠ, 1. st. ZŠ, obchod, pošta, lékař	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **2 292,00 Kč/m²**

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,949}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,949 = \mathbf{0,949}$$

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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 292,-	0,949	0,300	652,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	411/2	1 035	652,53	675 368,55
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	411/3	855	652,53	557 913,15
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	412	176	652,53	114 845,28
Stavební pozemky - celkem			2 066		1 348 126,98

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 292,-	0,210	1,000	481,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	410/1	672	481,32	323 447,04
Ostatní stavební pozemek - celkem			672		323 447,04

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	100,00%
Celková úprava ceny:	100,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	411/1	32110	554	5,70	100,00	11,40	6 315,60
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			554 m ²				6 315,60

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 677 889,62 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. 411/1, 411/2, 411/3, 412 a podíl 8/88 na pozemku parc. č. 410/1 v katastrálním území Nerad

Nerad, Živanice, okres Pardubice						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - přístup
Oceňovaný objekt	Nerad, Živanice, okres Pardubice	2066 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V, K	navíc pozemek louky (554 m ²)	podíl na přístupové komunikaci
1	Parc. č. 362/83, 409/3, podíl na 410/1, k.ú. Nerad, Živanice, okres Pardubice	906 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V, K	nezjištěno	podíl na přístupové komunikaci
2	Parc. č. 326/31, 326/32, Obědovice, okres Hradec Králové	1430 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	zasítovaný	nezjištěno	přístup z obecní komunikace
3	Parc. č. 22/2, Lipoltice, okres Pardubice	1328 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	nezasítovaný, pouze částečně E	nezjištěno	přístup z obecní komunikace
4	Parc. č. 199/57, 199/83, Stolany, okres Chrudim	2901 m ²	část zastavitelný pozemek pro bydlení, část zeleň	zasítovaný	nezjištěno	přístup z obecní komunikace

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 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 přístup	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 200,00 Kč	1	3 200,00 Kč	1	1.1	1	1	0.99	1	1.089	2 938,48 Kč
2	2 447,55 Kč	1	2 447,55 Kč	0.85	1.05	1	1	0.99	0.98	0.8659035	2 826,59 Kč
3	1 769,58 Kč	1	1 769,58 Kč	0.8	1.05	1	0.75	0.99	0.98	0.611226	2 895,13 Kč
4	1 551,19 Kč	1	1 551,19 Kč	0.9	0.9	0.7	1	0.99	0.98	0.5501034	2 819,82 Kč
Celkem průměr										2 870,00 Kč	
Minimum										2 819,82 Kč	
Maximum										2 938,48 Kč	
Směrodatná odchylka - s										56,93 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 813,07 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 926,93 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: Do porovnání byly zařazeny zastavitelné pozemky v blízkých lokalitách. Zohledněna byla blízkost větších měst, výměry pozemků (větší pozemky jsou obvykle obchodovány za nižší jednotkové ceny), využitelnost pozemků, zasíťování, příslušenství (nezastavitelný pozemek louky), přístup (podíl na příjezdové komunikaci). Nezastavitelný pozemek louky a podíl na příjezdové komunikaci je zohledněn ve výši přibližně odpovídající tržní hodnotě takovýchto pozemků.

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

$$2\,870,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 2066 \text{ m}^2$$

$$= 5\,929\,420 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

5 929 000 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 objektů i užívaných pozemků, technický stav a případný rozsah rekonstrukce, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu

1.677.890 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

5.929.000 Kč

Do nižší ceny podle cenového předpisu se promítla zejména nízká úroveň základní ceny pozemků v okrese, která nedosahuje úrovně cen sjednaných. V ocenění dle cenového předpisu je nutné navíc použít srážku 0,3 za pozemek určený k zastavění pouze územním plánem, která ale v tržní realitě není uplatňována.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 411/1, 411/2, 411/3, 412 a podílu 8/88 na pozemku parc. č. 410/1 v obci Živanice, okres Pardubice, katastrální území Nerad na listu vlastnictví č. 731 a 737.

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

5.930.000 Kč

Slovy: pětmilionůdevětsettricettisíc 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

V Praze, dne 06.10.2025

.....
Ing. Jitka Mašínová

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 068788/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

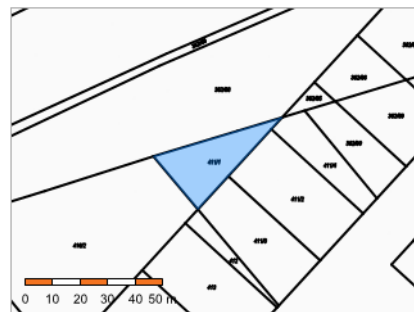
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřez z územního plánu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	411/1
Obec:	Živanice [576051]
Katastrální území:	Nerad [797308]
Číslo LV:	731
Výměra [m ²]:	554
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jey Key s.r.o., 6. května 97, 29443 Čachovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

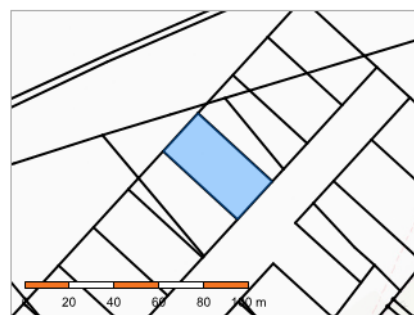
BPEJ	Výměra
32110	554

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

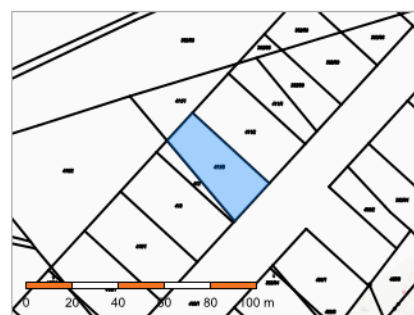
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	411/2
Obec:	Živanice [576051]
Katastrální území:	Nerad [797308]
Číslo LV:	731
Výměra [m ²]:	1035
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



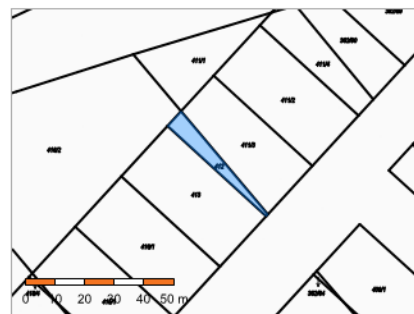
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	411/3
Obec:	Živanice [576051]
Katastrální území:	Nerad [797308]
Číslo LV:	731
Výměra [m ²]:	855
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	412
Obec:	Živanice [576051]
Katastrální území:	Nerad [797308]
Číslo LV:	731
Výměra [m ²]:	176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	410/1
Obec:	Živanice [576051]
Katastrální území:	Nerad [797308]
Číslo LV:	737
Výměra [m ²]:	7394
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jey Key s.r.o., 6. května 97, 29443 Čachovice	8/88

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

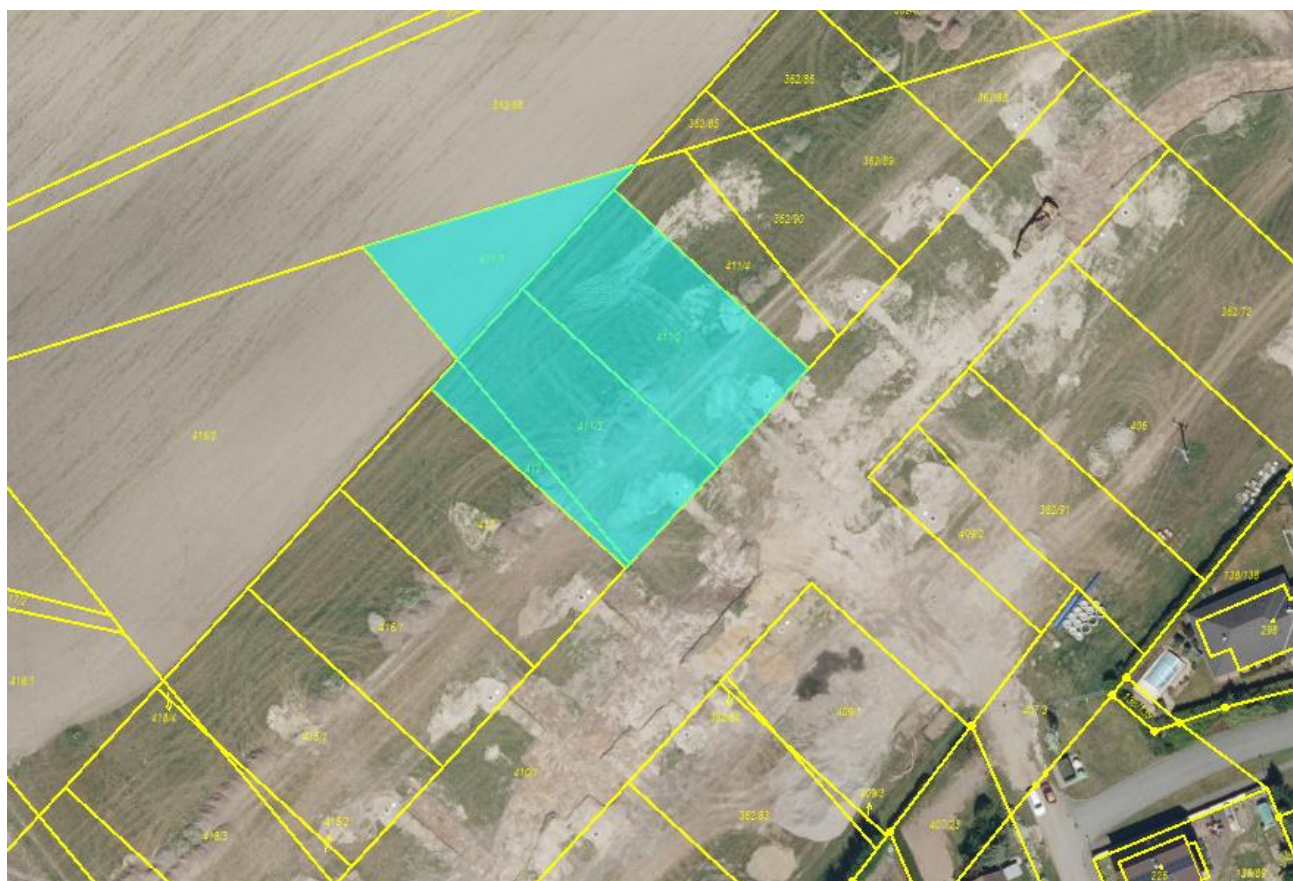
Seznam BPEJ

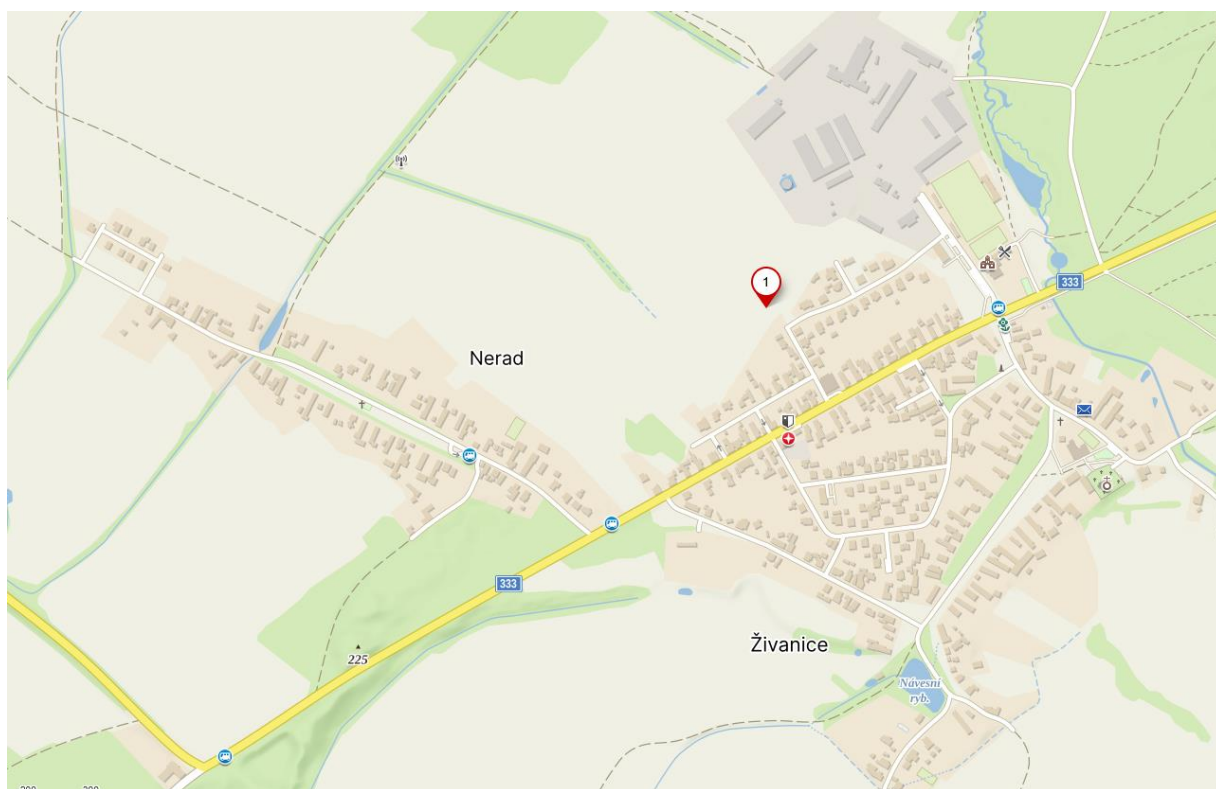
BPEJ	Výměra
32110	7394

Omezení vlastnického práva

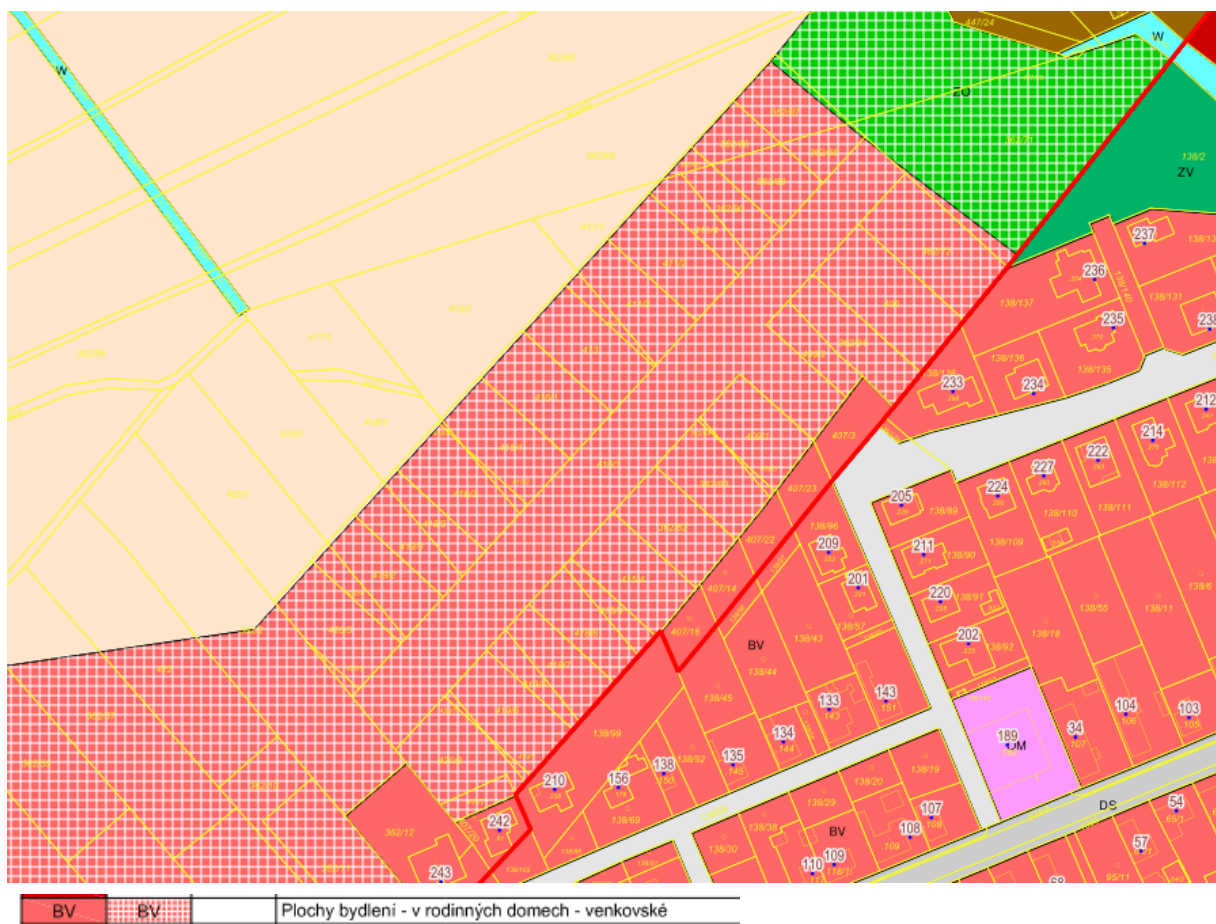
Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní

Ortofoto mapa a mapa





Výřez z územního plánu



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)

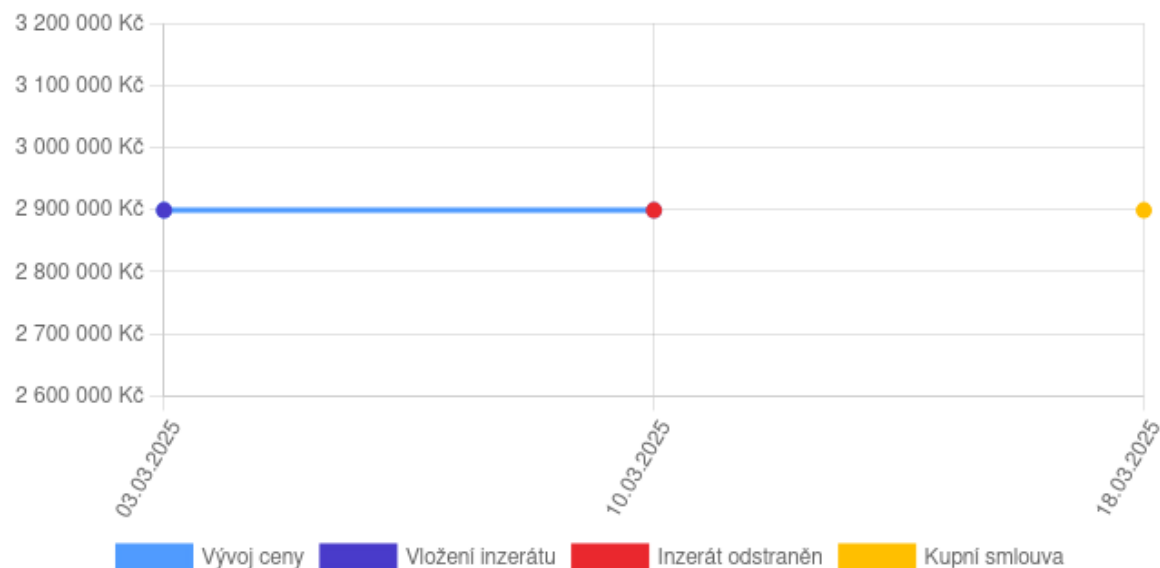
Lokalita	Živanice, okres Pardubice	Cena dle KS	2 899 200 Kč
Datum podpisu KS	18.03.2025	Číslo řízení	V-2876/2025-606
Voda	Připojení ke studni	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektřina	230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	906 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice, Autobus

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 906 m² v klidné a nové rezidenční zástavbě v Živanicích. Tento pozemek poskytuje ideální místo pro stavbu rodinného domu, s výbornou dostupností do Pardubic i Hradce Králové. Díky umístění v klidné části obce je zajištěno dostatečné soukromí a možnost nerušeného bydlení, a přitom je v dosahu veškeré potřebné infrastruktury. Pokud Vás tento pozemek zaujal, neváhejte nám napsat nebo zavolat a rádi Vám vše ukážeme osobně.

2. Fotodokumentace



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



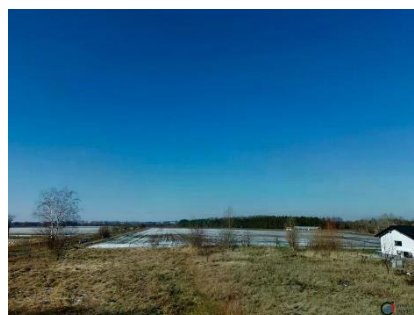
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

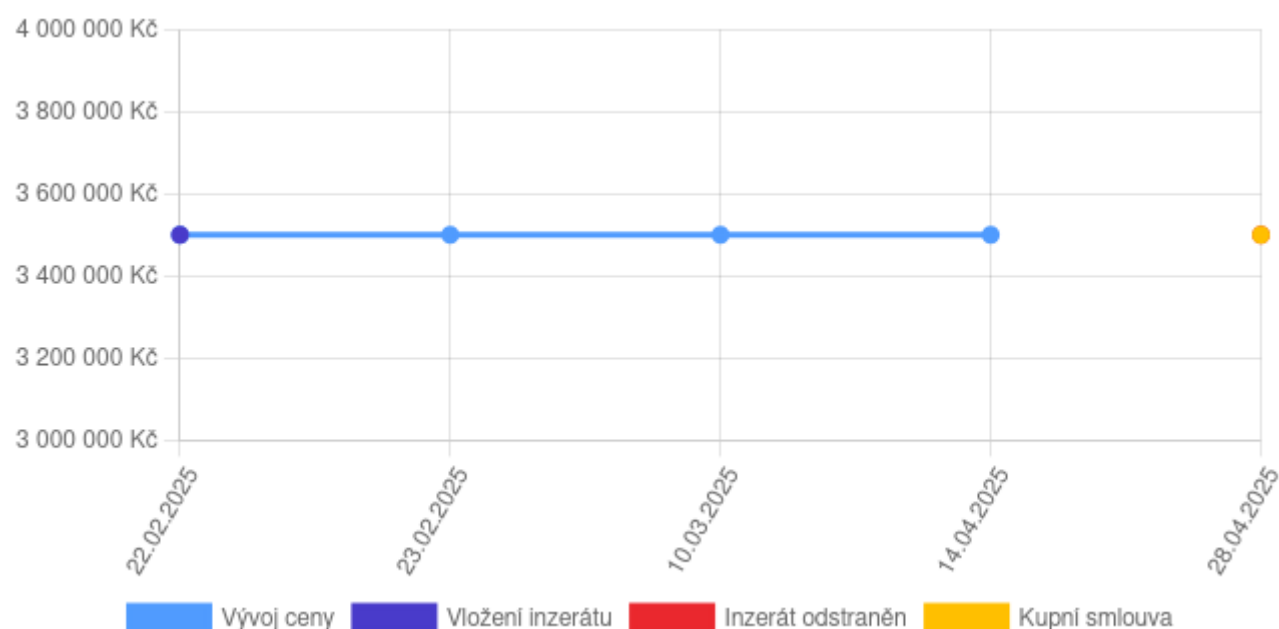
Lokalita	Obědovice, okres Hradec Králové	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.04.2025	Číslo řízení	V-3952/2025-602
Poznámka k ceně	vč. provize a právního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Elektřina	230V a 400V, 230V
Plyn	Plynovod	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 430 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice, Autobus		

Nabízíme k prodeji rohový stavební pozemek o výměře 1 430 m², který se nachází na okraji obce Obědovice. Pozemek je určen k výstavbě rodinného domu a má k dispozici všechny inženýrské sítě – přípojky jsou již na pozemku. Lokalita: Obědovice jsou klidná obec s dobrou dostupností do okolních měst. Kompletní občanskou vybavenost najdete v Chlumci nad Cidlinou, který je vzdálen pouhých 10 km. Rychlé spojení zajišťuje nájezd na dálnici D11 (Praha – Jaroměř), který je jen 8 km od pozemku. Hlavní výhody: Rohový pozemek na okraji obce Veškeré inženýrské sítě na pozemku Výborná dostupnost do Chlumce nad Cidlinou a na D11 Klidné prostředí pro rodinné bydlení Pro více informací a domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

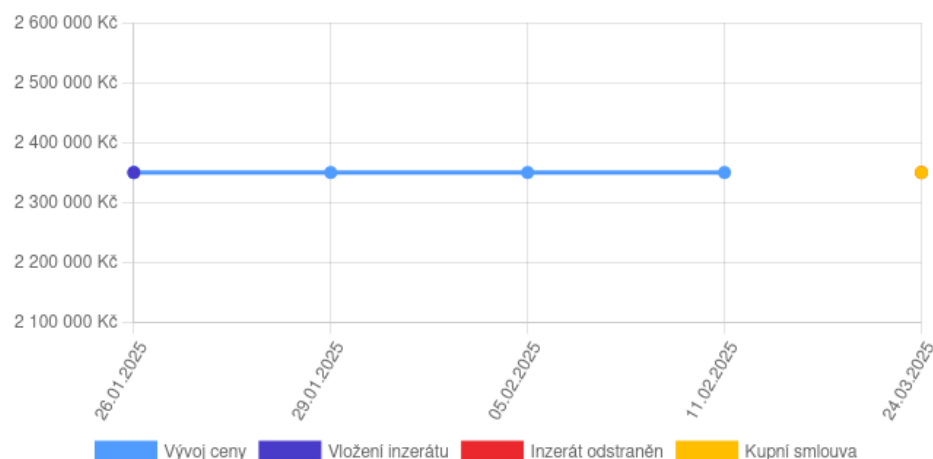
Lokalita	Lipoltice, okres Pardubice	Cena dle KS	2 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.03.2025	Číslo řízení	V-3139/2025-606
Plyn	Plynovod	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 328 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Hledáte slunné a klidné místo, kde byste mohli vybudovat svůj vysněný domov, a přitom zůstat na dosah Pardubic i ostatních okolních měst? Právě pro vás je tu jedinečná příležitost koupit pozemek o rozloze 1328 m², který se podle územního plánu řadí mezi stavební plochy pro rodinné domy (venkovské). Tento pozemek se nachází v malebné obci Lipoltice, situované v Podhůří Železných hor v Pardubickém kraji. Co vás čeká přímo na pozemku? Rovinatá a slunná parcela ve tvaru obdélníku (ideální pro stavbu rodinného domu). Pohodlný příjezd po obecní komunikaci. Sítě: EL: Je zbudovaný sloupek od ČEZ. Pro kompletní přípojku je potřeba zbudovat ještě druhou skříňku s měřidly a dodat revizní správu na ČEZ. Voda: Je v obci obecní. Je zde možnost připojení + možnost studny. Kanalizace: V obci je gravitační splašková kanalizace. Kanalizace je ve vlastnictví obce. Je zde možnost připojení. Plyn: Je v obci zaveden. Přípojka přes komunikaci. Telekomunikace: stabilní a rychlý internet u pozemku. Proč právě tato lokalita? Lipoltice se nachází v Pardubickém kraji na úpatí Železných hor, v krásné krajině obklopené přírodou. Díky své poloze nabízí klid venkova, přesto však rychlou dostupnost městského zázemí: Pardubice: pouhých 22 minut jízdy autem od centra. Chvaletice: 16 minut. Heřmanův Městec: 11 minut. Přelouč: 7 minut. Občanská vybavenost V Lipolticích i jejich nejbližším okolí naleznete vše pro pohodlný život: Základní a mateřská škola v obci. Potraviny. Autobusová zastávka (přímo naproti pozemku). Nově vybudované veřejné dětské hřiště. Pro širší nabídku služeb, škol a školek lze snadno využít blízká města, jako je Přelouč nebo Heřmanův Městec. Oficiální výměra pozemku Podle katastru nemovitostí je celková výměra pozemku 1328 m². Tento prostor vám umožní realizovat stavbu rodinného domu dle vašich představ i se zázemím pro zahradu, garáž či další využití. Regulativa dle územního plánu - individuální RD - RD: max. 1 NP + podkroví, šikmá střecha 35-40° - max. výška hřebene v místě vstupu do objektu RD 7,5 m od úrovně rostlého terénu - koeficient zastavění: max. 30 % Lipoltice je obec v okrese Pardubice, ležící 4 kilometry západně od městysu Choltice a asi 6 km jižně od Přelouče. Obec se skládá ze tří místních částí – Lipoltice, Pelechov a Sovoluská Lhota. Žije zde 441 obyvatel. Pokud hledáte pozemek, který kombinuje klid venkova s dobrou dostupností do okolních měst a kvalitní občanskou vybaveností, je tato nabídka právě pro vás. Kontaktujte mě pro další informace: Martin Socha. Váš kontakt pro prodej nemovitostí v Pardubickém kraji

2. Fotodokumentace



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



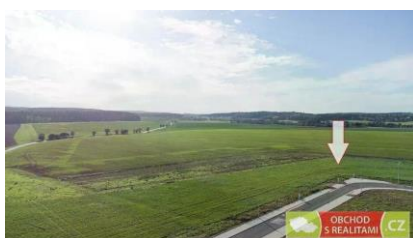
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Stolany, okres Chrudim	Cena dle KS	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.06.2025	Číslo řízení	V-3727/2025-603
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Přípojky	Ano
Elektrina	230V	Plyn	Ne
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	2 901 m ²
Dostupnost dopravy	Autobus		

Předmětem nabídky je stavební pozemek, který je připojený k síti optického internetu (!), ale samozřejmě také k veřejnému vodovodu, kanalizaci a síti elektro. V této inzerci nabízíme rohový pozemek o výměře 2.901 m², tento pozemek má minimální kontakt s ulicí, vlastně jen vjezdová vrata, orientován je jihozápadně s volným výhledem do krajiny, velmi pěkné! Veškeré sítě jsou zakončeny na hranici pozemku a jsou uhrazeny veškeré poplatky spojené s připojením, včetně poplatku společnosti ČEZ za odběrné místo s hodnotou jističe 3 x 25 A, stačí tedy uzavřít příslušné smlouvy o odběru s poskytovateli a fyzicky se připojit na vlastním pozemku. Přístupové komunikace jsou nové asfaltové, s veřejnými parkovacími stáními pro návštěvy, je zde veřejné osvětlení i kamerový systém, vše zkolaudované, předané obci. Rugulativa územního plánu připouští: maximálně 2. nadzemní podlaží a podkroví, maximální zastavění pozemku ve výši 30% (u tohoto pozemku maximálně 345 m²), minimální sklon střechy 22 stupňů. Samozřejmě pro vás máme připravené písemné stanovisko stavebního odboru, které potvrzuje vyjmenovaná regulativa pro nabízený pozemek. V obci Stolany naleznete základní občanskou vybavenost, včetně mateřské i základní školy. Případně je město Chrudim vzdáleno 4 km, město Pardubice 14 km, příroda okolo Sečské přehrady 15 km a nejbližší les jen stovky metrů od pozemku (příroda v blízkosti známé Rozhledny Báry). První domy již v lokalitě stojí, další se staví, domluvte si schůzku, rád Vám volný pozemek ukážu. Cena pozemku 1.868 Kč / m² je konečná, tj. s veškerými poplatky. Pokud se pojedete na místo podívat bez mé účasti, snadno pozemek najdete, je v místě označen jako " pozemek č. 4".

2. Fotodokumentace



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

