

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064165/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	CURATORES v.o.s insolvenční správce dlužníka Lucie Weissová Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	KSHK 45 INS13023/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Lanžov, Lanžov, okres Trutnov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	11.08.2025
Zpracováno ke dni:	11.08.2025
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 37 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 22.09.2025
----------------------------------	-------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/2 rodinného domu č.p.2 s pozemky st. 94 a p.p.č. 485/1 a podílu 1/2 na p.p.č. 1079, 1235, 1236, 1237, 1268, 1270 v obci Lanžov, okres Trutnov, katastrální území Lanžov na listu vlastnictví č. 441.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 2 s pozemky na LV 441
Adresa předmětu ocenění:	Lanžov, Lanžov, okres Trutnov
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Trutnov
Obec:	Lanžov
Ulice:	Lhotka
Katastrální území:	Lanžov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 11.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Lucie Weissová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Jungman Jan, Lhotka 2, 54401 Lanžov	1/2
Weissová Lucie, Lhotka 2, 54401 Lanžov	1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 2 a pozemky st. 94 a p.p.č. 485/1, 1079, 1235, 1236, 1237, 1268, 1270 v obci Lanžov, okres Trutnov, katastrální území Lanžov na listu vlastnictví č. 441.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu č.p. 2 s pozemky st. 94 a p.p.č. 485/1

Oceňovaný rodinný dům je původní hospodářská usedlost s rozlehlými vedlejšími stavbami a příslušenstvím. Nachází se na samotě u silnice ze Lhotky do Bílých Poličan. Usedlost byla vybudována dle odhadu v 1920. Skládá se z části obytné s navazujícími chlévy, hospodářské stavby, obsahující sklad, chlév, garáž, seník a veliké stodoly. Nemovitost je užívána k bydlení a chovu krav, ovcí a koní.

Obytný dům má 1 nadzemní podlaží. Není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví. Základy má kamenné a objekt je smíšené konstrukce (cihla, kámen). Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 - 60 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: G - Mimořádně ne hospodárná.

V roce 2008 proběhla rekonstrukce koupelny s WC, pokoje a kuchyně, rozvodů el. a vody, výměna části oken v 1.NP.

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, část dřevěná špaletová. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází poškozený sprchový kout, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

chodba: keramická dlažba

koupelna s WC: keramická dlažba

kuchyně: cementový potěr

místnosti: koberce, cementový potěr, keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří krb s krbovou vložkou.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Zdrojem vody je vrtaná studna hl. 36m a kopaná studna hl. 11 m. Svod splašků je řešen do septiku se vsakovací drenáží. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně krbovou vložkou, ohřev vody zajišťuje el. bojler.

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný, s dlouhodobě zanedbanou údržbou.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

Podlahové plochy domu

chodba:	(2,70*2,77) * 1,00 =	7,48 m ²
pokoj:	(4,98*4,20) * 1,00 =	20,92 m ²
kuchyň:	(3,90*4,90) * 1,00 =	19,11 m ²
komora:	(4,14*1,97) * 1,00 =	8,16 m ²
komora:	(2,73*4,90) * 1,00 =	13,38 m ²
koupelna s WC:	(1,30*2,26) * 1,00 =	2,94 m ²
ložnice:	(3,60*4,30) * 1,00 =	15,48 m ²
Započítaná podlahová plocha RD:		<u>87,47 m²</u>

Plochy příslušenství:

Chlív u domu 67 m², hospodářská budova (sklad, chlív, garáž, seník) 69 m², stodola 140 m².

Celkem příslušenství: 276 m².

Pozemky v jednotném funkčním celku s domem celkem: 2958 m².

Zemědělské pozemky včetně vodního příkopu celkem: 54 429 m²

Podlahová plocha	87,47 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	363,47 m ²

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku v jednotném funkčním celku se stavbou činí 2958 m². Sklon pozemku je rovinatý. Oplocení pozemku - torzo drátěného plotu, do ulice s plotovými rámy. Pozemek je bez porostů. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - zděné chlívky u domu, hospodářská budova se skladem, chlívem, garáží a seníkem, velká stodola.

Přístup je bezproblémový ze silnice.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1239	ostatní plocha	Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové Hospodaření se svěřeným majetkem kraje Správa silnic Královéhradeckého kraje, Na Okrouhlíku 1371/30, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Rodinný dům je postaven na samotě.

Zemědělské pozemky p.p.č. 485/1, 1079, 1235, 1236, 1237, 1268, 1270

Samostatně jsou oceněny zemědělsky využívané pozemky, včetně vodního příkopu s nimi souvisejícího. Jedná se o travní plochy, pastviny.

V Lanžově je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná pouze mateřská školka, do škol je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Škola, lékař a pošta a obchod jsou v 5 km vzdálené obci Dubenec. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití (sportoviště-koupaliště). Obecní úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku (na zemědělském pozemku) vážne věcné břemeno chůze a cesty - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	původní hospodářská usedlost		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	ne		
	PENB	G - Mimořádně nehospodárná		
	Dům byl postaven v roce	1920		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		Koupelna Okna, instalace el., vody	částečná	2008
	Základy	kamenné		
	Konstrukce	smíšená		
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 - 60 cm		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	pálená taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Vady domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek, bez vad		

		střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek
--	--	--

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1		
	Typ oken	část plastová s dvojsklem, část dřevěná špaletová		
	Příslušenství oken	chybí		
	Orientace oken obytných místností	východ, jih, západ		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	87,47 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství	363,47 m ²	
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vrtaná studna hl. 36m, kopaná studna hl. 11 m, připojení ke studni		
	Svod splašek	septik		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	krbová vložka		
	Topná tělesa			
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: cementový potěr místnosti: koberce, cementový potěr, keramická dlažba		
Popis stavu	špatný			

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	2958 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	zděné chlévy u domu, hospodářská budova se skladem, chlévem, garáží a seníkem, velká stodola

	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	torzo drátěného plotu
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

Širší vztahy	Popis okolí	
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno chůze a cesty u zemědělských pozemků - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.08.2025 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 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Lhotka 2

544 01 Lanžov

Kraj: Královéhradecký

Okres: Trutnov

Obec: Lanžov

Katastrální území: Lanžov

Počet obyvatel: 216

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,233,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 287,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Dům č.p. 2
2. Chlív s domem
3. Hospodářská stavba
4. Stodola
5. Pozemky
6. Porosty

Ocenění cenou zjištěnou

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,642}$$

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,564}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,870}$$

1. Dům č.p. 2

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	105 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 541,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 9,60*10,30+1,70*4,30 \quad = \quad 106,19 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	106,19 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$(9,60*10,30+1,70*4,30)*(2,90)$	=	307,95 m ³
zastřešení:	$9,60*10,30*(0,60+3,90*0,50)$	=	252,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	560,09 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	106,19 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	106,19 m ²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 105 let:

$$s = 1 - 0,005 * 105 = \mathbf{0,475}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,332}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,879}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,541,- \text{ Kč/m}^3 * 0,332 = 843,61 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 560,09 \text{ m}^3 * 843,61 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,879 = 411\,172,07 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **411 172,07 Kč**

2. Chlív s domem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,60*8,30 =	79,68	2,90 m
		79,68 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(9,60*8,30)*(2,90) =	231,07
Z	zastřešení	9,60*8,30*(0,60+3,90*0,50) =	203,18
Obestavěný prostor - celkem:			434,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolací	P	100
2. Obvodové stěny	cihelne zdivo	S	100
3. Stropy	cihelne klenby, dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný vázaný, sedlový	S	100
5. Krytina	pálené tašky	S	100
6. Klempířské práce	hliníkový plech	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80

4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů 91,42

Koeficient vybavení K₄: **0,9142**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,9142

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³] = 2 812,08

Plná cena: 434,25 m³ * 2 812,08 Kč/m³ = **1 221 145,74 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 105 / 115 = 91,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = 183 171,86 Kč

Koeficient pp * 0,870

Cena stavby CS = 159 359,52 Kč

Chlív s domem - cena zjištěná = 159 359,52 Kč

3. Hospodářská stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,0*14,20 =	85,20	5,20 m
		85,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(6,0*14,20)*(5,20) =	443,04
Z	zastřešení	6,0*14,20*2,90*0,50 =	123,54
Obestavěný prostor - celkem:			566,58 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolací	P	100
2. Obvodové stěny	cihelne zdivo	S	100
3. Stropy	cihelne klenby, dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný vázaný, sedlový	S	100
5. Krytina	pálené tašky	S	100
6. Klempířské práce	hliníkový plech	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20

12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					91,42
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9142

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9142
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 812,08
Plná cena: 566,58 m ³ * 2 812,08 Kč/m ³	=	1 593 268,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 105 / 115 = 91,3 %
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	238 990,24 Kč
Koeficient pp	*	0,870
Cena stavby CS	=	207 921,51 Kč
Hospodářská stavba - cena zjištěná	=	207 921,51 Kč

4. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	8,0*19,0	= 152,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	152,00 m ²	3,60 m	547,20
Součet	152,00 m²		547,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 547,20 / 152,00 = 3,60 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 152,00 / 1 = 152,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(8,0 \cdot 19,0) \cdot (3,60)$	=	547,20 m ³
zastřešení	$8,0 \cdot 19,0 \cdot 4,0 \cdot 0,50$	=	304,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	547,20 m ³
zastřešení	Z	304,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		851,20 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné pilíře, prkenné výplně	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
12. Vrata	dřevěná svlaková	P	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	beton, dusaná hlína	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	1,80	100	0,46	0,83
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 45,70

Koeficient vybavení K₄: **0,4570**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]: = 2 695,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP): * 0,9634

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP): * 0,8833

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,4570

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 470,58**

Plná cena: 851,20 m³ * 2 470,58 Kč/m³ = **2 102 957,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 105 / 115 = 91,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 315 443,66 Kč

Koeficient pp

* 0,870

Cena stavby CS

= 274 435,98 Kč

Stodola - cena zjištěná

= 274 435,98 Kč

5. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 0,879**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 chráněná 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 $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,879 = 0,870$

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		287,-	0,870		249,69
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 94	1 322	249,69	330 090,18

§ 4 odst. 1	zahrada	485/1	1 636	249,69	408 492,84
Stavební pozemky - celkem			2 958		738 583,02

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1079 část	52001	8 602	7,31		7,31	62 880,62
	1079 část	52011	19 483	6,26		6,26	121 963,58
	1079 část	54077	6 275	1,22		1,22	7 655,50
trvalý travní porost	1236 část	52001	12 884	7,31		7,31	94 182,04
	1236 část	52011	39	6,26		6,26	244,14
	1236 část	55411	594	4,30		4,30	2 554,20
trvalý travní porost	1237	52001	2 091	7,31		7,31	15 285,21
trvalý travní porost	1268	52001	608	7,31		7,31	4 444,48
trvalý travní porost	1270 část	52001	2 429	7,31		7,31	17 755,99
	1270 část	55411	715	4,30		4,30	3 074,50

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 53 720 m² **330 040,26**

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 – pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	287,-	0,06	1,00			17,22
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1235	709		17,22	12 208,98
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 709 m ²						12 208,98

Pozemky - cena zjištěná celkem = 1 080 832,26 Kč

6. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
olše lepkavá na pozemku p.č.: 1235			40 roků	12,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 80 %		3 930,-
Součet:				47 160,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,250
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 9 432,-

Porosty

=

9 432,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Dům č.p. 2	411 172,10 Kč
2. Chlív s domem	159 359,50 Kč
3. Hospodářská stavba	207 921,50 Kč
4. Stodola	274 436,- Kč
5. Pozemky	1 080 832,30 Kč
6. Porosty	9 432,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

2 143 153,40 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

2 143 150,- Kč

slovy: Dva miliony jedno sto čtyřicet tři tisíc jedno sto padesát 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.

Rodinný dům Lanžov, Lhotka 2, Lanžov, okres Trutnov

Lanžov, Lanžov, okres Trutnov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Lanžov, Lanžov, okres Trutnov	87 m ²	špatný	2958 m ²	rozsáhlé vedlejší stavby		přípojka el., vrtaná studna hl.36m, kopaná hl. 11m, septik
1	Trotina č.p. 34, okres Trutnov	82 m ²	dobrý	598 m ²	hospodářská část, přístřešek		přípojka el., plynu, studna, septik
2	Dubenec č.p. 11, okres Trutnov	112 m ²	před rekonstrukcí	1175 m ²	hospodářská část		přípojka el., vodovodu, plynu, septik
3	Nové Lesy č.p. 64, Bílá Třemešná, okres Trutnov	215 m ²	velmi dobrý	2319 m ²	veliká zděná stodola		přípojka el., septik, voda
4	Slotov č.p. 13, Heřmanice, okres Náchod	140 m ²	před rekonstrukcí	3700 m ²	rozsáhlé vedlejší stavby		přípojka el., studna, jímka
5	Bílé Poličany č.p. 53, okres Trutnov	170 m ²	před rekonstrukcí	4067 m ²	rozsáhlé vedlejší stavby		přípojka el., vodovodu, plynu, septik

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen Kč	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 inženýrské sítě	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	21 829,27 Kč	1	21 829,27	1	1	1.2 ¹	0.7 ²	0.92	1	1.03	0.795984	27 424,26 Kč
2	20 535,71 Kč	1	20 535,71	1.05	0.99	1.1	0.73 ³	0.9	1	1.05	0.7888089825	26 033,82 Kč
3	19 069,77 Kč	1	19 069,77	1	0.94	1.3 ⁴	0.9	0.97	1	1	1.066806	17 875,57 Kč
4	25 642,86 Kč	0.9	23 078,57	1	0.97	1.1	1.09	1	1	1	1.16303	19 843,49 Kč
5	25 882,35 Kč	1	25 882,35	1.05	0.96	1.1	1.12	1	1	1.04	1.29153024	20 040,07 Kč
Celkem průměr										22 243,44 Kč		
Minimum										17 875,57 Kč		
Maximum										27 424,26 Kč		
Směrodatná odchylka - s										4 210,13 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18 033,31 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										26 453,57 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).												
Komentáře:												
¹ [K3; č.1] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší												
² [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší												
³ [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší												
⁴ [K3; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší												

Porovnáváné vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), technickém stavu (zohledněno koef. K3), velikosti pozemku (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, rozsahem vedlejších staveb a venkovních úprav (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce, napojení na inženýrské sítě (zohledněno koef. K7).

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

22 243,44 Kč/m²

* 87 m²

= 1 935 179 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 935 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Lanžov, Lanžov, okres Trutnov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Lanžov, Lanžov, okres Trutnov	87 m ²	špatný	2958 m ²	rozsáhlé vedlejší stavby		přípojka el., vrtaná studna hl.36m, kopaná hl. 11m, septik
1	Trotina č.p. 34, okres Trutnov	82 m ²	dobrý	598 m ²	hospodářská část, přístřešek		přípojka el., plynu, studna, septik
2	Dubenec č.p. 11, okres Trutnov	112 m ²	před rekonstrukcí	1175 m ²	hospodářská část		přípojka el., vodovodu, plynu, septik
3	Nové Lesy č.p. 64, Bílá Třemešná, okres Trutnov	215 m ²	velmi dobrý	2319 m ²	veliká zděná stodola		přípojka el., septik, voda
4	Slotov č.p. 13, Heřmanice, okres Náchod	140 m ²	před rekonstrukcí	3700 m ²	rozsáhlé vedlejší stavby		přípojka el., studna, jímka
5	Bílé Poličany č.p. 53, okres Trutnov	170 m ²	před rekonstrukcí	4067 m ²	rozsáhlé vedlejší stavby		přípojka el., vodovodu, plynu, septik

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21 829,27 Kč	1	21 829,27 Kč
2	20 535,71 Kč	1	20 535,71 Kč
3	19 069,77 Kč	1	19 069,77 Kč
4	25 642,86 Kč	0.9	23 078,57 Kč
5	25 882,35 Kč	1	25 882,35 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	19 069,77 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	25 882,35 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.36
Střední hodnota			22 079,13 Kč
Medián			23 078,57 Kč
Rozdíl max-min			6 812,58 Kč

Základní cena: 22 079,13 Kč/m²

Úprava ceny: 22 079,13 Kč * 1,0000 = 22 079,13 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

22 079,13 Kč/m²

* 87 m²

= 1 920 884 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 921 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Lanžov, Lanžov, okres Trutnov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Lanžov, Lanžov, okres Trutnov	87 m ²	špatný	2958 m ²	rozsáhlé vedlejší stavby		přípojka el., vrtaná studna hl.36m, kopaná hl. 11m, septik
1	Trotina č.p. 34, okres Trutnov	82 m ²	dobrý	598 m ²	hospodářská část, přístřešek		přípojka el., plynu, studna, septik
2	Dubenec č.p. 11, okres Trutnov	112 m ²	před rekonstrukcí	1175 m ²	hospodářská část		přípojka el., vodovodu, plynu, septik
3	Nové Lesy č.p. 64, Bílá Třemešná, okres Trutnov	215 m ²	velmi dobrý	2319 m ²	veliká zděná stodola		přípojka el., septik, voda
4	Slotov č.p. 13, Heřmanice, okres Náchod	140 m ²	před rekonstrukcí	3700 m ²	rozsáhlé vedlejší stavby		přípojka el., studna, jímka
5	Bílé Poličany č.p. 53, okres Trutnov	170 m ²	před rekonstrukcí	4067 m ²	rozsáhlé vedlejší stavby		přípojka el., vodovodu, plynu, septik

Vyloučení extrémní hodnoty

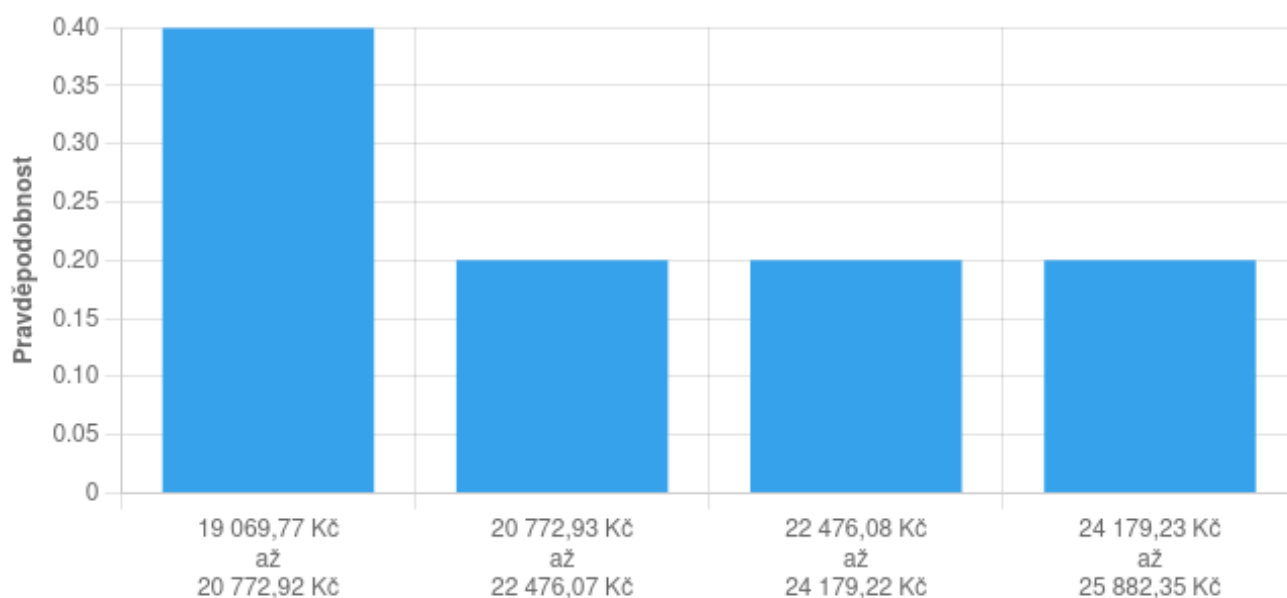
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21 829,27 Kč	1	21 829,27 Kč
2	20 535,71 Kč	1	20 535,71 Kč
3	19 069,77 Kč	1	19 069,77 Kč
4	25 642,86 Kč	0.9	23 078,57 Kč
5	25 882,35 Kč	1	25 882,35 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	19 069,77 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	25 882,35 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.36
Aritmetický průměr			22 079,13 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
19 069,77 Kč	až	20 772,92 Kč	2	0.4
20 772,93 Kč	až	22 476,07 Kč	1	0.2
22 476,08 Kč	až	24 179,22 Kč	1	0.2
24 179,23 Kč	až	25 882,35 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 19 069,77 Kč/m² do 20 772,92 Kč/m²
_____ * 87 m²
od 1 659 070,00 Kč do 1 807 244,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 659 000 Kč do 1 807 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Rodinný dům Lanžov, Lhotka 2, Lanžov, okres Trutnov s pozemky st. 94 a p.p.č. 485/1

Výsledek dle cenového předpisu

1 800 900 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 935 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 921 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 659 000 Kč do 1 807 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- rozsáhlé vedlejší stavby, velký pozemek a zemědělské pozemky	- špatný stav staveb bez řádné údržby, vysoké náklady na rekonstrukci

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je prisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

Pozemek parc. č. 1079, 1235, 1236, 1237, 1268, 1270 v katastrálním území Lanžov

Lanžov, Lanžov, okres Trutnov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lanžov, Lanžov, okres Trutnov	54429 m ²	zemědělská půda, pastviny	nehodnotíme	
1	Bílé Poličany, okres Trutnov	44872 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
2	Dubenec, okres Trutnov	74998 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
3	Doubravice, okres Trutnov	5662 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
4	Nová Ves, Kocbeře, okres Trutnov	1534 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
5	Lukavec u Hořic, okres Jičín	1831 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	

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 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45,00 Kč	0.9	40,50 Kč	1	1	1	1	1	1	40,50 Kč
2	49,99 Kč	1	49,99 Kč	1	1	1	1	1	1	49,99 Kč
3	50,34 Kč	1	50,34 Kč	1	1	1	1	1	1	50,34 Kč
4	45,63 Kč	1	45,63 Kč	1	1	1	1	1	1	45,63 Kč
5	31,68 Kč	1	31,68 Kč	1	1	1	1	1	1	31,68 Kč
Celkem průměr										43,63 Kč
Minimum										31,68 Kč
Maximum										50,34 Kč
Směrodatná odchylka - s										7,78 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										35,85 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										51,41 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně 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).										

Porovnávány vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), skutečného způsobu využití (zohledněno koef. K3), možnost připojení inženýrských sítí u zemědělských pozemků zpravidla nezohledňujeme, (zohledněno koef. K4), koeficient K5 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

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

43,63 Kč/m²

* 54429 m²

= 2 374 628 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 375 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Lanžov, Lanžov, okres Trutnov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lanžov, Lanžov, okres Trutnov	54429 m ²	zemědělská půda, pastviny	nehodnotíme	
1	Bílé Poličany, okres Trutnov	44872 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
2	Dubenec, okres Trutnov	74998 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
3	Doubravice, okres Trutnov	5662 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
4	Nová Ves, Kocbeře, okres Trutnov	1534 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
5	Lukavec u Hořic, okres Jičín	1831 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45,00 Kč	0.9	40,50 Kč
2	49,99 Kč	1	49,99 Kč
3	50,34 Kč	1	50,34 Kč
4	45,63 Kč	1	45,63 Kč
5	31,68 Kč	1	31,68 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	31,68 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	50,34 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.59
Střední hodnota			43,63 Kč
Medián			49,99 Kč
Rozdíl max-min			18,66 Kč

Základní cena: 43,63 Kč/m²

Úprava ceny: 43,63 Kč * 1,0000 = 43,63 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

$$\begin{aligned}
 &43,63 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad * 54429 \text{ m}^2 \\
 &\hline
 &= 2\,374\,737 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 375 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Lanžov, Lanžov, okres Trutnov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lanžov, Lanžov, okres Trutnov	54429 m ²	zemědělská půda, pastviny	nehodnotíme	
1	Bílé Poličany, okres Trutnov	44872 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
2	Dubenec, okres Trutnov	74998 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
3	Doubravice, okres Trutnov	5662 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
4	Nová Ves, Kocbeře, okres Trutnov	1534 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	
5	Lukavec u Hořic, okres Jičín	1831 m ²	zemědělská půda	nehodnotíme	

Vyloučení extrémní hodnoty

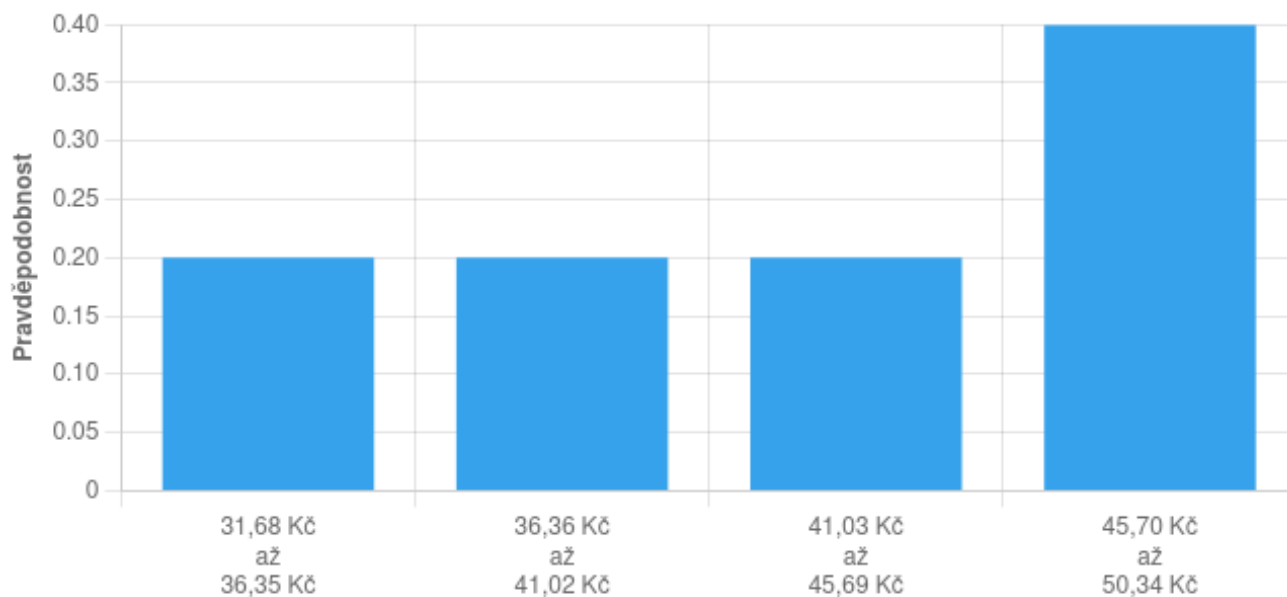
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45,00 Kč	0.9	40,50 Kč
2	49,99 Kč	1	49,99 Kč
3	50,34 Kč	1	50,34 Kč
4	45,63 Kč	1	45,63 Kč
5	31,68 Kč	1	31,68 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	31,68 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	50,34 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.59
Aritmetický průměr			43,63 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
31,68 Kč	až	36,35 Kč	1	0.2
36,36 Kč	až	41,02 Kč	1	0.2
41,03 Kč	až	45,69 Kč	1	0.2
45,70 Kč	až	50,34 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

$$\begin{aligned} &\text{od } 45,70 \text{ Kč/m}^2 \text{ do } 50,34 \text{ Kč/m}^2 \\ &\quad \underline{\quad \quad \quad * 54429 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\ &\text{od } 2\,487\,405,00 \text{ Kč do } 2\,739\,956,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 487 000 Kč do 2 740 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Pozemky parc. č. 1079, 1235, 1236, 1237, 1268, 1270 v katastrálním území Lanžov

Výsledek dle cenového předpisu

342 249 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 375 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 375 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 487 000 Kč do 2 740 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je prisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/2 rodinného domu č.p.2 s pozemky st. 94 a p.p.č. 485/1 a podílu 1/2 na p.p.č. 1079, 1235, 1236, 1237, 1268, 1270 v obci Lanžov, okres Trutnov, katastrální území Lanžov na listu vlastnictví č. 441.

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke scelování vlastnictví majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto výše tvrzenou cenu redukuje o 20 %. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k předmětné nemovitosti stanovujeme po zaokrouhlení na částku ve výši

1 724 000,- Kč

Slovy: jedenmilionsedmsetdvacetčtyřtisíc korun českých

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu, dochází-li ke scelování vlastnictví majetku, se srážka za nižší tržní atraktivitu nepoužije. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k předmětné nemovitosti při scelování vlastnictví majetku stanovujeme po zaokrouhlení na částku ve výši

2 155 000,- Kč

Slovy: dvamilionystopadesátčtyřtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.09.2025

**XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář**

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2025.09.22
11:55:54 +02'00'

**Martin
Málek**

Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2025.09.22
11:55:39 +02'00'

.....
Martin Málek

**Ing.
Zdeněk
Mazáček**

Digitálně
podepsal Ing.
Zdeněk
Mazáček
Datum:
2025.09.22
12:25:39 +02'00'

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

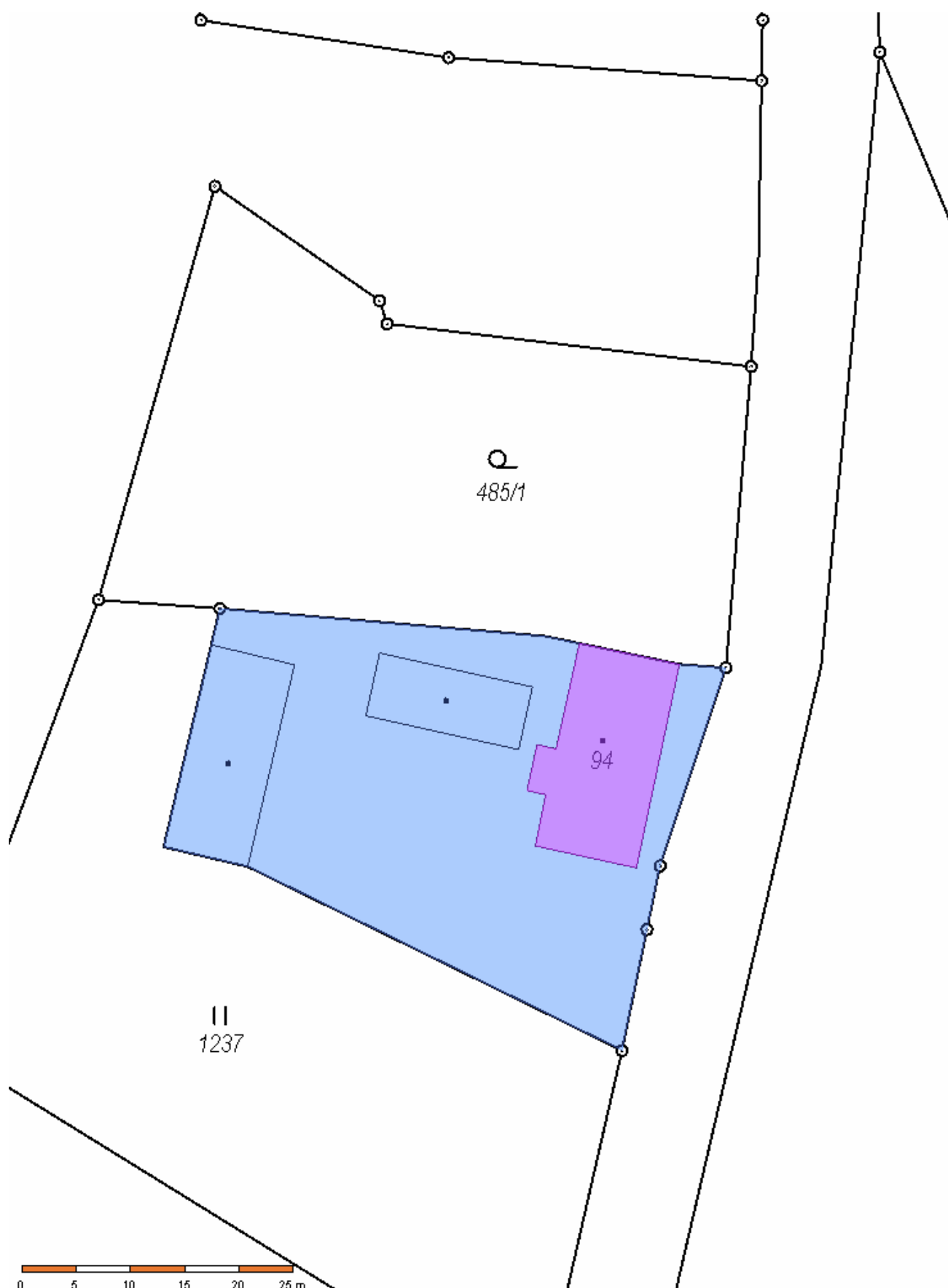
G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 064163/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

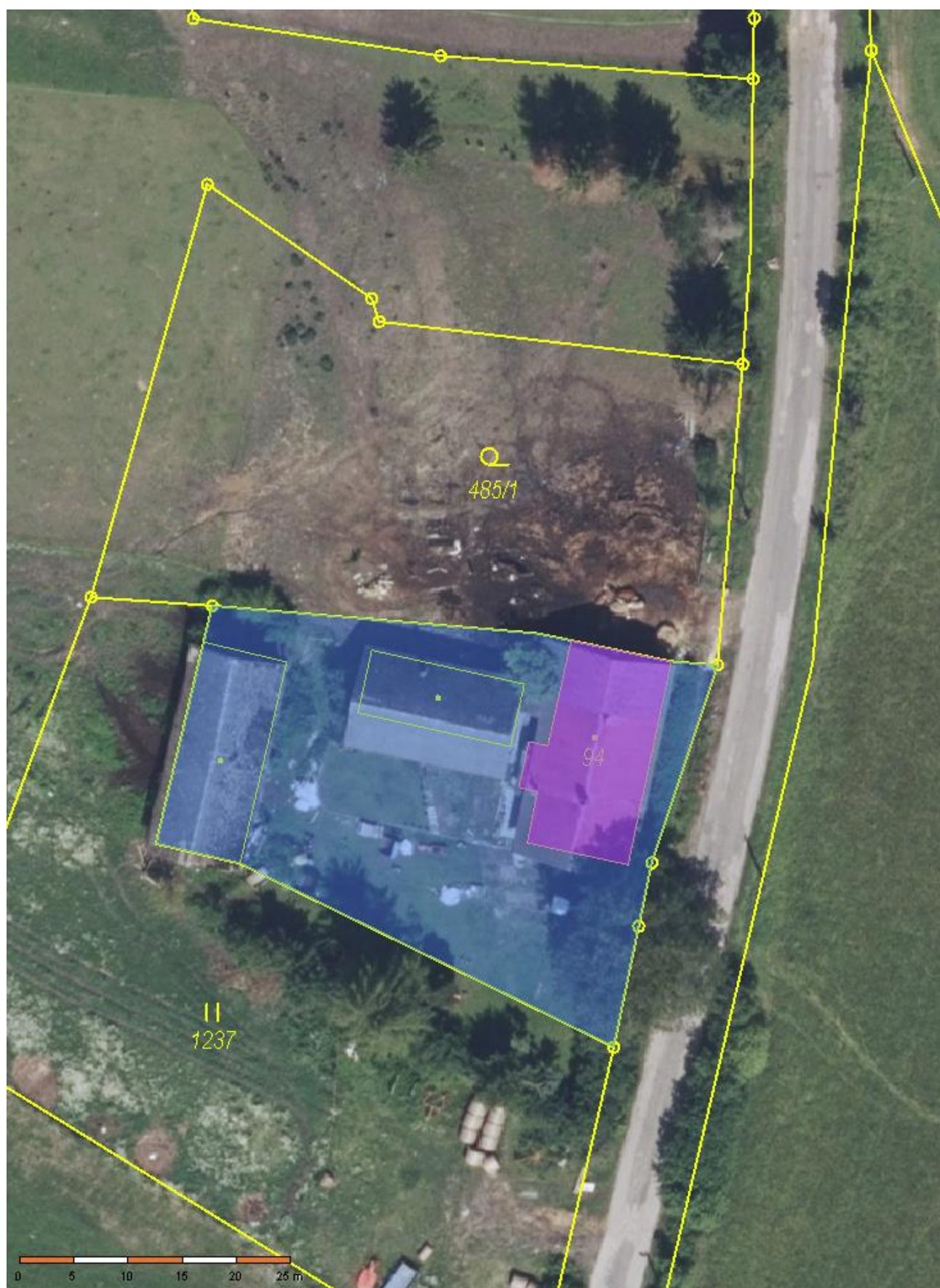
Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

Katastrální mapa

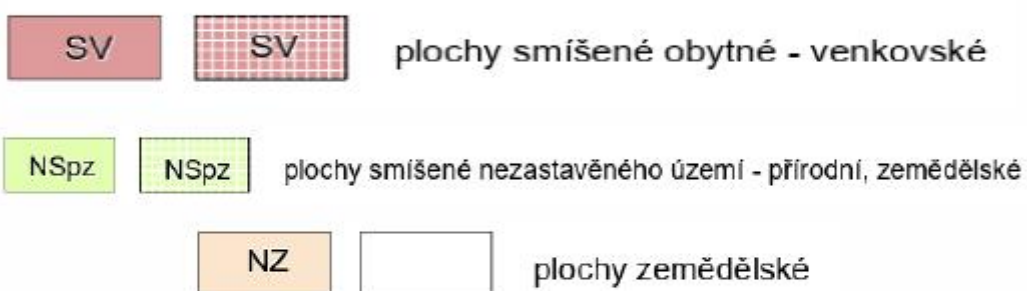




Ortofoto mapa



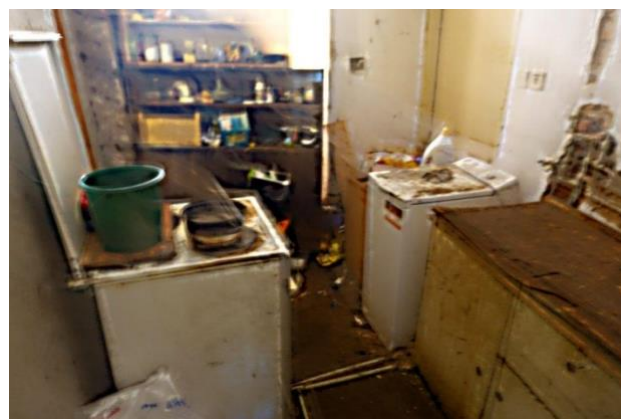
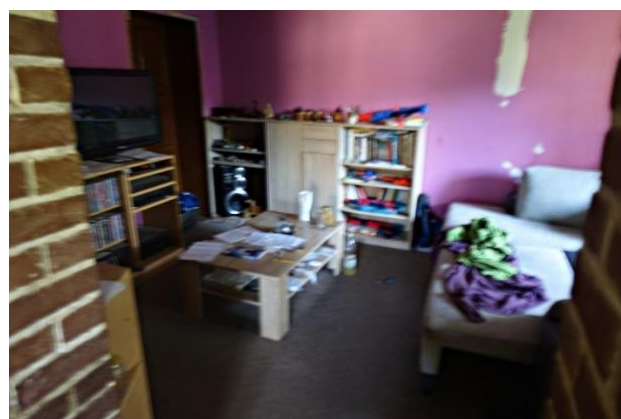
Územní plán



Situace



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	Trotina č.p. 34, okres Trutnov	Cena dle KS	1 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.10.2024	Číslo řízení	V-7460/2024-610
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, bez právního servisu včetně provize RK	Voda	Připojení ke studni
Kanalizace	Septik, Jímka	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	598 m ²
Užitná plocha	82 m ²	Podlahová plocha	82 m ²
Plocha zahrady	390 m ²	Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Přízemní

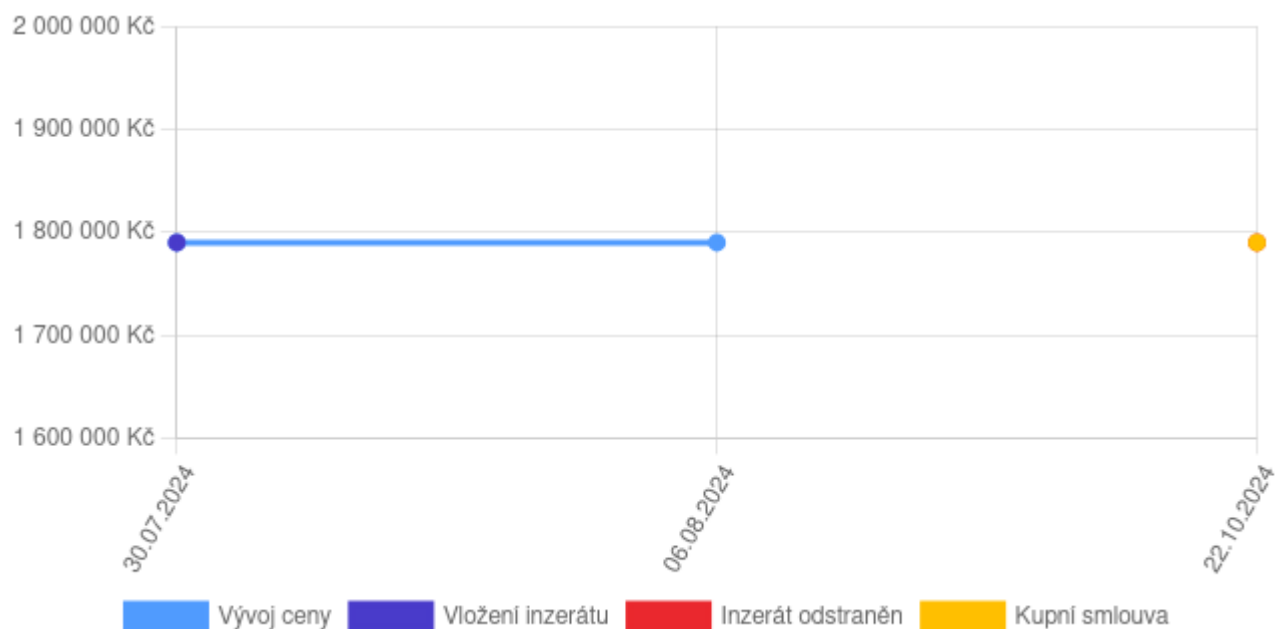
Objekt využitelný jak pro rodinné bydlení tak rodinnou rekreaci s menší stodolou a zahradou v obci Trotina. Rodinný dům realizovaný v 80. letech 19. století, s obytným prostorem a technickým zázemím v přízemí a půdním prostorem v podkroví, který prošel částečnou rekonstrukcí obytné části cca v 70. letech 20. století. Součástí přízemí domu je byt 2+1 a místnost sloužící jako domácí dílna, o podlahové ploše 87,6 m². Možnost vestavby obytných prostor do podkroví. Objekt je napojen na el. energii 230/400V, kopanou studnu, plyn a žumpu. Vytápění lokální - plynová kamna a kamna na TP. Objekt je v původním, dobrém stavebně technickém stavu. Součástí půdorysu je bývalá hospodářská část s dřevěným přístřeškem před vjezdem, sloužící jako dílna a sklad. Menší zatravněný pozemek s několika ovocnými stromy je oplocen. Celková výměra pozemků činí 598 m². Pro více informací či prohlídku kontaktujte makléře. S financováním rádi pomůžeme.

2. Fotodokumentace

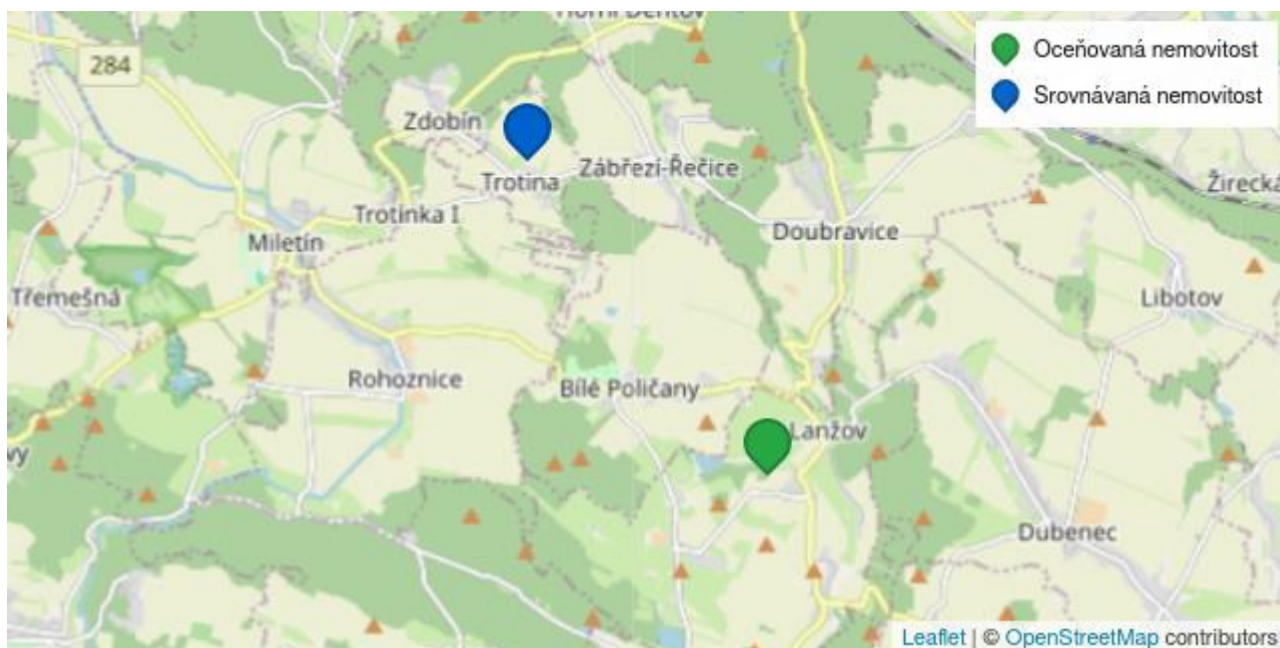




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



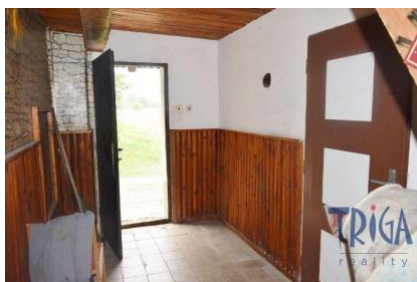
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

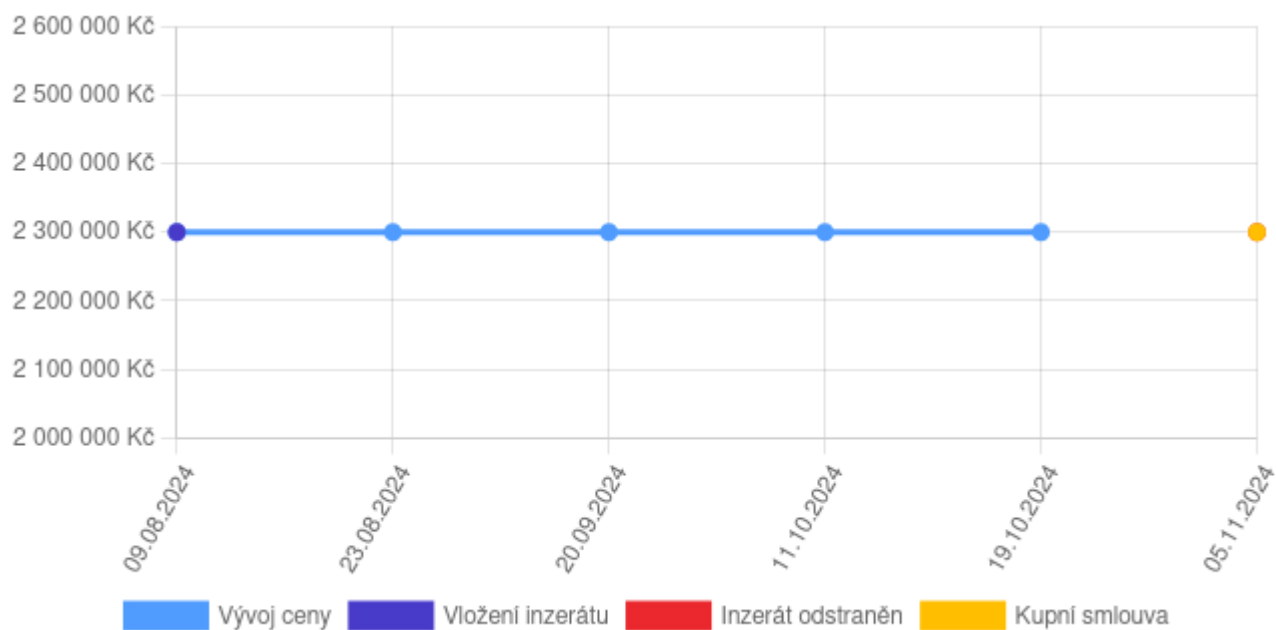
Lokalita	Dubenec č.p. 11, okres Trutnov	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.11.2024	Číslo řízení	V-7853/2024-610
Voda	Vodovod	Kanalizace	Vlastní čov
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 175 m ²	Užitná plocha	112 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Nabízíme Vám ke koupi starší zděný rodinný domek, na velmi pěkném a klidném místě, v obci Dubenec. Dům, ke kterému je přistavěna garáž a kolna, je určený ke kompletní rekonstrukci. Celková výměra pozemku včetně zastavěné plochy, činí 1 175 m². Disp.: chodba se vstupem do sklepa a východem na dvorek, hlavní obytná místnost, kuchyň, prostor na koupelnu, kde se nyní nachází WC a bojler. Do podkrovní s možností vybudování až tří pokojů, vede dřevěné schodiště, kde se nachází půda a jedna místnost. Je zde přípojka plynu a veřejného vodovodu, dům je nyní napojen na vlastní studnu a odpady jsou svedeny do septiku s trativodem s přípravou na zřízení ČOV. Vytápění lokální na TP, střešní krytina tvořena z poloviny vlnitým eternitem a z poloviny plechovými šablonami. Na pozemku za domem je dvorek se záhonky, starší kamenná dlažba a předzahrádka. Pozemek vedle domu je zanedbaný, nachází se na něm starší ořech, třešeň a mnoho náletových dřevin. Jedná se o velice zajímavé místo ve středu obce, nedaleko Dvora Králové nad Labem a Jaroměře. Po celkové rekonstrukci je domek vhodný k trvalému bydlení i k rekreaci. Neváhejte a sjednejte si prohlídku v naší královédvorské kanceláři. Zak. č.: TU22442SS, PENB: G více

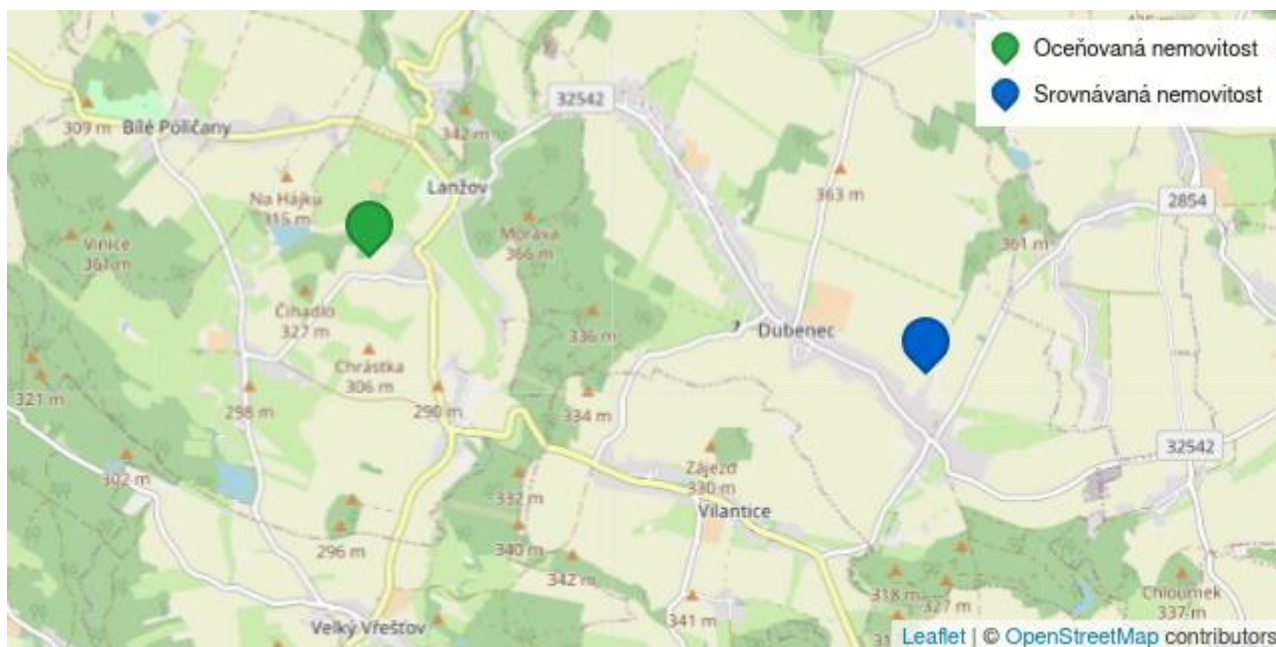
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

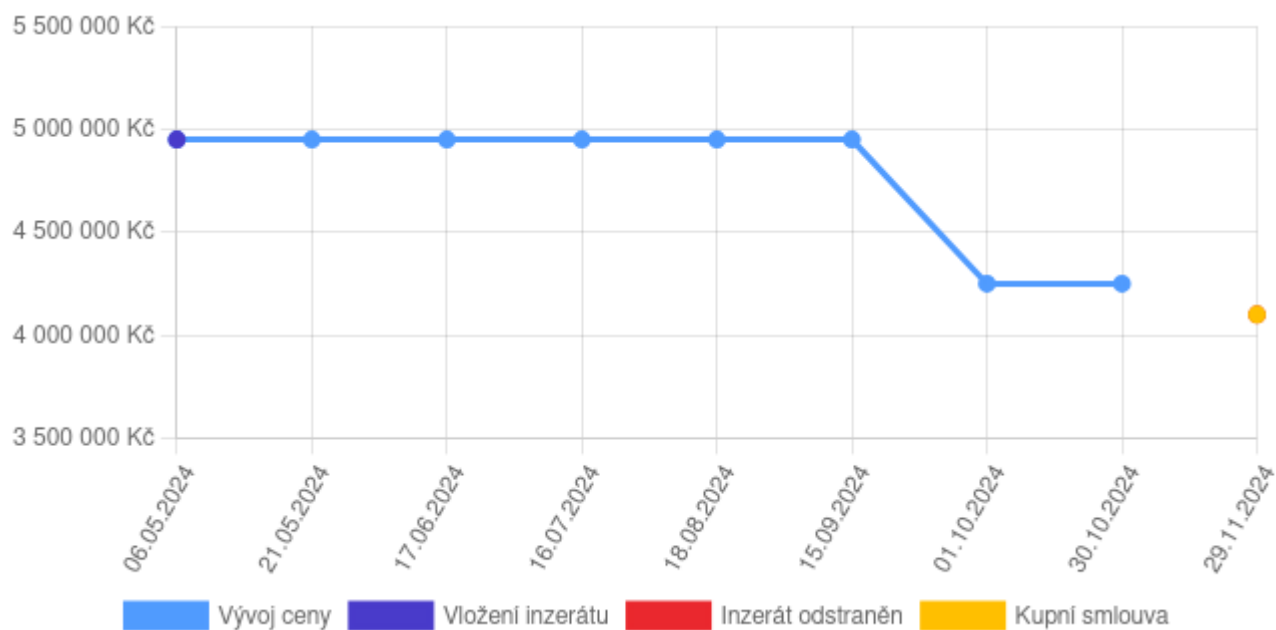
Lokalita	Nové Lesy č.p. 64, Bílá Třemešná, okres Trutnov	Cena dle KS	4 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.11.2024	Číslo řízení	V-8659/2024-610
Kanalizace	Jímka, Septik	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2 319 m ²	Užitná plocha	215 m ²
Vytápění	Elektrokotel	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji rodinný dům (statek) v obci Nové Lesy (Bílá Třemešná) s bohatou historií a kouzelnou atmosférou. Statek se nachází na jedinečném strategickém místě na křižovatce cyklotrasy Labská směr přehrada Les Království a ZOO Dvůr Králové nad Labem. Cyklotrasa Labská vede z Hřenska (České Švýcarsko) až k prameni Labe v Krkonoších a patří k jedné z nejvyhledávanějších cyklotras v ČR. Kořeny tohoto statku sahají až do 16. století. Jedná se o přízemní objekt se 4 pokoji o zastavěné ploše 215m² na rozlehlé parcele o velikosti 2319 m². K nemovitosti náleží také pozemek trojúhelníkového tvaru č. 562, který je za místní komunikací. Stavební materiál je smíšeného charakteru (kámen, cihla). Majestátní stodola jen dokresluje krásnou atmosféru celého objektu. V půdním prostoru lze vzhledem k vyvýšené pozednici vybudovat podkrovní pokoje. Odpad je řešen pomocí septiku a jímky, elektřina je zajištěna 230 V a topení je realizováno pomocí lokálního elektrického zdroje (akumulovací kamna). Tento statek nabízí jedinečnou příležitost pro ty, kteří hledají klidný venkovský životní styl. Nebo to může být jedinečná investiční příležitost pro vybudování penzionu, restaurace nebo jen rychlého občerstvení na Labské cyklotrase. Vynikající dostupnost na nejnavštěvovanější turistické atrakce regionu k tomu přímo vybízí (Krkonoše, ZOO Dvůr Králové nad Labem, přehrada Les Království atd.). V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

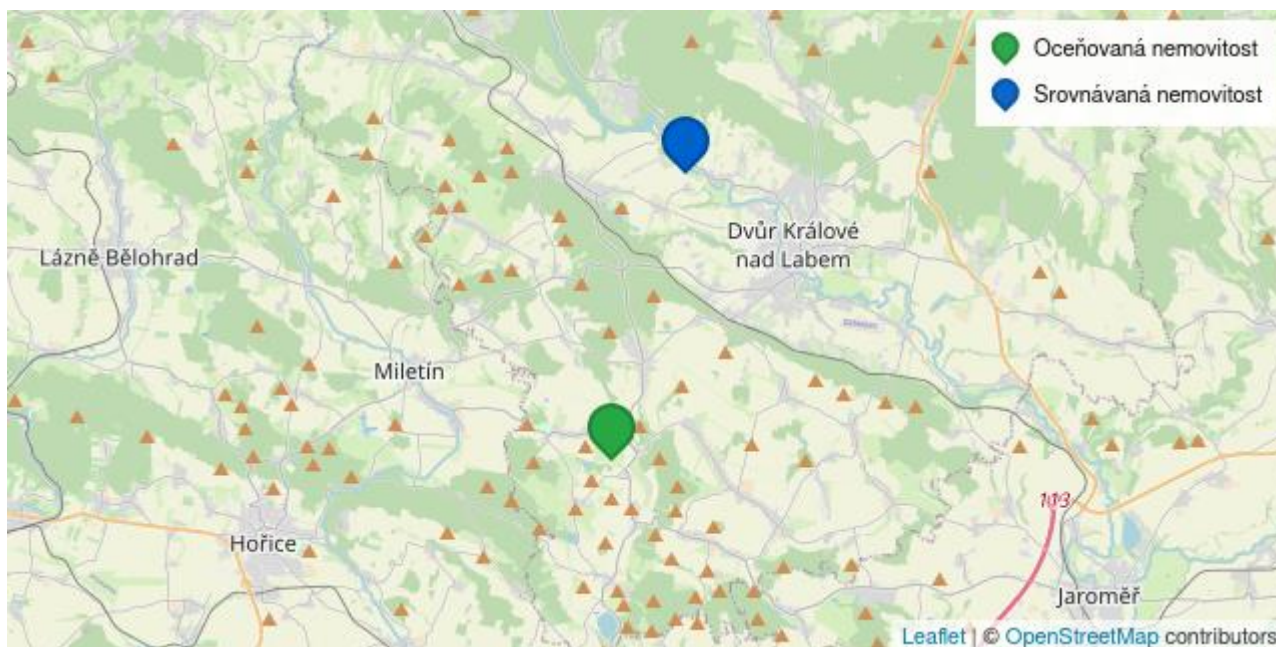
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Slotov č.p. 13, Heřmanice, okres Náchod	Cena	3 590 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Připojení ke studni
Kanalizace	Jímka	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	12 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	3 700 m ²	Užitná plocha	140 m ²
Plocha zahrady	2 700 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Příjezdová cesta	Nezpevněná	Typ objektu	Přízemní

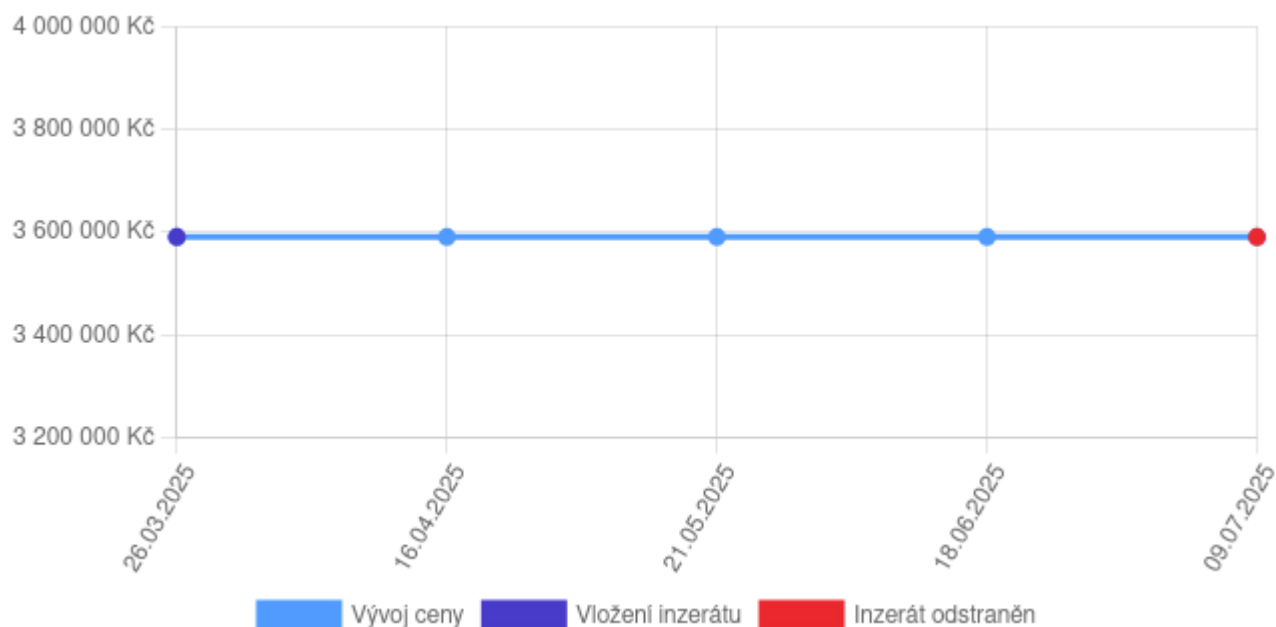
Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji venkovské stavení s uzavřeným dvorem jehož součástí jsou technické stavby, chlévy a stodola s celkovou plochou 1023m², přilehlou zahradou o výměře 2356m² a vlastní příjezdovou cestou. Jedinečná příležitost pro ty, kteří mají rádi prostor a dokáží využít potenciál této nemovitosti. Tento rodinný dům se nachází v okrajové části obce Slotov, součásti obce Heřmanice v okrese Náchod jen 2km od dálnice D11 a nabízí široké možnosti pro ty, kteří sní o rekonstrukci dle vlastních představ. Dům má smíšenou konstrukci a dispozici 4+1, což je ideální pro rodinu či jako víkendový útek od ruchu města. S přízemní stavbou, která se rozprostírá na zastavěné ploše 414 m² a obytné ploše 140 m², se vám naskýtá prostor pro vytvoření útulného domova. Pozemek o velikosti 3700 m² jistě potěší všechny milovníky zahradničení, chovu domácích i hospodářských zvířat či koní. Stav objektu je před rekonstrukcí, což umožňuje novým majitelům dát volný průchod jejich fantazii. K dispozici je rovněž sklep o ploše 12 m². Objekt je napojen na odpadní jímku a přívod vody z vlastní studny. Elektřina je zajištěna 230 V, takže všechna potřebná zařízení jsou plně funkční. Součástí nemovitosti je také stodola, která poskytuje další skladovací prostory nebo možnost využití k vašim zálibám. Umístění v polosamotě zaručuje dostatek soukromí a klidu. Přístup k nemovitosti je po neupravené cestě jež je součástí prodeje a dodává na неотřelém venkovském charakteru. Tato nemovitost je skvělou volbou pro všechny, kteří hledají místo se spoustou potenciálu a možnostmi pro rekonstrukci a rozvoj. V případě zájmu o bližší informace mě neváhejte kontaktovat. Vřele doporučuji prohlídku.

2. Fotodokumentace

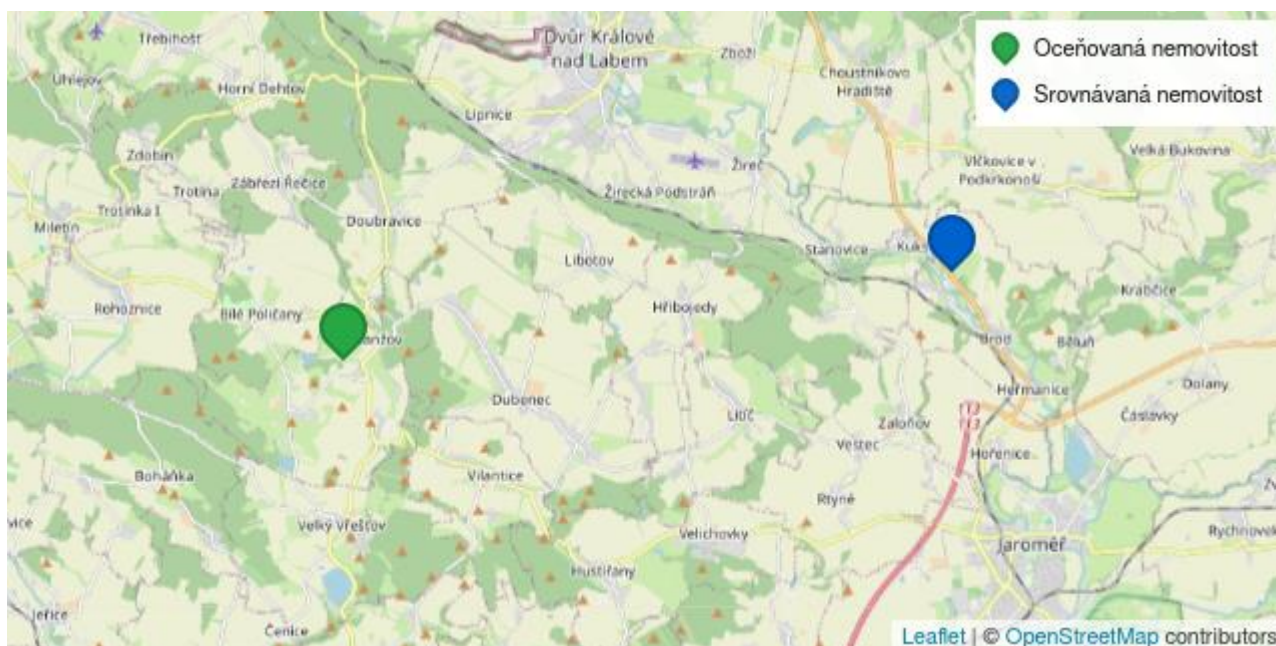




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Bílé Poličany č.p. 53, okres Trutnov	Cena dle KS	4 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.06.2025	Číslo řízení	V-4705/2025-610
Vlastnictví	Osobní	Voda	Připojení ke studni, Vodovod
Kanalizace	Septik	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	15 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	1	Přípojky	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	4 067 m ²	Užitná plocha	170 m ²
Podlahová plocha	170 m ²	Plocha zahrady	3 003 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

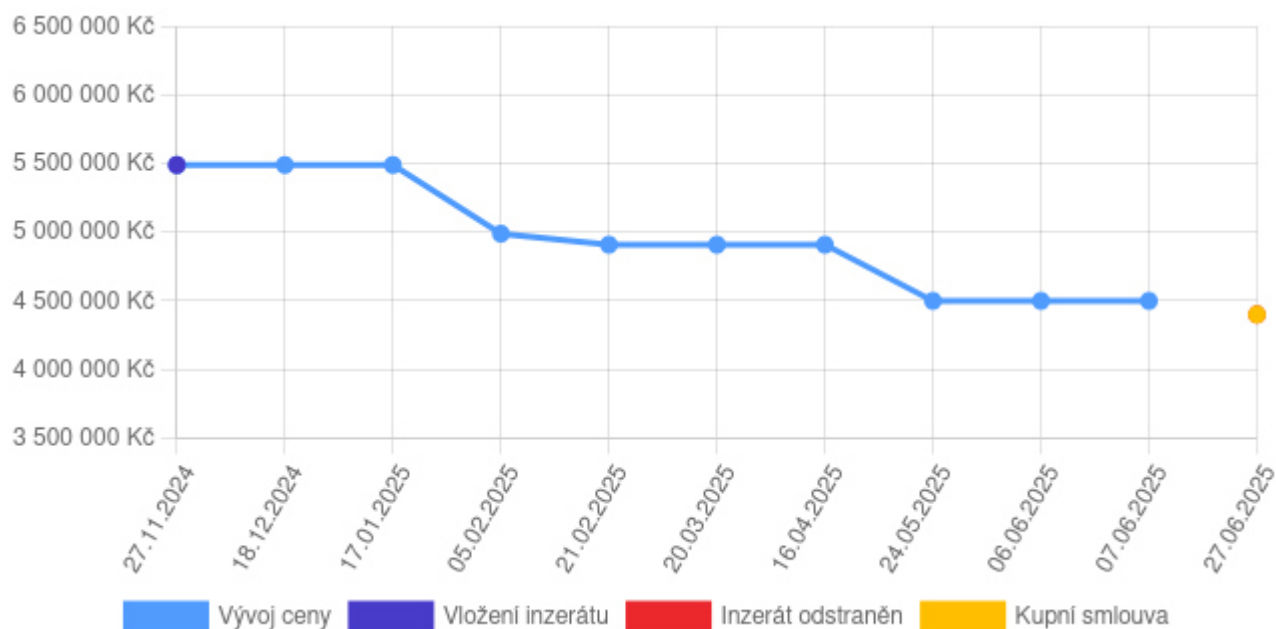
V exkluzivním zastoupení klienta Vám nabízíme rodinný dům v obci Bílé Poličany včetně rozlehlé zahrady o celkové ploše přes 4tis. m. V současné době je na domě provedena částečná rekonstrukce a je plně obyvatelná dokončená jeho část o dispozici 1+kk. V celém domě jsou osazena nová plastová okna a provedena příprava na další stavební kroky. Potenciál domu, vzhledem k jeho velikosti a dalším stavbám ve dvorním traktu (2x garáž, technické místnosti, chlévy), je velký. Využití se nabízí v jeho stávající podobě se zaměřením na chov zvířat a pěstování zeleniny na zahradě o rozloze přes 3 tis. m nebo pozemek rozdělit a využít jeho stavební možnosti k výstavbě dalšího RD se samostatným vjezdem. Dům je napojen na veřejný vodovod, elektřinu, plyn je na hranici pozemku a kanalizace je svedena do jímky. Na pozemku je pak vlastní studna. Bílé Poličany jsou situovány uprostřed krásné přírody s výbornou dostupností autem do Dvora Králové (15 min), Lázně Bělohrad (10 min), Hradce Králové (30 min) anebo do hodiny do Krkonoš (Špindlerův Mlýn, Pec pod Sněžkou, Vrchlabí) nebo do 40min do Prachovských skal. Ať už se chcete věnovat chovu zvířat a pěstování zeleniny nebo si pozemek rozdělit a vybudovat nové bydlení dle vašich představ, je to rozhodně velmi zajímavá a neobvyklá nabídka se zajímavým potenciálem či příležitostí k investici. Neváhejte mě kontaktovat pro bližší informace a prohlídku.

2. Fotodokumentace

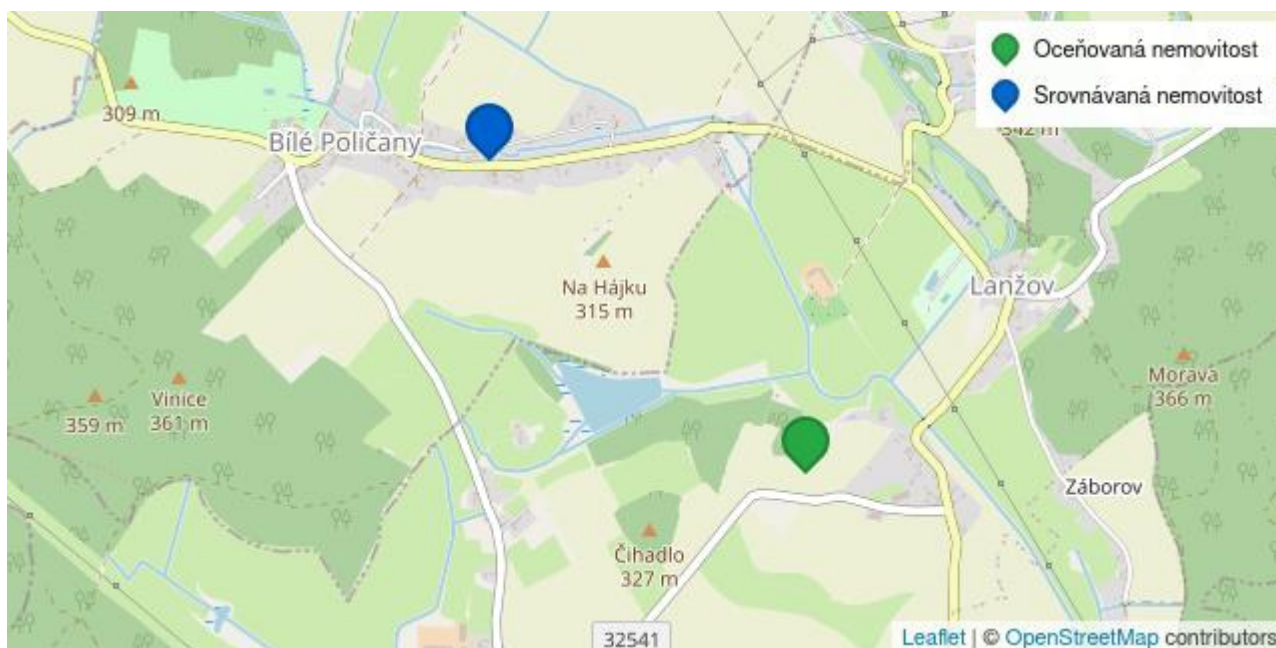




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

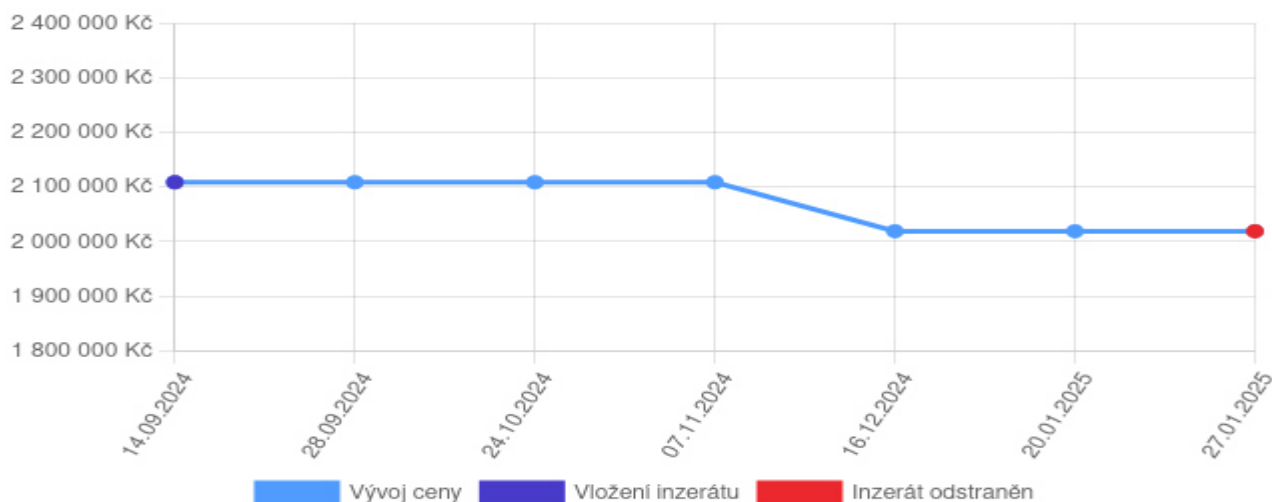
Lokalita	Bílé Poličany, okres Trutnov	Cena	2 019 236 Kč
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	44 872 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízím k prodeji vlastnictví na pozemcích v katastrálních územích Bílé Poličany a Sedlec u Lanžova v okrese Trutnov. Předmětem prodeje je: - výhradní vlastnictví na pozemcích zapsaných na listu vlastnictví 279 pod parcelními čísly 308, 309, 310, 370/1, 370/17, 370/49, 370/53, 370/57, 1010/23, 1010/24 a 1010/25 v KÚ Bílé Poličany, - výhradní vlastnictví na pozemcích zapsaných na listu vlastnictví 452 pod parcelními čísly 370, 371, 382, 383 a 384 v KÚ Sedlec u Lanžova, - vlastnictví 2/42 na pozemcích zapsaných na listu vlastnictví 116 pod parcelními čísly 370/14, 370/54, 370/65, 885 a 1010/22 v KÚ Bílé Poličany, - vlastnictví 2/14 na pozemku zapsaném na listu vlastnictví 472 pod parcelním číslem 387 v KÚ Sedlec u Lanžova. Celkem mají parcely a podíly výměru 44 872 m². Převážně je na pozemcích orná půda s výměrou 36 669 m² a trvalý travní porost o výměře 5 970 m². V uvedené ceně je již zahrnuta provize. Součástí prodeje je také zpracování administrativy a související právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mě neváhejte kontaktovat na níže uvedeném čísle nebo e-mailu. Přidejte se k MojePole Plus a získáte výhodné nabídky přímo do své schránky. Nezávaznou poptávku můžete vyplnit prostřednictvím našich stránek.

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)

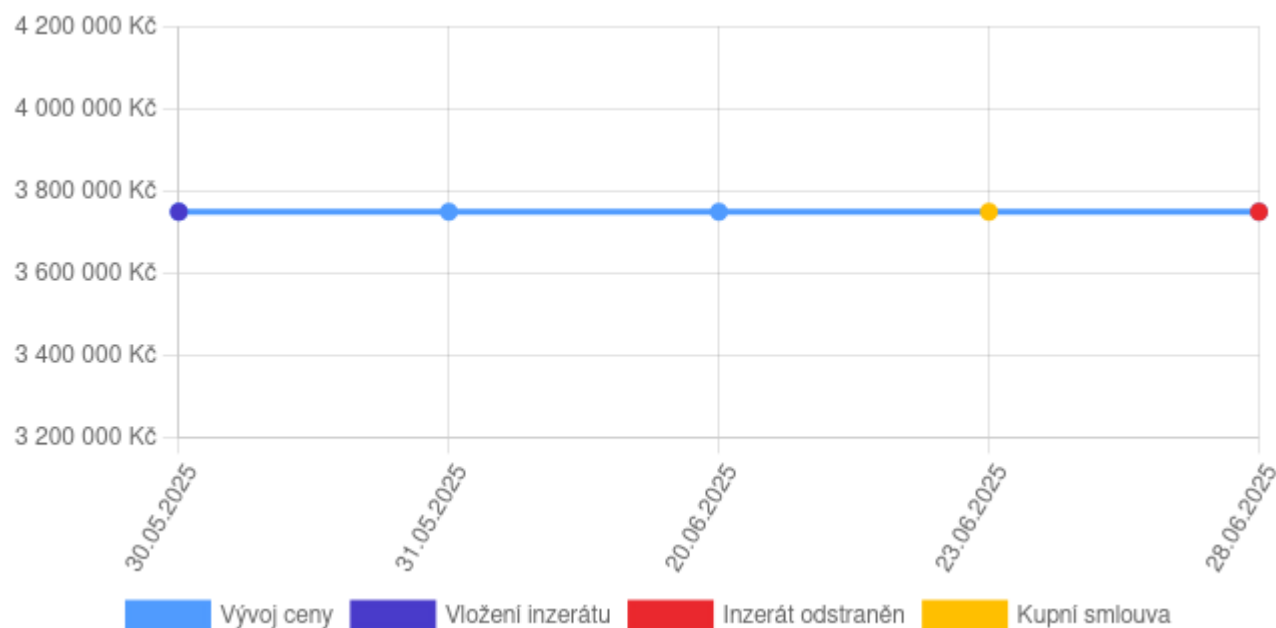
Lokalita	Dubenec, okres Trutnov	Cena dle KS	3 749 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.06.2025	Číslo řízení	V-4557/2025-610
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	74 998 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Využití pozemku	Orná půda		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pole v katastrálním území Dubenec. Jedná se o parcely na LV č. 546 o celkové výměře 74998 m². Parcela č. 3262 - o výměře 50554m² (Orná půda) Parcela č. 3158 - o výměře 24444m² (Orná půda) Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek p. č. 3262 je přístup zajištěn přes pozemky obce.

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)

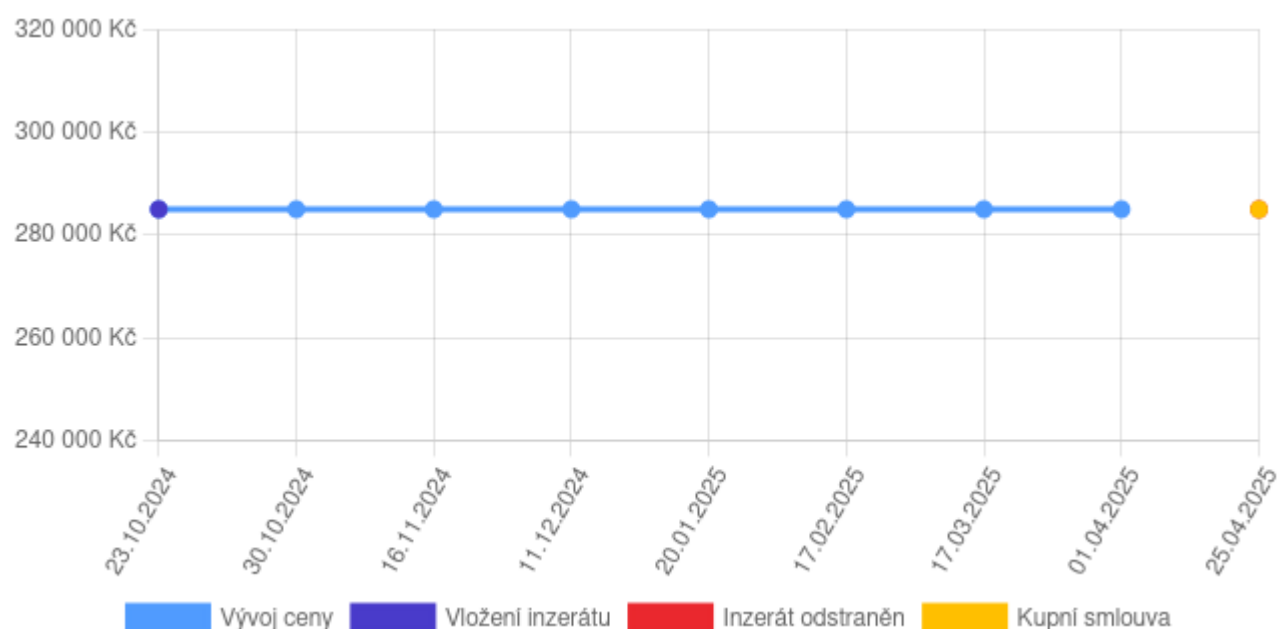
Lokalita	Doubravice, okres Trutnov	Cena dle KS	285 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.04.2025	Číslo řízení	V-2991/2025-610
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	5 662 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji krásný pozemek ve 100% vlastnictví o velikosti 5662m v katastrálním území Doubravice u Dvora Králové. Pozemek se nachází v odlehlé části a je v současné době obhospodařován na základě platné nájemní smlouvy místním zemědělským podnikem. Velice zajímavou příležitostí je použití ke směně s SPÚ, protože pozemek splňuje veškeré parametry dané úřadem. V dnešní době klesajících úroků na spořicí účtech i termínovaných vkladech a nestabilních cen je koupě pozemku výbornou variantou k uchování a postupnému zhodnocení úspor. Orná půda neustále ubývá z důvodu zástavby a díky tomu postupně stoupá hodnota. Pokud hledáte jiné varianty, tak jsem schopen nabídnout pozemky v dalších lokalitách a řešit dle Vašich potřeb. Neváhejte mě kontaktovat na níže uvedeném telefonu nebo emailu.

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)

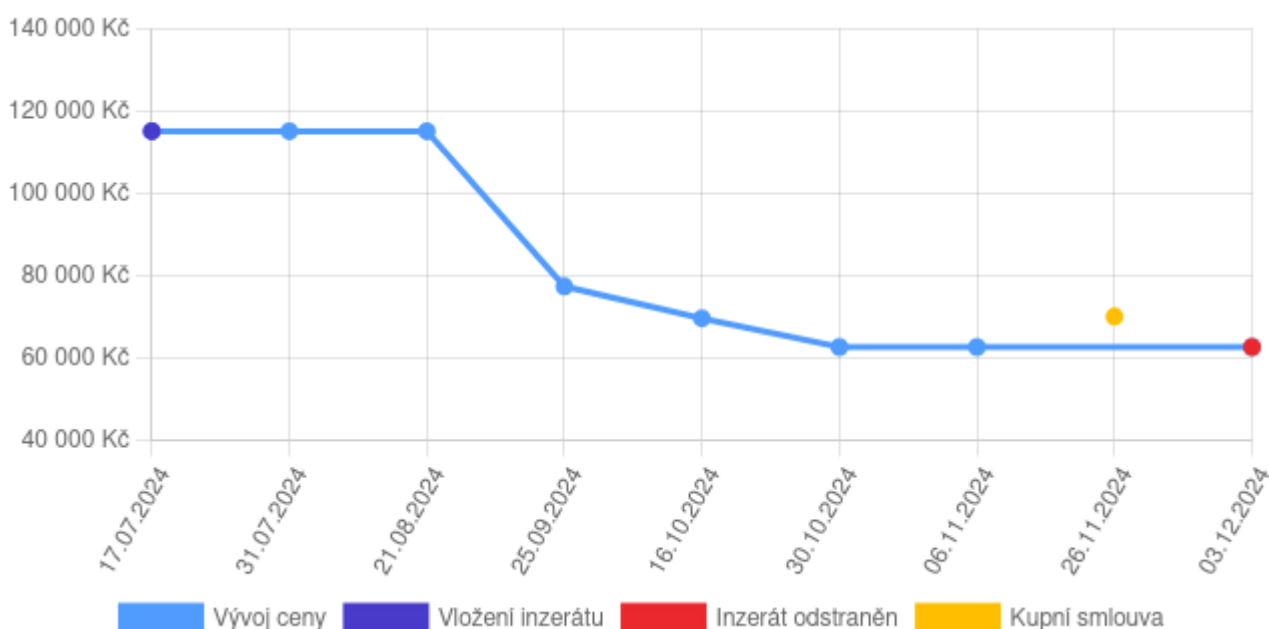
Lokalita	Nová Ves, Kocbeře, okres Trutnov	Cena dle KS	70 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.11.2024	Číslo řízení	V-8506/2024-610
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 534 m ²		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Kocbeře v okrese Trutnov vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 17 pod parcelním číslem 1045/1 o celkové výměře 1534 m² GPS : 50°26'41.09"N, 15°50'35.28"E Investice do půdy je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

2. Fotodokumentace



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



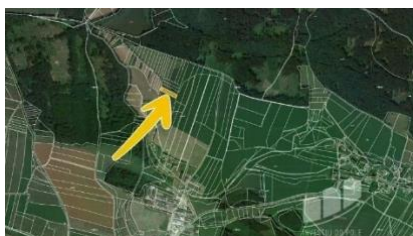
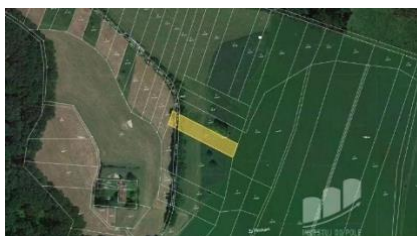
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Lukavec u Hořic, okres Jičín	Cena dle KS	58 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.02.2025	Číslo řízení	V-714/2025-604
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 831 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Louka		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Lukavec u Hořic, LV 236 o výměře 1831 m². Parcela č. 710/56 - o výměře 1675m² (Trvalý travní porost) Parcela č. 617/30 - o výměře 156m² (Trvalý travní porost). Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropásněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

2. Fotodokumentace



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

