

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 32316/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně RD čp. 35 a pozemků zapsaných na LV 86 k.ú. Jivany

Znalec: Ing. Bohumír Jankovský
Čistá 79, 270 34 Čistá
e-mail: bohumir.jankovsky@gmail.com
IČ: 45818819
Číslo posudku v evidenci znalce: 14-2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Kladno, Mgr. Andrea Říhová, LL.M.
28.října 1228, 273 09 Kladno

Číslo jednací: 223Ex 2586/24-39

OBVYKLÁ CENA
podíl 1/8

188 250 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 17.4.2026

Vyhotoveno: V Čisté 19.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol byl definován na základě objednávky č: 223 Ex 2586/24-39 doručeného dne 24.3.2026:

„Stanovit cenu obvykle" Nemovité věci (pozemků a staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) vše, zapsano na LV 86 v katastrálním území Jivany, obec Libuň.,

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pozemku pro potřeby exekučního řízení..

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

Skutečnosti mající vliv na ocenění nemovitosti nebyly zadavatelem znalci sděleny. Firma NBPG Service s.r.o. poskytla znalci podklady z jednání s panem Kumstou, včetně klíčů od oceňovaného domu.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.4.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN pro LV č. 86
- kopie KM
- místní šetření konané dne 17.4.2026.
- kupní smlouva
- údaje z KN o sjednaných cenách
- LHO na lesní pozemek
- oznámení katastrálního úřadu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním šetření, tj. např. informace ohledně druhu a účelu užití nemovitosti, výměry, stavebně-technického stavu a vybavení

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla zpracována pomocí programu NEMExpres AC

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Libuň, k.ú. Jivany
Adresa nemovité věci: k.ú. Jivany 35, 507 15 Libuň

Vlastnické a evidenční údaje

Antonín Kumsta, Saskova 2012/24, 466 01 Jablonec nad Nisou, LV: 86, podíl: 1 / 8
NBPG Services s.r.o., Příčná 1892/4, 110 00 Praha 1, LV: 86, podíl: 7 / 8

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná dokumentace.

Místopis

Obec Libuň se nachází v okrese Jičín, kraj Královéhradecký, zhruba 7,5 km severozápadně od Jičína. Leží v Jičínské pahorkatině (podcelek Turnovská pahorkatina); protéká jí na svém horním toku potok Libuňka. Žije zde zhruba 800 obyvatel.

V současné době se v obci nachází obecní úřad, pošta Partner, potraviny COOP a tři hostince. V polyfunkčním domě u obecního úřadu má ordinaci praktický lékař pro děti a dorost, který zde ordinuje jednou týdně a to ve středu od 9:00 – 11:00 hod., dále se zde nachází místní knihovna, provozovna masáží a kadeřnictví. V obci se nachází základní škola,

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Při místním šetření se znalec pokusil provést prohlídku interiéru domu. Toto nebylo možné vzhledem ke skutečnosti, že v místnostech domu je nahromaděný materiál, včetně nábytku a po domě se nelze pohybovat.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| ANO | Exekuce |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |
- Komentář: Právní vada, nesoulad mezi skutečným stavem nemovitosti a stavem vedeným v KN. viz příloha

Ostatní rizika:

- | | |
|-----|--|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
| ANO | Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem |
| ANO | Stavby dlouhou dobu neužívané |

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Dům čp. 35
2. Pozemky LV 86 k.ú. Jivany
3. Lesní porost

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Obvyklá cena porovnáním

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 35, a pozemků p.č. st.132, 729/2, 739, 740, 844/7
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Jivany 35 507 15 Libuň
LV:	86
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Obec:	Libuň
Katastrální území:	Jivany
Počet obyvatel:	817
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 318,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR, kanalizace je bez ČOV	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{555,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluhl. 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: Vlivy snižující cenu - špatný stav budovy	I	-0,25
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Asi 7 km od Jičína	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - Škola pouze 1. stupeň.	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,689}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,750}$$

Index polohy

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 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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,731$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,796$$

1. Dům čp. 35

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	11,4*31,2 =	355,68	2,70 m
Přístavba	3,8*5,7+40 =	61,66	2,40 m
		417,34 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	V rchní stavba	355*3,81+61,66*2,7 =	1 519,03
NP	Zastrřešení	355,68*3,85/2 =	684,68
Obestavěný prostor - celkem:			2 203,71 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

				[%]	obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	P	4,30	50	0,46	0,99
17. Elektroinstalace	C	4,30	50	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					49,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4971

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	80	150	53,33	4,3731
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	80	100	80,00	16,9600
3. Stropy	P	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	80	85	94,12	7,4355
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	80	85	94,12	6,8708
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	80	85	94,12	3,2001
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	80	80	100,00	0,9000
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	80	85	94,12	5,4590
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	80	90	88,89	2,4889
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	80	80	100,00	0,5000
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	80	80	100,00	2,3000
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	80	85	94,12	0,9412
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	80	85	94,12	3,0118
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	80	85	94,12	4,8942
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	80	85	94,12	2,0706

15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	80	85	94,12	0,9412
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	80	80	100,00	5,2000
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	80	81	98,77	4,2471
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	80	80	100,00	0,6000
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	80	80	100,00	3,2000
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	80	80	100,00	1,9000
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	80	80	100,00	0,5000
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	80	80	100,00	3,1000
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	80	80	100,00	0,5000
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	80	80	100,00	4,1000
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	80	80	100,00	0,3000
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	80	80	100,00	3,4000

Opotřebení:

89,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,0900

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,4971

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,2350

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 211,22**

Plná cena: 2 203,71 m³ * 3 211,22 Kč/m³

= **7 076 597,63 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 89,4 % / 100)

* 0,106

Nákladová cena stavby CS_N

= **750 119,35 Kč**

Koeficient pp

* 0,796

Cena stavby CS

= **597 095,- Kč**

Dům čp. 35 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **597 095,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 8

Dům čp. 35 - cena zjištěná

= **74 636,88 Kč**

2. Pozemky LV 86 k.ú. Jivany

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,750**

Index polohy pozemku 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

6

Index omezujících vlivů **I_o = 1 + ∑ P_i = 1,000**

$$i = 1$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,750 * 1,000 * 1,061 = 0,796$$

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	555,-	0,796		441,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 132	944	441,78	417 040,32
§ 4 odst. 1	zahrada	729/2	447	441,78	197 475,66
Stavební pozemky - celkem			1 391		614 515,98

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	
I – Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I – Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,228$$

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	555,-	0,228 1,000	126,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	844/7	32	126,54	4 049,28

Ostatní stavební pozemek - celkem	32	4 049,28
-----------------------------------	----	----------

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	739	57411	1 662	1,32		1,32	2 193,84

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 1 662 m² 2 193,84

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	740	3B2	428	7,01		7,01	3 000,28

Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 428 m² 3 000,28

Pozemky LV 86 k.ú. Jivany - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 623 759,38 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 8

Pozemky LV 86 k.ú. Jivany - cena zjištěná celkem = 77 969,92 Kč

3. Lesní porost

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
OL - olše lepkavá, 740	428,00	70	8,0 (0,8)	3	75 %	4,32	2,60	1 112,80
KL - javor klen, 740	428,00	70	1,0	2	25 %	12,02	3,01	1 288,28
Cena lesního porostu celkem:								2 401,08

Lesní porost = 2 401,08 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Obvyklá cena porovnáním

Porovnávací metoda

Kč/m ² vkladu	p.č.	k.ú.	č. vkladu do KN	dat.
341.00	1952 / 1	Rovensko pod Troskami	V-1312/2025-608	3.2025
341.00	1952 / 2	Rovensko pod Troskami	V-1312/2025-608	3.2025
333.00	54 / 1	Libuň	V-495/2026-604	2.2026

329.00	30	Holenice	V-3239/2025-608	7.2025
324.00	117 / 2	Rovensko pod Troskami	V-1055/2025-608	3.2025
240.00	4	Holenice	V-3048/2025-608	7.2025
240.00	2 / 4	Holenice	V-3048/2025-608	7.2025

průměr
307 Kč/m²

Pro stanovení ceny pozemků byly použity výše uvedené kupní smlouvy. Jedná se o pozemky zahrad. Od této ceny byly odvozené ceny pozemku v kultuře TTP.

Protože stanovit cenu domu čp. 35 porovnáním nebylo vzhledem ke stavu domu možné, na trhu s realitami se v místě a čase obdobná nemovitost vzhledem k technickému stavu domu nevyskytuje, byla pro ocenění použita cena zjištěná.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 4733 m ²				
Lokalita: Libuň - Jivany				
Popis: Pozemek pro bydlení s výhledem na hrad Trosky o rozloze 4733 m ² , složený ze třech parcel, situovaný ve vyhledávané lokalitě Jivany, součást obce Libuň v okrese Jičín, nacházející se v Královéhradeckém kraji.				
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]	Kc	[Kč/m ²]
4 000 000	4 733	845,13	1,00	845,13



Název: Prodej stavebního pozemku 2948 m ²				
Lokalita: Újezd pod Troskami - Hrdoňovice				
Popis: Prodej velkého stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu o celkové ploše 2.948 m ² . Na pozemku je připravená elektrická a vodovodní přípojka. Pozemek je kompletně oplocen a v horní části pozemku je vstupní branka a vjezdová dvoukřídlá brána. Jedná se o pozemek, který se nachází částečně v mírně svažitém terénu, v klidné části obce Hrdoňovice - Újezd pod Troskami okres Jičín, který je 10 kilometrů.				
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 -	0,80			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 650 000	2 948	559,70	0,80	447,76



Název:	Prodej stavebního pozemku 1596 m²			
Lokalita:	Libuň			
Popis:	Stavební pozemek o výměře 1 596 m ² , který se nachází na klidném a neprůjezdném okraji obce Libuň – část Šidloby. Pozemek je určený jak k bydlení, tak i k rekreaci. Součástí prodeje je platné stavební povolení a projekt rodinného domu o dispozici 4+kk s garáží. K dispozici je rovněž schválené povolení k vybudování ČOV, schválené jsou také přípojky na vodovod i elektřinu.			
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 -	0,70			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 990 000	1 596	1 246,87	0,70	872,81



Minimální jednotková porovnávací cena	447,76 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	721,90 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	872,81 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 132	944	721,00	1 / 8	85 078
zahrada	729/2	447	307,00	1 / 8	17 154
ostatní plocha	844/7	32	307,00	1 / 8	1 228
lesní pozemek	740	428	15,00	1 / 8	803
trvalý travní porost	739	1 662	45,00	1 / 8	9 349
Rodinný dům čp. 35	35,	1	74 640,00	1 / 1	74 640
Celková výměra pozemků		3 514	Hodnota pozemků celkem		188 252

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Dům čp. 35	74 637,- Kč
2. Pozemky LV 86 k.ú. Jivany	77 970,- Kč
3. Lesní porost	2 401,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **155 008,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **155 010,- Kč**

slovy: Jedno sto padesát pět tisíc deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	155 010 Kč
--	-------------------

včetně DPH

slovy: Jedno sto padesát pět tisíc deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký úkol byl definován na základě objednávky č: 223 Ex 2586/24-39 doručeného dne 24.3.2026:

„Stanovit cenu obvyklou Nemovité věci (pozemků a staveb včetně všech jejich součástí a příslušenství) vše, zapsáno na LV 86 v katastrálním území Jivany, obec Libuň.

Cena 1/8 nemovitosti činí 188 250,- Kč

**Obvyklá cena
podíl 1/8**

188 250 Kč

včetně DPH

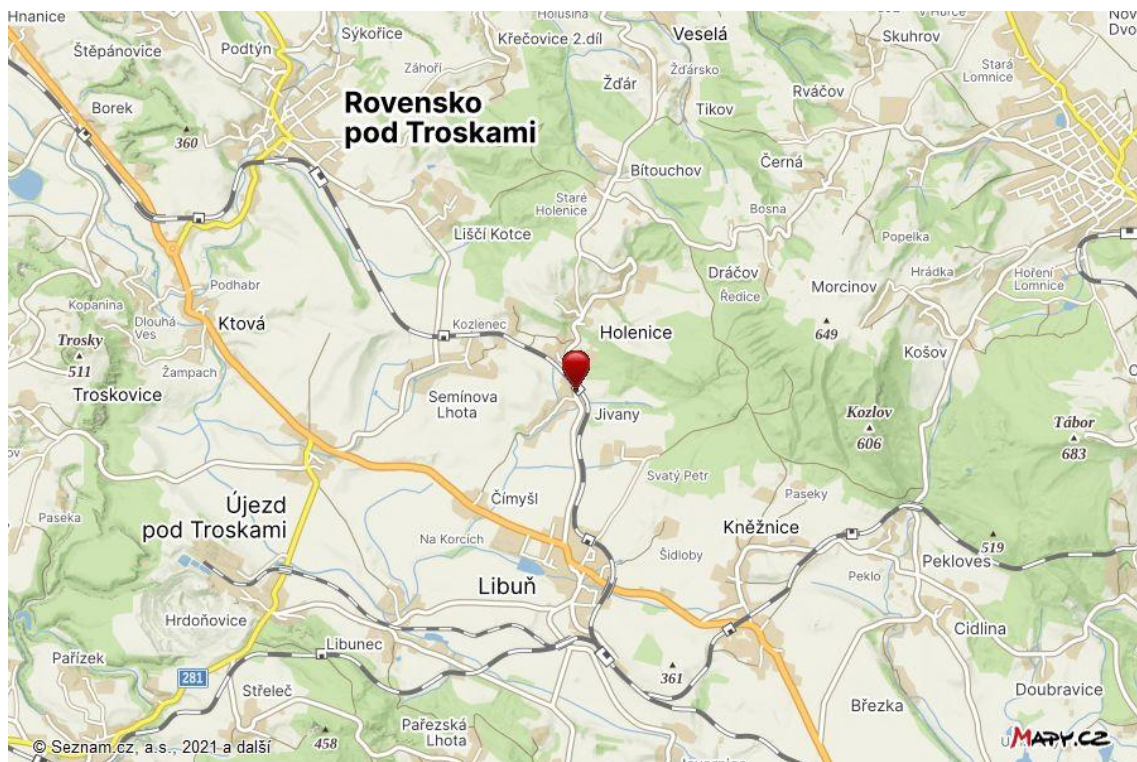
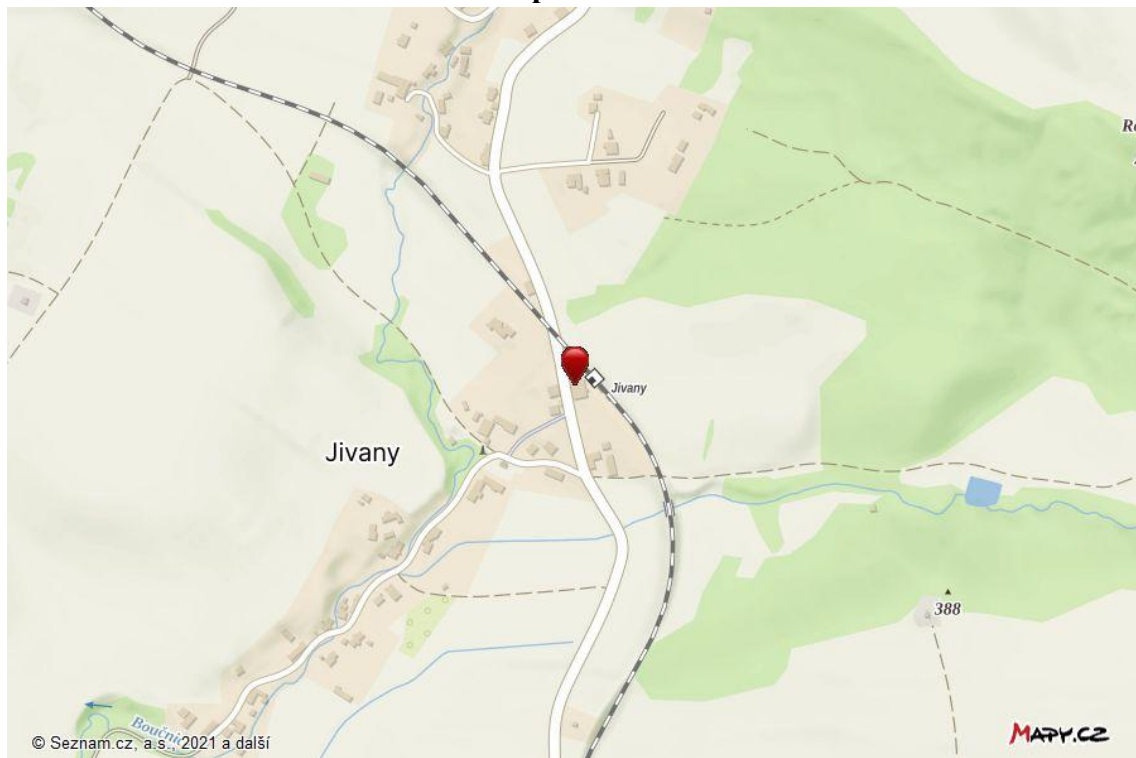
slovy: Jedno sto osmdesát osm tisíc dvě stě padesát Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti	1
Pozemky KN	1
Mapa KN	1
Pozemky přehled	1
LV 86	1
Oznámení katastrálního úřadu	1
Výpis LHO na lesní pozemek	1
Pozvánka na místní šetření	1
Fotodokumentace	3

Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 19.4.2026



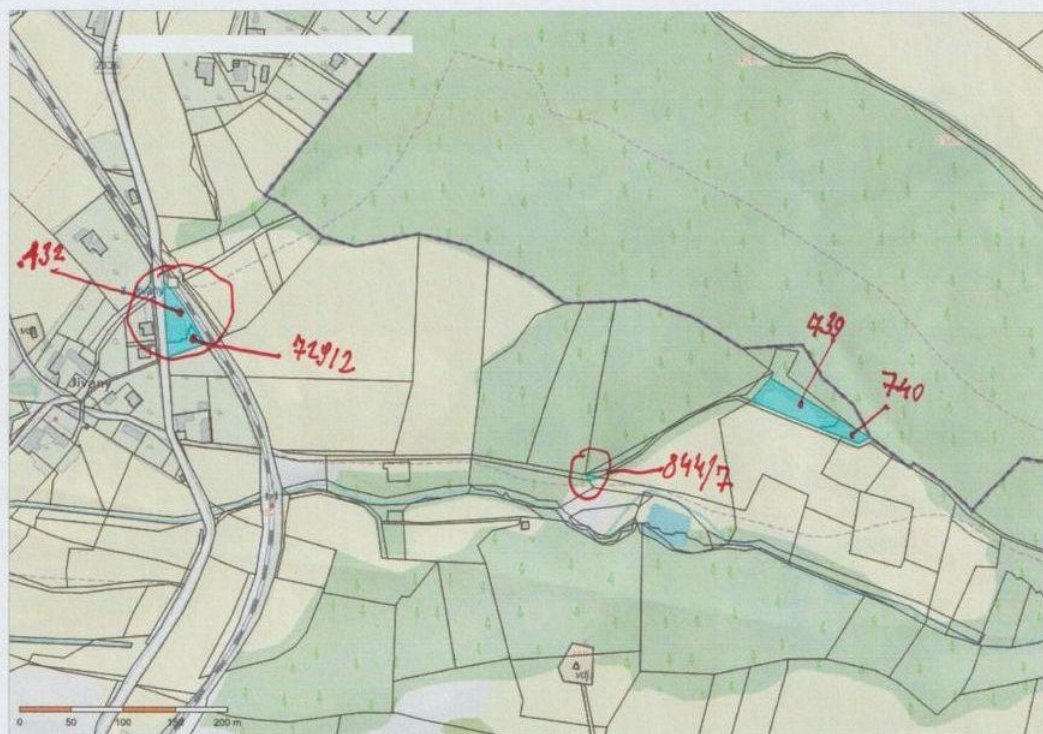
Pozemek p.č. 844/7 739, 740 v k.ú. č. 661252

Kopie katastrální mapy ze dne 19.4.2026



Pozemek p.č. 132 v k.ú. č. 661252

Mapa Pozemků - celkový přehled



Výpis LHO na lesní pozemek p.č. 740

19.04.26 16:56

Slav k 31.12. předchozího roku

Oddělení: 102	Plocha: 17,44	LHC: 504828	Platnost: 01.01.2018-31.12.2027	Majitel:																										
Dílec: B	Plocha: 3,50	Název: LHO Jičín	LS(LZ): LHO Jičín																											
Porost: f	Plocha: 0,04	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 23	Pásmo ohrožení: D																										
Popis porostu: Okraj lesa.																														
Porost:	7	Plocha: 0,04	LT: 382	Lesní úřad:																										
Popis porostní skupiny: Listnatá kmenovina, KL, DB+.		Kód k.ú.: 661252	Název k.ú.: Jivany																											
Etáž: 7	Parc. plocha etáže: 0,04	Skut. plocha etáže: 0,04	Kód majetku: 511	Model. věz. %: 67																										
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výběh (cm)	Střední výška (m)	Objem st.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Podkození Druh 10%	Imise	Zasoba (m³ b.k.)	na 1 ha	Celkem	nál. mas.	Těžba výchovná	Plocha (ha)	Objem (m³)	Těžba obnovit	Plocha (ha)	Objem (m³)	Protěžky	nál. mas.	Plocha (ha)	Zalesnění	Druh	Dřevina	ha	
457	61	8	OL	75	22	20	0,32	24	3	C		0	113	4					0		0	0,03	4					SM	0,02	
			JS	25	24	22	0,38	26	2	C		0	44	2				0,00	0		0	0,03	4					DB	0,01	
Celkem:				100									157	6				0	0,00	0	0,03	4								0,03

about:blank

1/1

Fotodokumentace z místního šetření







Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2026-013.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 7.12.2000 pod č.j. Spr. 4143/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 32316/2026.

V Čisté 19.4.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Bohumír Jankovský
Čistá 79
270 34 Čistá

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.
