

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO: 002024/2026
EV.ZK: 1591/1/2026

DATUM: 9.1.2026
KE DNI: 15.12.2025

OBOR ODVĚTVÍ, VE KTERÉM JE ZNALECKÝ POSUDEK PODÁN: Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí

PŘEDMĚT: Stanovení tržní hodnoty pozemku parc.č. 370/17, k.ú. Sadová u Sovětic

ÚČEL: Prodej v insolvenčním řízení

OBJEDNATEL: Ing. Lukáš Vlašný, IČO: 69813019, se sídlem Vančurova 2904, 390 01 Tábor,
insolvenční správce dlužníka Corrida a.s., IČO: 248 17 571, se sídlem Příkop
838/6, 602 00 Brno

VYPRACOVAL: A-Consult plus, spol. s r.o. znalecká kancelář
Pivovarská 598/3
Smíchov
15000 Praha 5

Tento znalecký posudek obsahuje 19 stran textu.
Předává se elektronicky.

Elektronické vyhotovení

OBSAH

1	Znalecký úkol	3
2	Podklady pro ocenění.....	4
3	Nález	5
3.1	Předmět ocenění	5
3.2	Místopis	5
3.3	Popis předmětu ocenění	5
3.4	Přístupové pozemky	7
3.4.1	Přístup a příjezd k nemovitostem	7
3.5	Vztah k územnímu plánu	9
4	Posudek.....	10
4.1	Popis metod	10
4.1.1	Nákladová metoda.....	10
4.1.2	Porovnávací metoda.....	10
4.2	Analýza trhu	11
4.2.1	Realizované prodeje (pozemky).....	11
4.2.2	Vyhodnocení analýzy trhu.....	12
4.3	Ocenění nemovitostí.....	14
4.3.1	LV 348, KÚ Sadová u Sovětic	14
4.3.1.1	Parcela 370/17	15
4.4	Rizika.....	17
5	Závěr	18
6	Znalecká doložka	19

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znalecký posudek byl vyhotoven znaleckou kanceláří A-Consult plus, spol. s r.o. (IČO: 411 86 907) se sídlem Pivovarská 3, 150 00 Praha 5 (dále také „Znalec“) na základě objednávky od objednatele Ing. Lukáš Vlašný, IČO: 69813019, se sídlem Vančurova 2904, 390 01 Tábor, insolvenční správce, aby provedla ocenění vybraných nemovitostí dlužníka Corrida a.s., IČO: 248 17 571, se sídlem Příkop 838/6, 602 00 Brno, z důvodu insolvenčního řízení.

PROHLÁŠENÍ ZNALCE:

Toto ocenění ani jeho část nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v tomto znaleckém posudku. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost tohoto ocenění je také omezeno faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad hodnoty předmětu ocenění.

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově či personálně propojen s Objednatelem tohoto znaleckého posudku. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce a zpracovatelů tohoto znaleckého posudku.

Znalec předpokládá, že mu Objednatel ocenění předal úplné, věrohodné a pravdivé podklady a informace pro ocenění. Znalec tak nenese jakoukoliv odpovědnost, pokud vyjde následně najevo, že tomu tak není, ani za to, pokud v době zpracování tohoto znaleckého posudku případně existovaly či existují (nebo naopak) jakékoliv povinnosti, práva nebo jiné skutečnosti a okolnosti, ke kterým Znalci nebyly Objednatelem předány příslušné podklady či informace a které by mohly zakládat důvod k přezkoumání tohoto ocenění.

Znalec nepřijímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání ocenění v tomto znaleckém posudku. Znalec nepředpokládá, že by nějaká povinnost byla důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po datu ocenění či datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec dále odkazuje na § 121 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména na to, že proti osobě, která právně jedná důvěřujíc údají zapsanému do veřejného rejstříku, nemá ten, jehož se zápis týká, právo namítnout, že zápis neodpovídá skutečnosti.

Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku, a jsou zpracovány nezaujatě a profesionálně.

2 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

ZÁKLADNÍ PODKLADY

Výpis z katastru nemovitostí LV 348, KÚ Sadová u Sovětic, platnost k 15.12.2025 00:00:00

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ A PROHLÍDKA

Místní šetření proběhlo 15.12.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře Ing. Jana Mlčáka a zástupce klienta.

3 NÁLEZ

3.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

podíl 1 / 20 nemovitostí zapsaných na LV 348, k.ú. Sadová u Sovětic [752631]

ve vlastnictví

Corrida a.s., IČO: 24817571

Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

1 / 20

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774

Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

3 / 20

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Na pozemku stojí stavba
370/17	1 144	orná půda		

3.2 MÍSTOPIS

Sadová u Sovětic je menší obec ležící v Královéhradeckém kraji, v okrese Hradec Králové. Nachází se přibližně 15 km severozápadně od Hradce Králové, v mírně zvlněné krajině východních Čech.

Obec je obklopena zemědělskou krajinou, poli a loukami, které jsou typické pro tuto oblast. V okolí se nachází také menší lesní porosty a remízky, jež dotvářejí klidný venkovský ráz místa. Sadová leží v blízkosti obcí Sovětice, Dohalice a Lípa, s nimiž je propojena místními komunikacemi.

Zástavbu obce tvoří převážně rodinné domy a hospodářská stavení, rozmístěné podél hlavní komunikace. Charakter obce je převážně venkovský a klidný, s omezenou občanskou vybaveností, přičemž větší služby jsou dostupné v okolních městech.

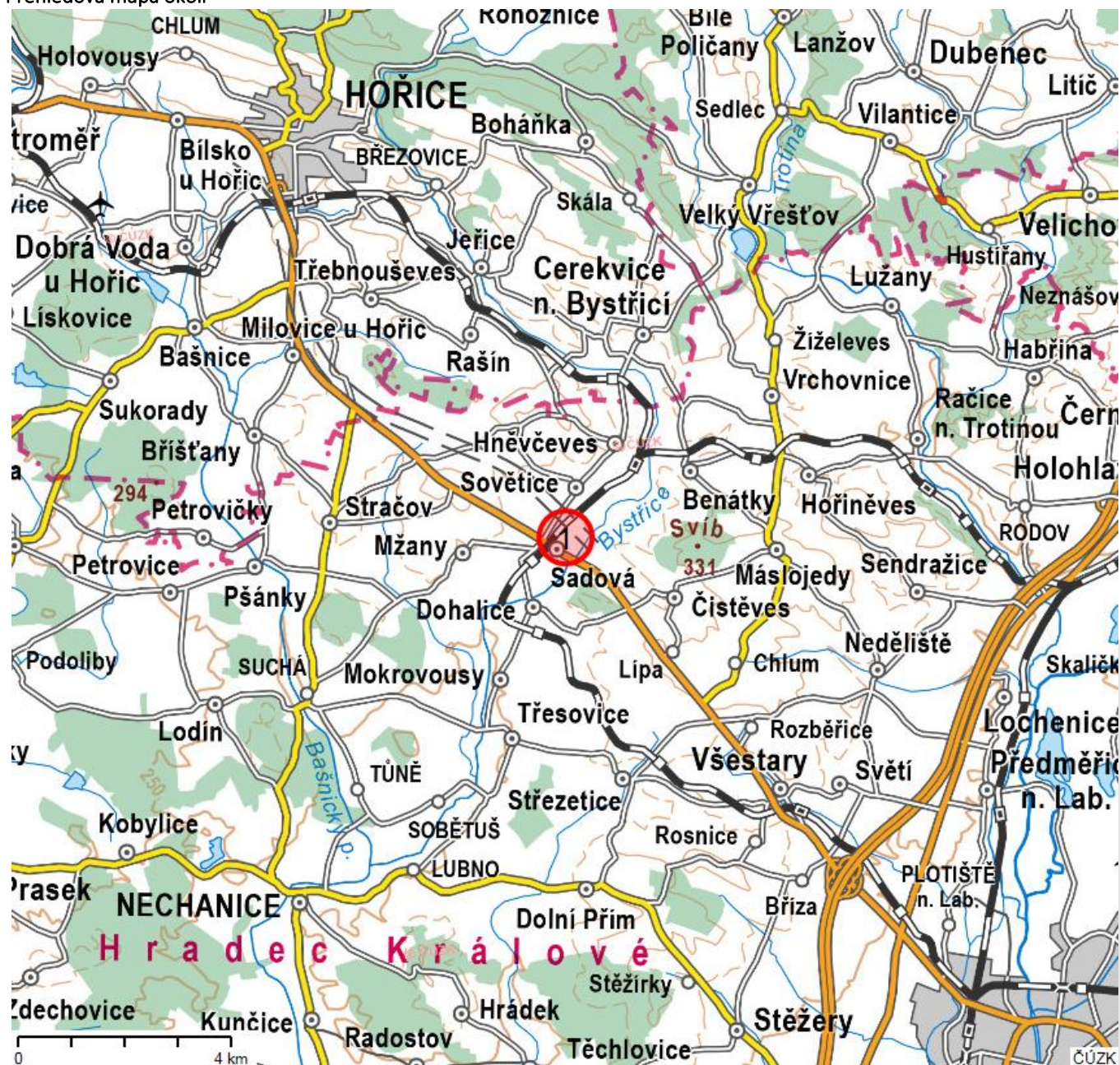
3.3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Rovinatý dlouhý pozemek vedený v územním plánu jako NZ.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Využití	podnikání
Poloha v obci	okrajová část - ostatní
Okolí nemovitosti	ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 min autem)	silnice II., III. tř

Přehledová mapa okolí



3.4 PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY

3.4.1 Přístup a příjezd k nemovitostem

Přehled přístupových parcel:

Riziko	Parcela	Druh / Využití	Vlastník	Věcné břemeno z LV
-	560/2 Sadová u Sovětic	ostatní plocha ostatní komunikace	OBEC SADOVÁ	-

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

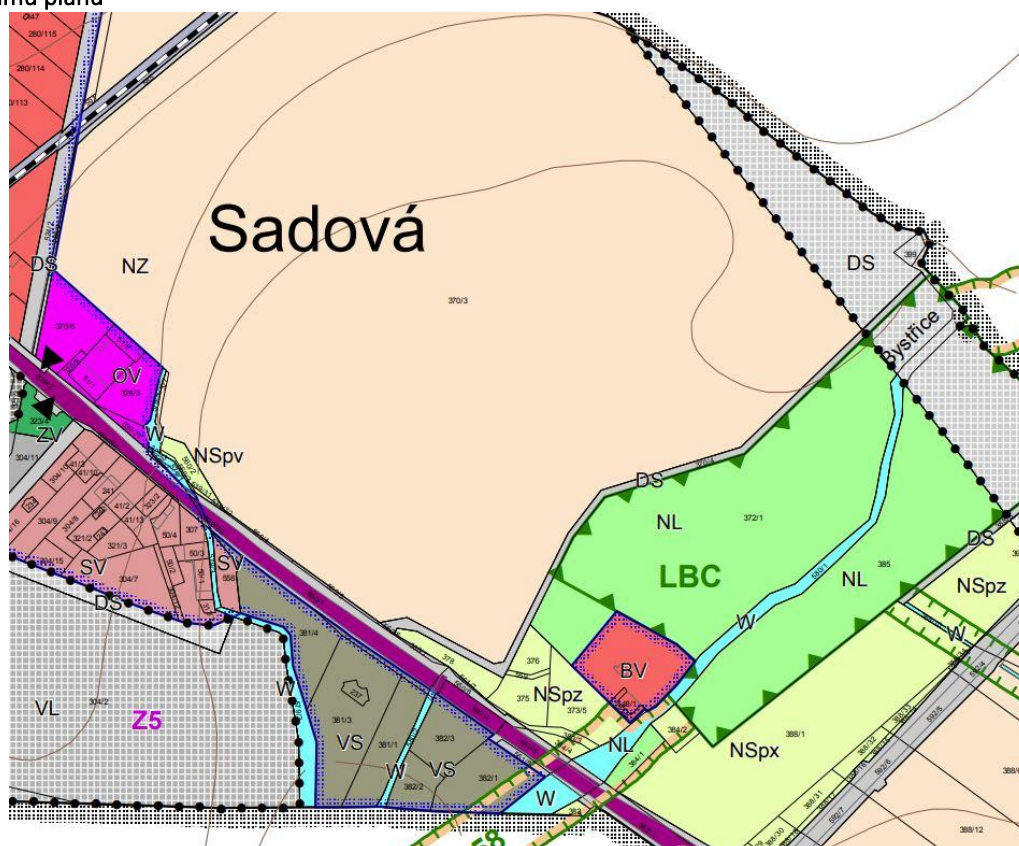
Mapy přístupu a příjezdu k nemovitostem



3.5 VZTAH K ÚZEMNÍMU PLÁNU

ÚP schválen	16.2.20211
Zdroj (odkaz)	https://www.hradeckralove.org
Druh území	NZ - plochy zemědělské

Mapy k územnímu plánu



4 POSUDEK

4.1 POPIS METOD

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení tržní hodnoty v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

4.1.1 Nákladová metoda

V tomto případě byla hodnota stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů.

Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou.

Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Za přípojky se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení. Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

4.1.2 Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění věci nemovité, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kancelářemi v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

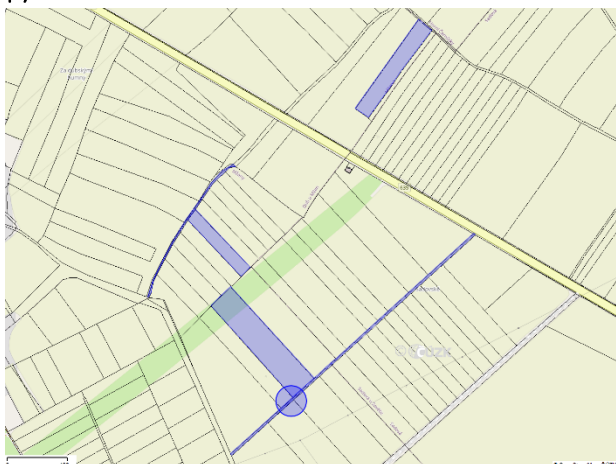
4.2 ANALÝZA TRHU

4.2.1 Realizované prodeje (pozemky)

Kategorie plochy: orná půda

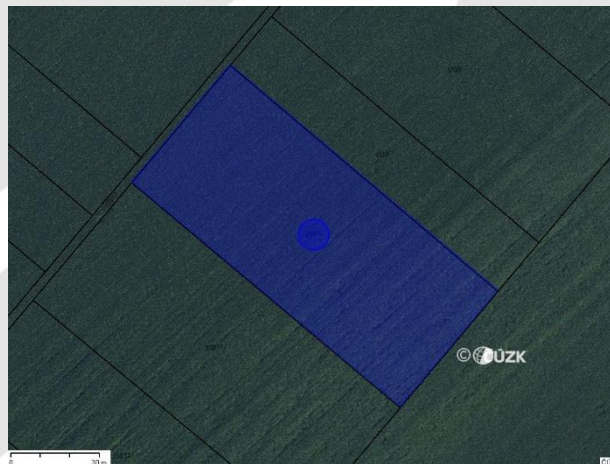
1	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Sadová u Sovětic, Sadová	19 515	1 224 650	63	1.00	63
Zdroj: CÚ - V-11638/2024-602 Mžany Parcela 829 (orná půda, 664 m ²) Mžany Parcela 827 (orná půda, 532 m ²) Dub u Mžan Parcela 728 (orná půda, 4 870 m ²) Sadová u Sovětic Parcela 247/50 (orná půda, 1 025 m ²) Mžany Parcela 828/10 (orná půda, 2 871 m ²) Mžany Parcela 828/13 (orná půda, 9 553 m ²)						

Mapy



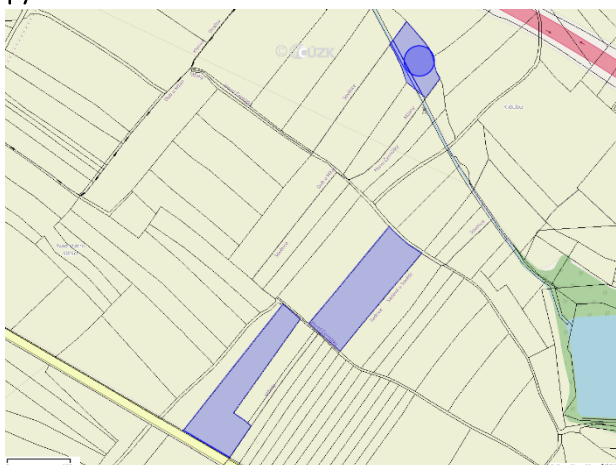
2	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Sadová u Sovětic, Sadová	6 038	350 000	58	1.00	58
Zdroj: CÚ - V-2697/2025-602 Sadová u Sovětic Parcela 370/10 (orná půda, 6 038 m ²)						

Mapy



3	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Sadová u Sovětic, Sadová	46 053	2 650 000	58	1.00	58
Zdroj: CÚ - V-1123/2025-602 Dub u Mžan Parcela 720/1 (orná půda, 4 092 m ²) Dub u Mžan Parcela 720/2 (vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, 441 m ²) Sadová u Sovětic Parcela 539/30 (ostatní plocha, silnice, 14 m ²) Horní Černůtky Parcela 282/2 (orná půda, 13 182 m ²) Dub u Mžan Parcela 554/2 (ostatní plocha, jiná plocha, 409 m ²) Dub u Mžan Parcela 700/2 (orná půda, 290 m ²) Sadová u Sovětic Parcela 247/63 (orná půda, 9 305 m ²) Mžany Parcela 433/9 (orná půda, 5 587 m ²) Dub u Mžan Parcela 726/1 (orná půda, 96 m ²) Dub u Mžan Parcela 726/2 (orná půda, 12 637 m ²)						

Mapy



4.2.2 Vyhodnocení analýzy trhu

Kategorie plochy: orná půda

Ceny za m ²	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	58	63	59	58	3	60

The map shows the proposed road route (red line) and existing infrastructure. The map includes labels for 'Sadovské', 'Kozínský rybník', 'Sadovské', 'Na Rozkoši', 'Sadová', and 'Na Mlýnském'. It also shows the 'D35' road and the '32512' and '32539' road numbers. A scale bar indicates 0 to 300 meters.

Legenda: Oceňované nemovitosti - červená geometrie alebo počet nem. v kruhu, Inzerce - fialová (pořadí dle tabulek výše),
Prodeje - modrá (pořadí dle tabule výše)

4.3 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.3.1 LV 348, KÚ Sadová u Sovětic

Kraj	Královéhradecký kraj	Obec	Sadová [573191]
Okres	Hradec Králové	Kat. území	Sadová u Sovětic [752631]
LV	348	Podíl na LV	1 / 20

Počet staveb		Parcel	1	Jednotek		Práv stavby		Výměra parcel	1 144 m ²
--------------	--	--------	---	----------	--	-------------	--	---------------	----------------------

ve vlastnictví

Corrida a.s., IČO: 24817571

1 / 20

Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, IČO: 01312774

3 / 20

Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu	Zahájeny pozemkové úpravy
Povinnost k	Parcela: 370/17
Z-1504/2025-602	Listina: Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU 096827/2025/FE ze dne 12.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 07:31:24. Zápis proveden dne 21.03.2025.

Typ vztahu	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k	Corrida a.s., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno, IČO: 24817571

Typ vztahu	Změna číslování parcel
Povinnost k	Parcela: 370/17

Ochrany nemovitosti

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	
Nemovitosti	370/17

zemědělský půdní fond	
Nemovitosti	370/17

4.3.1.1 Parcela 370/17

KÚ Sadová u Sovětic, LV 348

Parcela	370/17	Výměra	1 144 m ²
Druh	orná půda	Využití	

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně zemědělský půdní fond
---------------------	---

Zemědělská půda		Cena dle BPEJ (v aktuálních cenách) celkem: 19 499.73 Kč	
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
30100	1	451 m ²	8 627.63 Kč
30900	1	347 m ²	6 273.76 Kč
35800	2	346 m ²	4 598.34 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota

Věcná hodnota parcely

Porovnávací hodnota

3 430 Podíl: 1 / 20

3 430 Podíl: 1 / 20

3 430 Podíl: 1 / 20

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 144.00 m ²	60.00 /m ²	68 600

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
orná půda	1 144.00 m ²		60.00 /m ²	68 640

Porovnávací hodnota pozemku				68 600
-----------------------------	--	--	--	---------------

Mapy



Fotodokumentace



4.4 RIZIKA

Komentovaná omezení vlastnictví (zapsané na LV - oddíl C a D) - není riziko

Z-1504/2025-602	LV 348, KÚ Sadová u Sovětic
Zahájeny pozemkové úpravy	
Omezení vlastnictví nemá vliv na hodnotu nemovitosti.	

5 ZÁVĚR

Rekapitulace

ADRESA: Sadová

Kraj: Královéhradecký kraj

Okres: Hradec Králové

Obec: Sadová

KÚ: Sadová u Sovětic [752631]

Nemovitosti	KÚ	LV	Staveb	Parcel	Jednotek	Práv stavby
Současný stav	1	1		1		
Výměry	Podlahová plocha	Zastavěná plocha	Výměra parcel			
Současný stav			1 144 m ²			
Rizika	NE					
Podmínky platnosti ceny	NE					

Tržní hodnota

Současný stav

3 430 Kč

Zpracováno programem AconsCORE verze: 1.50.0103

6 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl proveden znaleckou kanceláří, jmenovanou Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsanou do prvního oddílu seznamu znaleckých kanceláří kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, podniků a jejich částí, kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, zemědělské techniky, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a pohledávek, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů.

Byla sjednána smluvní odměna.

Zpracovatelé posudku:

Ing. Zbyněk Smejkal, znalec
Mgr. David Smejkal
Ing. Jan Mlčák

zpracovatel posudku
koordinátor posudku, kontrola
zpracovatel posudku

Dne 09.01.2026

A-Consult plus, spol. s r.o. znalecká kancelář
Pivovarská 598/3, Smíchov, 15000 Praha 5

Mgr.
David
Smejkal

Digitálně podepsal Mgr. David Smejkal
Dne: c=cz, 2.5.4.97-nVTRCZ-41166907, o=A-Consult
plus, spol. s r.o., ou=2, cn=Mgr. David Smejkal,
sn=Smejkal, givenName=David,
serialNumber=P452798, st=cz-Znalecká kancelář
Datum: 2026.01.19 11:00:01 +01'00'