ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 060828/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Růnová v.o.s., insolvenční správce dlužníka Blahut Jan, Smidarská Lhota 20, Vinary Dobrovodská 121/4, 370 01 České Budějovice
Číslo jednací:	KSHK 35 INS 1344 / 2026
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:	Smidarská Lhota č.p. 20, Vinary, okres Hradec Králové
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	Bez umožnění prohlídky
Zpracováno ke dni:	21.07.2026
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 35 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 27.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 20 a pozemku parc. č. St. 25/1, St. 25/2, 36/1 v obci Vinary, okres Hradec Králové, katastrální území Smidarská Lhota 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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, informace realitních kanceláří, 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. 20
Adresa předmětu ocenění:	Smidarská Lhota č.p. 20, Vinary, okres Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Vinary
Ulice:	
Katastrální území:	Smidarská Lhota

2. Prohlídka a zaměření

Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Blahut Jan a Blahutová Terezie, Smidarská Lhota 20, 50353 Vinary

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 20 a pozemek parc. č. St. 25/1, St. 25/2, 36/1 v obci Vinary, okres Hradec Králové, katastrální území Smidarská Lhota na listu vlastnictví č. 441.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný dům byl postaven dle údajů RUIAN v r. 1935 jako zemědělská usedlost ve Smidarské Lhotě. Skládá se z části obytné a hospodářské na st.p.č. 25/1 a samostatně stojícího vejminku na st.p.č. 25/2.

Vlastník nemovitosti nespolupracoval a neumožnil místní šetření. Posudek byl vypracován na základě fotodokumentace, dodané zadavatelem, textu z realitní inzerce, kde byla nemovitost nabízena, informací z KN a zkušeností odhadce s oceněním podobných nemovitostí. Užitná plocha stavby se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy. Dále byly pro potřeby znaleckého posudky využity veřejně dostupné zdroje dat RUIAN atd.

Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům zřejmě není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a kamenné, vrchní stavba je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, zčásti je tvoří cihelné klenby do traverz. 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 nehospodárná.

Objekt byl postaven dle údajů RUIAN v roce 1935.

V nedávné minulosti proběhla celková rekonstrukce interiéru s drobnými nedodělky.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice obytné části domu je dle inzerce RK 3+kk, ve vejminku 3+1.

Podlahové plochy jsou vypočteny jako 80% plochy zastavěné

(6,60*18,40+6,60*8,0+6,10*9,20)*0,80= 230,36*0,80= 184,29 m2

Příslušenství (stáje, sklady)

384,12*0,80= 307,30 m2

Celkem: 491,59 m

Podlahová plocha	184,29 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství	491,59 m^2

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou špaletová, některá vyměněná za novější. Obytné místnosti jsou orientované na sever, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový a el. sporák. V koupelnách se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba
koupelna, WC: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba
místnosti: keramická dlažba, dřevěná plovoucí podlaha, lino

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, krbová kamna.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje zčásti plynový kotel, zčásti je řešeno lokálně krbovými kamny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku s domem, dle ÚP v plochách SV – smíšené venkovské činí 1685 m^2. Na tyto pozemky navazuje k jihu p.p.č. 36/1 o výměře 4591 m2, která je dle ÚP zařazena v plochách NZI – plochy zemědělské, trvale zatravněné. Skon pozemků je rovinatý. Pozemky jsou oplocené pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty tvoří ovocné dřeviny. Na pozemcích jsou výběhy pro koně, chované vlastníkem nemovitostí. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní komunikaci.

Dům je postaven v části obceSmidarská Lhota, stavebně nesrostlé se sídelní částí obce Vinary a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Ve Vinarech je obecní úřad, pobočka České pošty se zde nenachází.

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.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<table>
<tr><th colspan="3">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="15">Popis rodinného domu</td><td>Typ rodinného domu</td><td>samostatný objekt</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Podsklepení</td><td>ne</td></tr>
<tr><td>PENB</td><td>G - Mimořádně nehospodárná</td></tr>
<tr><td>Dům byl postaven v roce</td><td>1926</td></tr>
<tr><td>Rozsah rekonstrukce domu</td><td><table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>kuchyně</td><td>celková</td><td>2025</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Základy</td><td>smíšené, kamenné</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td>cihlová</td></tr>
<tr><td>Tloušťka obvodové konstrukce</td><td>45 cm</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td>cihelné klenby do traverz, dřevěné trámové</td></tr>
<tr><td>Střecha</td><td>sedlová</td></tr>
<tr><td>Krytina střechy</td><td>pálená taška</td></tr>
<tr><td>Klempířské prvky</td><td>pozinkované</td></tr>
<tr><td>Vnější omítky</td><td>vápenocementové</td></tr>
<tr><td>Vnitřní omítky</td><td>štukové</td></tr>
<tr><td>Vady domu</td><td>rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek</td></tr>
</table>

Popis vnitřních prostor	Dispozice	6+2
	Typ oken	špaletová
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	sever, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné

	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha 184,29 m² Podlahová plocha vč. příslušenství 491,59 m²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	septik
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel, kamna
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	ostatní: keramická dlažba chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: keramická dlažba, dřevěná plovoucí podlaha, lino
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1685 m²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	hospodářská část s chlévy a sklady, vejměnek
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; 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	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	vlastník nemovitosti nespolupracoval a neumožnil místní šetření. Posudek vyl vypracován na základě fotodokumentace, dodané zadavatelem, informací z KN a zkušeností odhadce s oceněním podobných nemovitostí.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.07.2026 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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:	Smidarská Lhota 20 503 53 Vinary
LV:	441
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Vinary
Katastrální území:	Smidarská Lhota
Počet obyvatel:	471

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **8 320,00 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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
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 = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 298,00 Kč/m^2**

Obsah

1. Dům č.p. 20 - obytná část
2. Dům č.p. 20 - hospodářská část
3. Sklad
4. Dům na st.p.č. 25/2 - vejměnek
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. 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,648}$

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

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

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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	II	0,00

využití

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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,654}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$

1. Dům č.p. 20 - obytná část

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 m^2.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	91 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 821,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	6,60*18,40	=	121,44 m^2
2.NP:	6,60*8,0	=	52,80 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	121,44 m^2	2,80 m
2.NP:	52,80 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(6,60*18,40)*(2,80)	=	340,03 m^3
2.NP:	(6,60*8,0)*(3,00)	=	158,40 m^3
zastřešení:	6,60*8,0*3,0*0,50	=	79,20 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**577,63 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	121,44 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	174,24 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,43

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 B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 91 let:

$s = 1 - 0,005 * 91 =$ **0,545**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 =$ **0,636**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,010**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 821,- Kč/m^3 * 0,636 = 1 794,16 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 577,63 m^3 * 1 794,16 Kč/m^3 * 1,000 * 1,010= 1 046 724,25 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 046 724,25 Kč

2. Dům č.p. 20 - hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná 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	6,60*19,70	= 130,02

2.NP	6,60*30,10	= 198,66

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	130,02 m^2	2,80 m	364,06
2.NP	198,66 m^2	3,00 m	595,98
Součet	**328,68 m^2**		**960,04**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	960,04 / 328,68	= 2,92 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	328,68 / 2	= 164,34 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(6,60*19,70)*(2,80)	=	364,06 m^3
2.NP	(6,60*30,10)*(3,00)	=	595,98 m^3
zastřešení	6,60*10,10*3,0*0,50	=	99,99 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	364,06 m^3
2.NP	NP	595,98 m^3
zastřešení	Z	99,99 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 060,03 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	P	100
2. Svislé konstrukce	cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	cihelné klenby, dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlový	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, beton	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	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 K_4

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	S	11,70	100	1,00	11,70
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	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
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					83,07
Koeficient vybavení K_4:					**0,8307**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9602
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0192
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8307
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2100
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 283,05**

Plná cena: 1 060,03 m^3 * 5 283,05 Kč/m^3 = **5 600 191,49 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 150 = 60,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,7 % / 100)	*	0,393
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 200 875,26 Kč**
Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	**2 222 884,01 Kč**

Dům č.p. 20 - hospodářská část - cena zjištěná = **2 222 884,01 Kč**

3. Sklad

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	6,30*8,80 =	55,44	2,30 m
		55,44 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(6,30*8,80)*(2,30) =	127,51
Z	zastřešení	6,30*8,80*0,90*0,50 =	24,95
Obestavěný prostor - celkem:			**152,46 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	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100

9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dusaná hlína	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K_4

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	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					82,84
Koeficient vybavení K_4:					**0,8284**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8284
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	**2 604,49**
Plná cena:	152,46 m³ * 2 604,49 Kč/m³	=	**397 080,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 130 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	**119 124,17 Kč**
Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	**120 315,41 Kč**
Sklad - cena zjištěná	=	**120 315,41 Kč**

4. Dům na st.p.č. 25/2 - vejminek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	95 let

Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 821,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 6,10*9,20 = 56,12 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	56,12 m^2	2,80 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(6,10*9,20)*(2,80)	=	157,14 m^3
zastřešení:	6,10*9,20*(0,90+2,80*0,50)	=	129,08 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**286,22 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 56,12 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 56,12 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: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (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: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m2	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 95 let:

s = 1 - 0,005 * 95 = **0,525**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}428}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**
Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,010**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 821,- Kč/m^3 * 0,428 = 1 207,39 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 286,22 m^3 * 1 207,39 Kč/m^3 * 1,000 * 1,010= 349 034,96 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 349 034,96 Kč

5. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**
Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,010**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = **1,010**

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	1 298,-	1,010		1 310,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	25/1	1 628	1 310,98	2 134 275,44
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	25/2	57	1 310,98	74 725,86
Stavební pozemky - celkem			1 685		**2 209 001,30**

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní	BPEJ	Výměra	JC	Úprava	UC	Cena

	číslo		[m2]	[Kč/m2]	[%]	[Kč/m2]	[Kč]
zahrada	36/1 část	30200		2719,02		19,02	513,54
	36/1 část	31000		4 56417,92		17,92	81 786,88
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			4 591 m^2				**82 300,42**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **2 291 301,72 Kč**

6. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	2 209 001,30
Celková výměra pozemku	m^2	1 685,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	250,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	327 745,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	21 303,43

Porosty = **21 303,43 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Dům č.p. 20 - obytná část	1 046 724,30 Kč
2. Dům č.p. 20 - hospodářská část	2 222 884,- Kč
3. Sklad	120 315,40 Kč
4. Dům na st.p.č. 25/2 - vejminek	349 035,- Kč
5. Pozemky	2 291 301,70 Kč
6. Porosty	21 303,40 Kč

Cena zjištěná - celkem: **6 051 563,80 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **6 051 560,- Kč**

slovy: Šest milionů padesát jedna tisíc pět set šedesát 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 Smidarská Lhota č.p. 20, Vinary, okres Hradec Králové

Smidarská Lhota č.p. 20, Vinary, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Smidarská Lhota č.p. 20, Vinary, okres Hradec Králové	184 m^2	dobrý	1685 m^2	přípojka el., vodovodu, plynu, septik, rozsáhlé hospodářské stavby (chlévy, sklady), vejminek	
1	Chotělice č.p. 105, Smidary, okres Hradec Králové	150 m^2	dobrý	2129 m^2	přípojka el., kanalizace, plynu, studna,garáž, kůlna, skleník	
2	Vinary č.p. 42, okres Hradec Králové	144 m^2	před rekonstrukcí	2619 m^2	přípojka el., studna, septik do kanalizace, garáž, stodola, kolna, sklad	
3	Křičov č.p. 7, Smidary, okres Hradec Králové	106 m^2	dobrý	2043 m^2	přípojka el., vodovodu, plynu, studna, sklípek na ovoce, chlévek.	
4	Sukorady č.p. 21, okres Jičín	130 m^2	velmi dobrý	1697 m^2	přípojka el., vodovodu, kanalizace, stodola, garáž, chlévky	
5	Slatiny č.p. 47, okres Jičín	76 m^2	dobrý	1232 m^2	přípojka el., vodovodu, plynu, bazén, pergola, stodola	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen Kč	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	30 000,00 Kč	1	30 000,00	1	1.02	1	1.09	0.95	1	1.05621	28 403,44 Kč
2	20 833,33 Kč	1	20 833,33	1	1.02	0.85	1.16	0.93	1	0.9353196	22 274,02 Kč
3	23 584,91 Kč	1	23 584,91	1	1.04	0.9	1.08	0.9	1	0.909792	25 923,41 Kč
4	34 938,46 Kč	1	34 938,46	1	1.03	1.1	1	0.98	1	1.11034	31 466,45 Kč
5	38 157,89 Kč	1	38 157,89	1.05	1.05	1	0.88	0.95	1	0.92169	41 399,92 Kč

Celkem průměr	29 893,45 Kč
Minimum	22 274,02 Kč
Maximum	41 399,92 Kč
Směrodatná odchylka - s	7 261,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	22 632,08 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	37 154,82 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

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

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

29 893,45 Kč/m^2

* 184 m^2

= 5 500 395 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 500 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Smidarská Lhota č.p. 20, Vinary, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Smidarská Lhota č.p. 20, Vinary, okres Hradec Králové	184 m^2	dobrý	1685 m^2	přípojka el., vodovodu, plynu, septik, rozsáhlé hospodářské stavby (chlévy, sklady), vejměnek	
1	Chotělice č.p. 105, Smidary, okres Hradec Králové	150 m^2	dobrý	2129 m^2	přípojka el., kanalizace, plynu, studna,garáž, kůlna, skleník	
2	Vinary č.p. 42, okres Hradec Králové	144 m^2	před rekonstrukcí	2619 m^2	přípojka el., studna, septik do kanalizace, garáž, stodola, kolna, sklad	
3	Křičov č.p. 7, Smidary, okres Hradec Králové	106 m^2	dobrý	2043 m^2	přípojka el., vodovodu, plynu, studna, sklípek na ovoce, chlévek.	
4	Sukorady č.p. 21, okres Jičín	130 m^2	velmi dobrý	1697 m^2	přípojka el., vodovodu, kanalizace, stodola, garáž, chlévky	
5	Slatiny č.p. 47, okres Jičín	76 m^2	dobrý	1232 m^2	přípojka el., vodovodu, plynu, bazén, pergola, stodola	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč
2	20 833,33 Kč	1	20 833,33 Kč
3	23 584,91 Kč	1	23 584,91 Kč
4	34 938,46 Kč	1	34 938,46 Kč
5	38 157,89 Kč	1	38 157,89 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	20 833,33 Kč
Maximální hodnota	(případ č.5)	38 157,89 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.83

Střední hodnota	29 502,92 Kč
Medián	34 938,46 Kč
Rozdíl max-min	17 324,56 Kč

Základní cena: 29 502,92 Kč/m^2

Úprava ceny: 29 502,92 Kč * 1,0000 = 29 502,92 Kč/m^2

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

29 502,92 Kč/m^2

* 184 m^2

= 5 428 537 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 429 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Smidarská Lhota č.p. 20, Vinary, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Smidarská Lhota č.p. 20, Vinary, okres Hradec Králové	184 m^2	dobrý	1685 m^2	přípojka el., vodovodu, plynu, septik, rozsáhlé hospodářské stavby (chlévy, sklady), vejměnek	
1	Chotělice č.p. 105, Smidary, okres Hradec Králové	150 m^2	dobrý	2129 m^2	přípojka el., kanalizace, plynu, studna,garáž, kůlna, skleník	
2	Vinary č.p. 42, okres Hradec Králové	144 m^2	před rekonstrukcí	2619 m^2	přípojka el., studna, septik do kanalizace, garáž, stodola, kolna, sklad	
3	Křičov č.p. 7, Smidary, okres Hradec Králové	106 m^2	dobrý	2043 m^2	přípojka el., vodovodu, plynu, studna, sklípek na ovoce, chlévek.	
4	Sukorady č.p. 21, okres Jičín	130 m^2	velmi dobrý	1697 m^2	přípojka el., vodovodu, kanalizace, stodola, garáž, chlévky	
5	Slatiny č.p. 47, okres Jičín	76 m^2	dobrý	1232 m^2	přípojka el., vodovodu, plynu, bazén, pergola, stodola	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

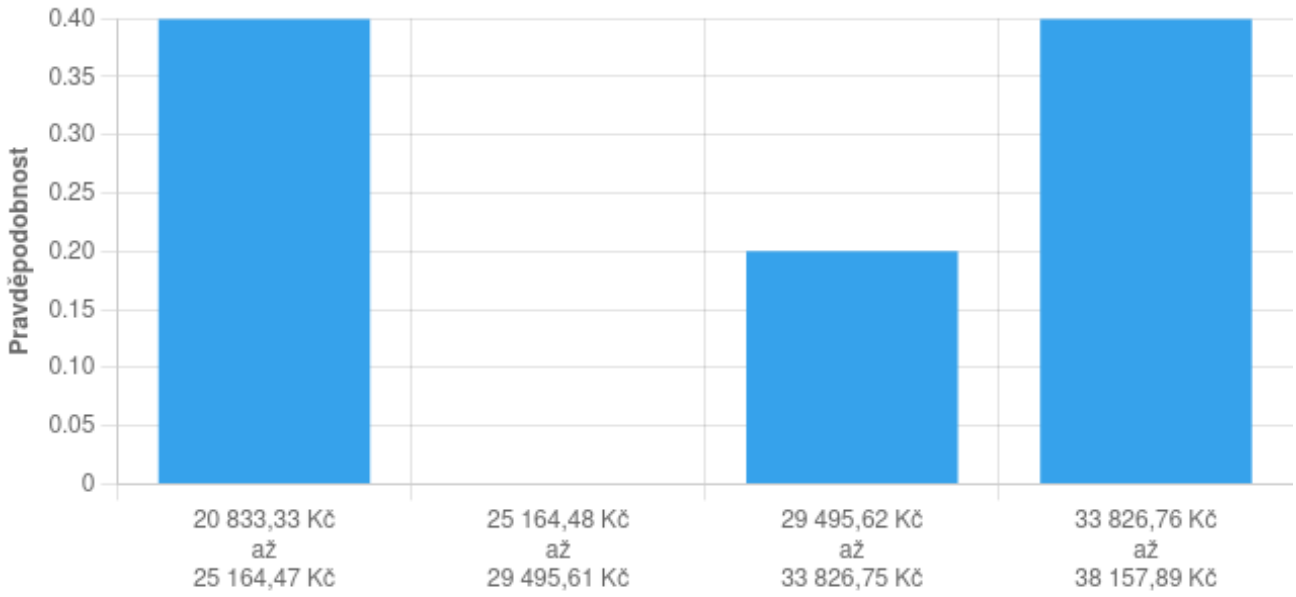
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč
2	20 833,33 Kč	1	20 833,33 Kč
3	23 584,91 Kč	1	23 584,91 Kč
4	34 938,46 Kč	1	34 938,46 Kč
5	38 157,89 Kč	1	38 157,89 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	20 833,33 Kč
Maximální hodnota	(případ č.5)	38 157,89 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.83
Aritmetický průměr		**29 502,92 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
20 833,33 Kč	až	25 164,47 Kč	2	0.4
25 164,48 Kč	až	29 495,61 Kč	0	0
29 495,62 Kč	až	33 826,75 Kč	1	0.2
33 826,76 Kč	až	38 157,89 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 20 833,33 Kč/m^2 do 38 157,89 Kč/m^2

* 184 m^2

od 3 833 333,00 Kč do 7 021 052,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 3 833 000 Kč do 7 021 000 Kč

Pozemek parc. č. 36/1 v katastrálním území Smidarská Lhota

Smidarská Lhota, okres Hradec Králové					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Smidarská Lhota, okres Hradec Králové	4594 m^2	zemědělská půda, zahrada	nehodnotíme	
1	Kozojídky, Vinary, okres Hradec Králové	12959 m^2	zemědělská půda	nehodnotíme	
2	Smidary, okres Hradec Králové	1954 m^2	zemědělská půda, louka	nehodnotíme	
3	Červeněves, Smidary, okres Hradec Králové	2350 m^2	zemědělská půda, louka	nehodnotíme	
4	Chomutice, okres Jičín	3906 m^2	zemědělská půda	nehodnotíme	
5	Sadová, okres Hradec Králové	6038 m^2	zemědělská půda	nehodnotíme	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	61,35 Kč	1	61,35 Kč	1	1	1	1	1	1	61,35 Kč
2	50,67 Kč	1	50,67 Kč	1	1	1	1	1	1	50,67 Kč
3	39,70 Kč	0.9	35,73 Kč	1	1	1	1	1	1	35,73 Kč
4	51,20 Kč	1	51,20 Kč	1	1	1	1	1	1	51,20 Kč
5	58,00 Kč	1	58,00 Kč	1	1	1	1	1	1	58,00 Kč

Celkem průměr	51,39 Kč
Minimum	35,73 Kč
Maximum	61,35 Kč
Směrodatná odchylka - s	9,86 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	41,53 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	61,25 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

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

51,39 Kč/m^2

* 4594 m^2

= 236 086 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

236 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Smidarská Lhota, okres Hradec Králové					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Smidarská Lhota, okres Hradec Králové	4594 m^2	zemědělská půda, zahrada	nehodnotíme	
1	Kozojídky, Vinary, okres Hradec Králové	12959 m^2	zemědělská půda	nehodnotíme	
2	Smidary, okres Hradec Králové	1954 m^2	zemědělská půda, louka	nehodnotíme	
3	Červeněves, Smidary, okres Hradec Králové	2350 m^2	zemědělská půda, louka	nehodnotíme	
4	Chomutice, okres Jičín	3906 m^2	zemědělská půda	nehodnotíme	
5	Sadová, okres Hradec Králové	6038 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	61,35 Kč	1	61,35 Kč
2	50,67 Kč	1	50,67 Kč
3	39,70 Kč	0.9	35,73 Kč
4	51,20 Kč	1	51,20 Kč
5	58,00 Kč	1	58,00 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	35,73 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	61,35 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.72
Střední hodnota		51,39 Kč
Medián		58,00 Kč
Rozdíl max-min		25,62 Kč

Základní cena: 51,39 Kč/m^2

Úprava ceny: 51,39 Kč * 1,0000 = 51,39 Kč/m^2

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

51,39 Kč/m^2

* 4594 m^2

= 236 086 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

236 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Smidarská Lhota,, okres Hradec Králové					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Smidarská Lhota,, okres Hradec Králové	4594 m^2	zemědělská půda, zahrada	nehodnotíme	
1	Kozojídky, Vinary, okres Hradec Králové	12959 m^2	zemědělská půda	nehodnotíme	
2	Smidary, okres Hradec Králové	1954 m^2	zemědělská půda, louka	nehodnotíme	
3	Červeněves, Smidary, okres Hradec Králové	2350 m^2	zemědělská půda, louka	nehodnotíme	
4	Chomutice, okres Jičín	3906 m^2	zemědělská půda	nehodnotíme	
5	Sadová, okres Hradec Králové	6038 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	61,35 Kč	1	61,35 Kč
2	50,67 Kč	1	50,67 Kč
3	39,70 Kč	0.9	35,73 Kč
4	51,20 Kč	1	51,20 Kč
5	58,00 Kč	1	58,00 Kč

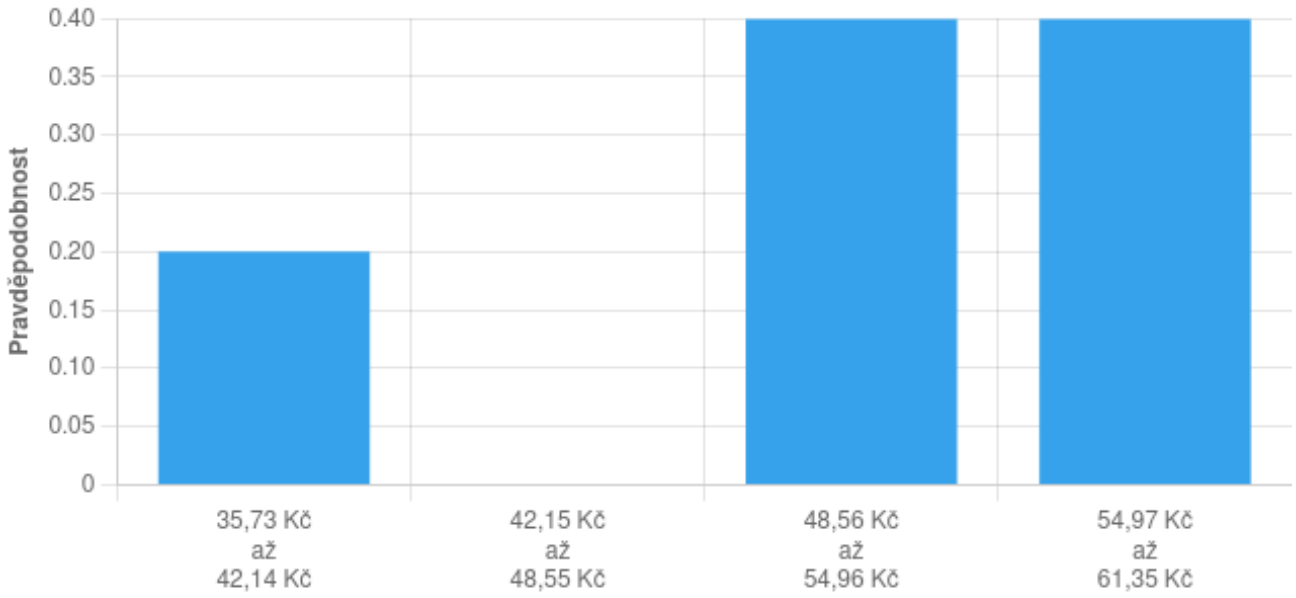
Minimální hodnota	(případ č.3)	35,73 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	61,35 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.72
Aritmetický průměr		**51,39 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
35,73 Kč	až	42,14 Kč	1	0.2
42,15 Kč	až	48,55 Kč	0	0

48,56 Kč	až	54,96 Kč	2	0.4
54,97 Kč	až	61,35 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 48,56 Kč/m^2 do 61,35 Kč/m^2

* 4594 m^2

od 223 085,00 Kč do 281 842,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 223 000 Kč do 282 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

Celková cena	6 051 560 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

Dům s pozemky	5 500 000 Kč
Zemědělský pozemek	236 000 Kč
Celková cena	**5 736 000 Kč**

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

Dům s pozemky	5 429 000 Kč
Zemědělský pozemek	236 000 Kč
Celková cena	5 665 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

Dům s pozemky	od 3 833 000 Kč do 7 021 000 Kč
Zemědělský pozemek	od 223 000 Kč do 282 000 Kč
Celková cena	od 4 056 000 Kč do 7 303 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována 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 rodinného domu č.p. 20 a pozemku parc. č. St. 25/1, St. 25/2, 36/1 v obci Vinary, okres Hradec Králové, katastrální území Smidarská Lhota na listu vlastnictví č. 441.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5 736 000,- Kč

Slovy: pětmilionůsedmsettřicetšesttisíc 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 27.07.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.07.27 11:50:50 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.07.27 11:50:34 +02'00'

……..
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.07.27 11:56:11 +02'00'

……..
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

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 060828/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.10.2025 09:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 35 INS 1344 / 2026 pro Rúnová v.o.s.

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **571083 Vinary**

Kat.území: **782173 Smidarská Lhota** List vlastnictví: **441**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Blahut Jan a Blahutová Terezie, Smidarská Lhota 20, 50353 Vinary	**810105/0991 785930/0900**	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 25/1	**1628**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Smidarská Lhota, č.p. 20, zem.stav**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 25/1**				
St. 25/2	**57**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 25/2**				
36/1	**4591**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B **- Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek:
- jistina úvěru ve výši 2.200.000 Kč a příslušenství dle smlouvy o úvěru č. 103/2024/141-PA ze dne 27.06.2024
- budoucí pohledávky dle smlouvy o úvěru č. 103/2024/141-PA ze dne 27.06.2024 do výše 4.400.000 Kč, které mohou vznikat do 31.12.2049 (pohledávky ze smluvních pokut)
- budoucí pohledávky dle smlouvy o úvěru č. 103/2024/141-PA ze dne 27.06.2024 do výše 4.400.000 Kč, které mohou vznikat do 31.12.2049 jako pohledávky z bezdůvodného obohacení

Oprávnění pro

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 29228913

Povinnost k

Parcela: St. 25/1, Parcela: St. 25/2, Parcela: 36/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 08:49:58. Zápis proveden dne 23.07.2024; uloženo na prac. Hradec Králové**

V-6112/2024-602

Pořadí k **28.06.2024 08:49**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 08:49:58. Zápis proveden dne 23.07.2024; uloženo na prac. Hradec Králové**

V-6112/2024-602

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 1

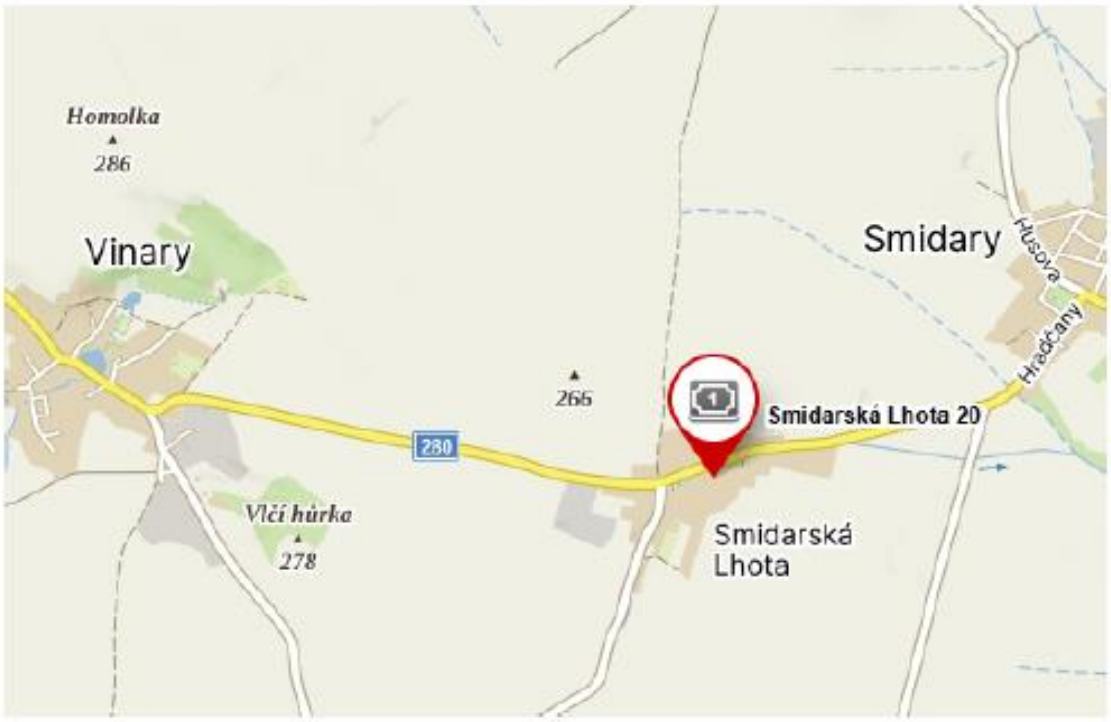
Katastrální mapa



Ortofoto mapa

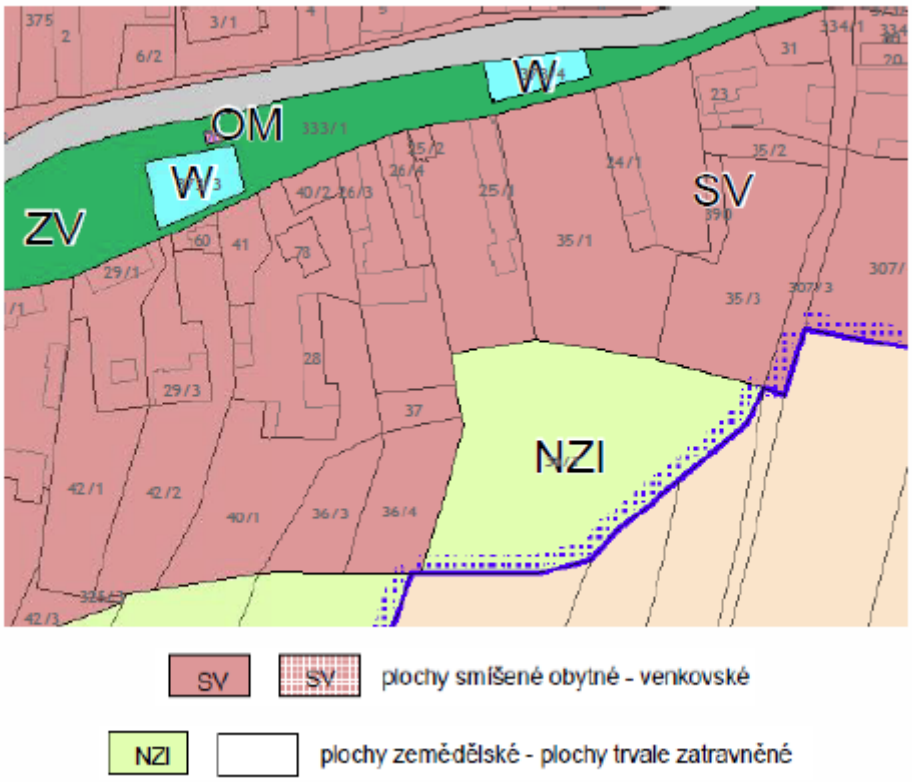


Situace


Homolka
286
Vinary
Smidary
Husova
Hradčany
266
280
Smidarská Lhota 20
Vlčí hůrka
278
Smidarská
Lhota


280
253,20
251,25
53,24
Smidarská Lhota

Územní plán



Fotodokumentace předmětu ocenění





























Srovnávané nemovitosti – dům s pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Chotělice č.p. 105, Smidary, okres Hradec Králové	**Cena dle KS**	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.07.2025	**Číslo řízení**	V-6217/2025-602
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Místní zdroj
Kanalizace	Veřejná kanalizace, Jímka	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Smíšená
Rok výstavby	1930	**Plocha pozemku**	2 129 m^2
Užitná plocha	150 m^2	**Vytápění**	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Dostupnost dopravy**	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům z roku 1930 v obci Chotělice. Jeho užitná plocha činí 150 m² a navíc disponuje půdou ve 2. nadzemním podlaží o rozloze 60 m², která je vhodná k vestavbě. K domu náleží rozlehlá zahrada s ovocnými stromy o výměře 2129 m², jejíž součástí je garáž, kůlna, skleník. Objekt je napojen na obecní kanalizaci a vytápěn plynovým kotlem, voda je zajištěna z vlastní studny. Ve 2.nadzemním podlaží je možné po zateplení a stavebních úpravách vybudovat byt se samostatným vchodem přes terasu. Dům je umístěn jako poslední v ulici v klidné části obce. Veškerá občanská vybavenost se nachází v 8 km vzdáleném Novém Bydžově.

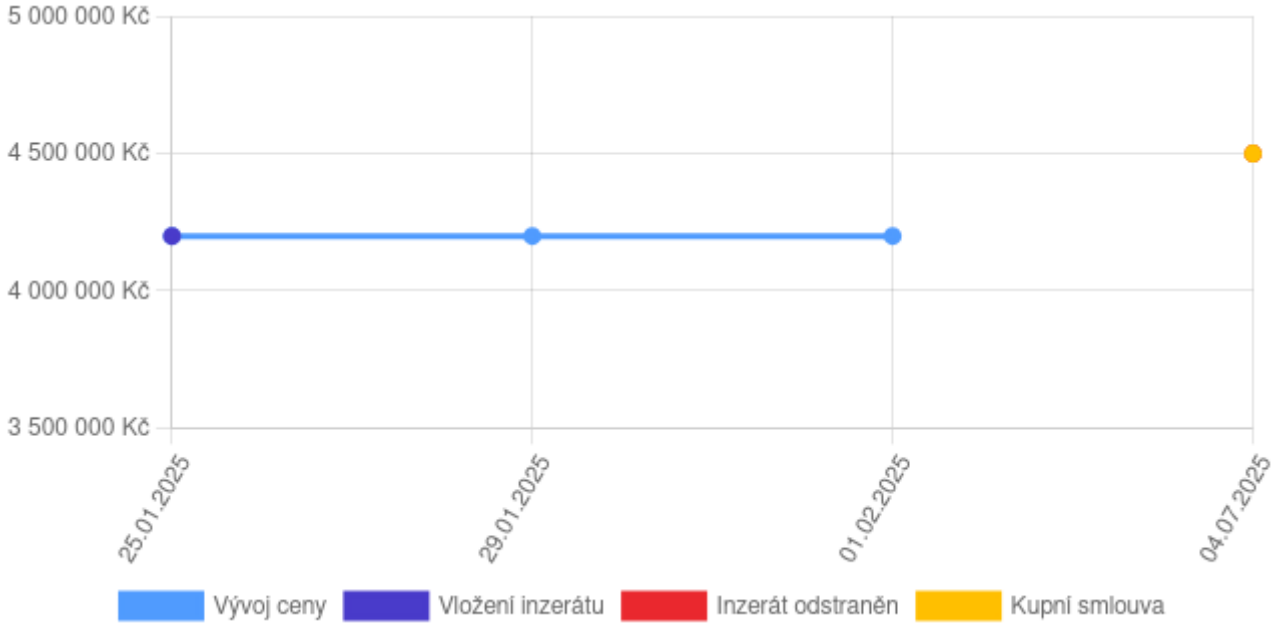
2. Fotodokumentace








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	Vinary č.p. 42, okres Hradec Králové	**Cena dle KS**	3 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.11.2025	**Číslo řízení**	V-11042/2025-602
Poznámka k ceně	včetně provize; vč. provize RK a právního servisu včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	2 619 m^2	**Užitná plocha**	144 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Typ objektu**	Patrový

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům v klidné lokalitě části obce Vinary u Smidar. Tento samostatně stojící cihlový dům s pozemky o úžasné rozloze 2619 m², nabízí velkorysé upořádání a příjemnou atmosféru. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyně s jídelnou, koupelna s toaletou, technická místnost a spíž. V patře domu dále nalezneme tři samostatné, průchozí pokoje, vstup na terasu a půdní prostory. Jako další příslušenství nemovitosti je i garáž, stodola, kolna, sklad a samozřejmě velkorysá zahrada plná zeleně. Do domu je zavedena elektřina, voda je čerpána ze studny, kanalizace je řešena přepadovou jímkou do obecní. Vytápí se zde akumulačními kamny, ohřev vody bojlerem. Velice doporučuji prohlídku tohoto domu, který je vhodný nejen k trvalému bydlení, ale i k rekreačním účelům především díky velmi příjemné a klidné lokalitě. Nemovitost se dále vysloveně nabízí k využití dotace pro rekonstrukci, se kterou případným zájemcům rádi pomůžeme. V případě Vašeho zájmu o nemovitost, prohlídku či bližší informace ohledně lokality, financování nebo právní pomoci Vám rádi poskytneme, neváhejte nás kontaktovat, na telefonu jsme pro Vás k dispozici po-pá 9-18 nebo nás kontaktujte e-mailem.

2. Fotodokumentace



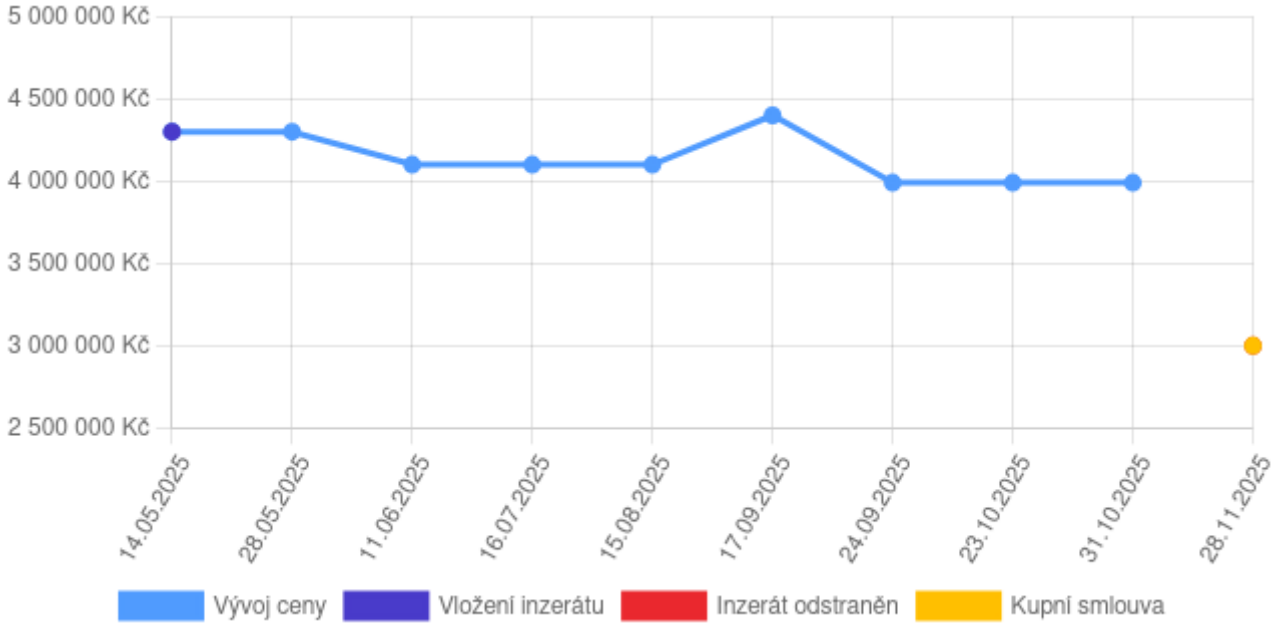




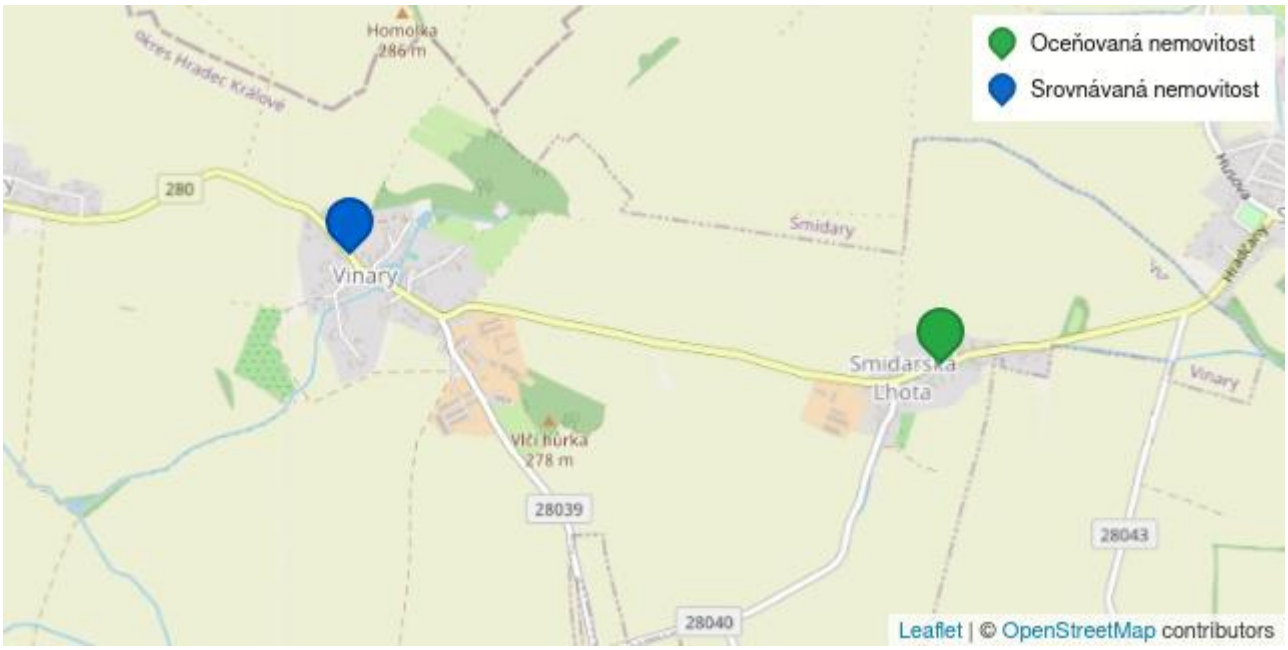




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Křičov č.p. 7, Smidary, okres Hradec Králové	**Cena dle KS**	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.06.2025	**Číslo řízení**	V-5994/2025-602
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	**Kanalizace**	Jímka
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	2 043 m^2
Užitná plocha	106 m^2	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	**Typ objektu**	Přízemní

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Křičov - Smidary v okr. Hradec Králové. Křičov je malá klidná vesnička vzdálená 5 km od města Nový Bydžov, ve kterém se nachází veškerá potřebná infrastruktura. Objekt má zastavěnou plochou 130 m2 a s rozlehlou zahradou je celková plocha pozemku 2043 m2. Dům sestává ze dvou pokojů (obytná kuchyň a ložnice), koupelny s WC, komory, chodby, technické místnosti, verandy a skladu. V roce 2017 byla provedena rekonstrukce koupelny s WC, obytné kuchyně a technické místnosti (nový sprchový kout, WC, umyvadlo, kuchyňská linka, elektřina, podlahy, kondenzační plynový kotel). Vedle rozvodu ústředního topení jsou v obou místnostech ponechána kamna na tuhá paliva, je možné instalovat i krbová kamna. Dům je napojen na elektřinu, plyn, obecní vodovod, má také vlastní studnu, která se dnes využívá na zalévání. Na obytnou část navazuje prostor bývalého chléva, který je nyní využíván jako sklad, a který lze po úpravách též použít k obytným účelům. V případě zájmu je možné obytné prostory rozšířit i o podkrovní vestavbu. Mimo prostory domu je na zahradě samostatný sklep, ideální na uskladnění ovoce, které se na mnoha ovocných stromech každý rok urodí. Lokalita je dobře dostupná z několika větších měst, jako Hradec Králové (32 km), Jičín (25 km), Poděbrady (33 km), s napojením na dálnici D11 jsme v Praze na Černém Mostě za necelou hodinku jízdy (77 km). V obci je autobusová zastávka, nejbližší železniční stanice je v 3,5 km vzdálených Skřivanech, přímé vlakové a autobusové spojení na Prahu a Hradec je z nedalekého Chlumce n. C. Dům je možné využít jak k trvalému bydlení, tak je vhodný i jako rekreační objekt. Jako výhodu je zde možné zdůraznit klidné místo a velkou zahradu s mnoha ovocnými stromy. V případě zájmu Vám rádi zajistíme výhodné profinancování koupě. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

2. Fotodokumentace

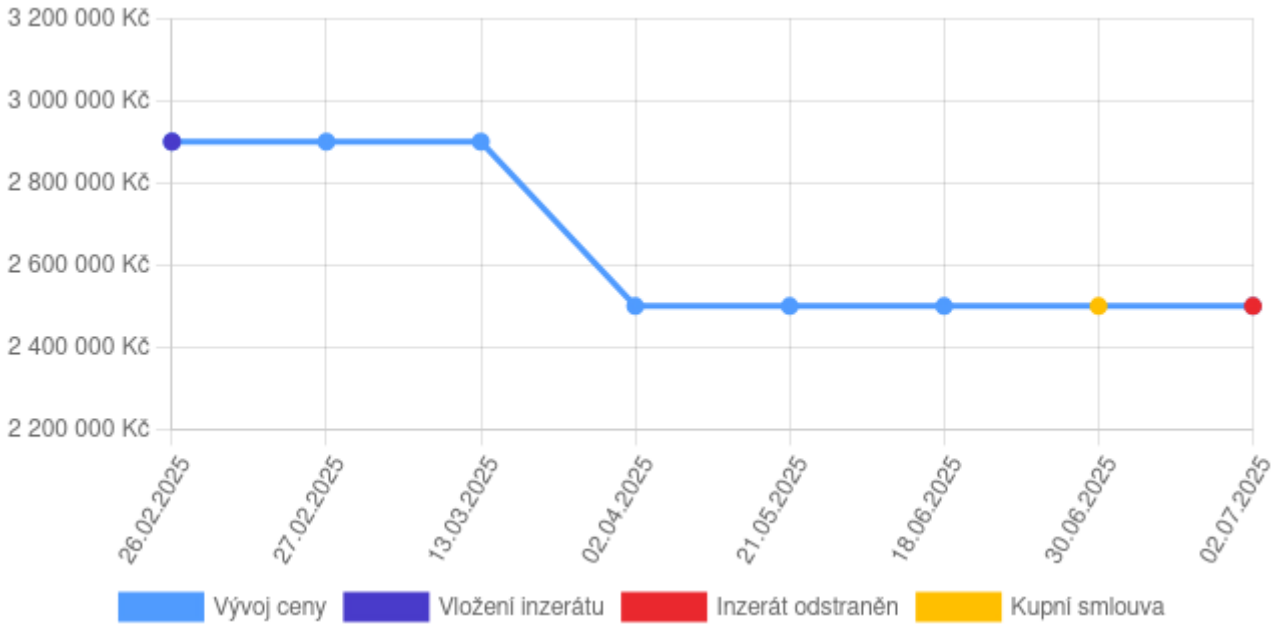




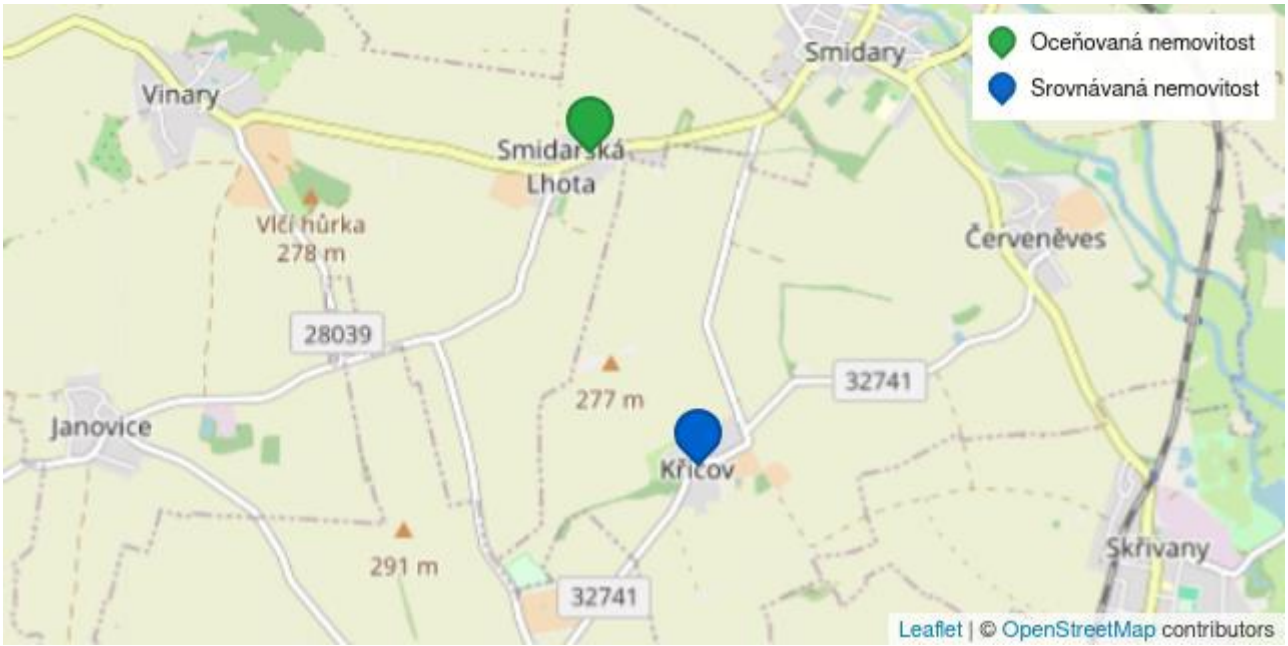




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Sukorady č.p. 21, okres Jičín	**Cena dle KS**	4 542 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.11.2025	**Číslo řízení**	V-6227/2025-604
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Sklep	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	1 697 m^2	**Užitná plocha**	300 m^2
Podlahová plocha	130 m^2	**Typ objektu**	Přízemní

Nabízíme ojedinělou příležitost – dvě samostatné nemovitosti na jednom velkorysém pozemku v obci Sukorady (okr. Jičín). Ideální řešení pro vícegenerační bydlení, podnikání, investici nebo spojení domova s ateliérem, dílnou či pronájmem.—Hlavní dům (čp. 51):• Dispozice 3+1 s obytnou plochou cca 80 m²• Garáž a přístavky navazující na dům• Možnost půdní vestavby – střecha i prostor připraven• Okna částečně plastová, částečně repasovaná dřevěnáVejminek (čp. 21):• Kompaktní a útulný dům cca 2+kk / 50 m²• Obytné podkroví se vstupem na terasový balkon• Samostatný vstup – ideální pro rodiče, hosty nebo krátkodobý pronájem—Pozemek a zázemí:• Celková plocha 1657 m² – z toho rozsáhlá zahrada za domem• Stodola – využitelná jako garáž, dílna nebo pro další přestavbu• Dvůr, příjezd a zeleň zajišťují soukromí a klid—Technický stav a vybavení:• Veškeré rozvody jsou nové nebo zrekonstruované – elektřina (měď), voda, odpady• Oba domy napojeny na obecní vodovod a kanalizaci• Střechy i konstrukce ve výborném stavu, žádná vlhkost – domy jsou izolované proti zemní vlhkosti• Vytápění dle preferencí: dřevo, uhlí, elektřina• PENB zatím nedodán, doloží se při prohlídce—Lokalita a dostupnost:• Klidná část obce Sukorady, bez hluku a provozu• Do Hořic 5 min, Hradec Králové 20 min• Brzy otevřená dálnice D35 výrazně zlepší dostupnost celé oblasti• Výborná celoroční dostupnost (asfaltová cesta, zimní údržba)—Shrnutí výhod:• Dvě samostatné nemovitosti, každý dům s vlastním čp• Hotové technické zázemí – bez nutnosti dalších investic• Vhodné pro rodinné bydlení, podnikání i investici• Možnost dalšího rozvoje (půdní vestavby, přestavba stodoly)•Krásný pozemek, klidné místo a přitom blízko města

2. Fotodokumentace





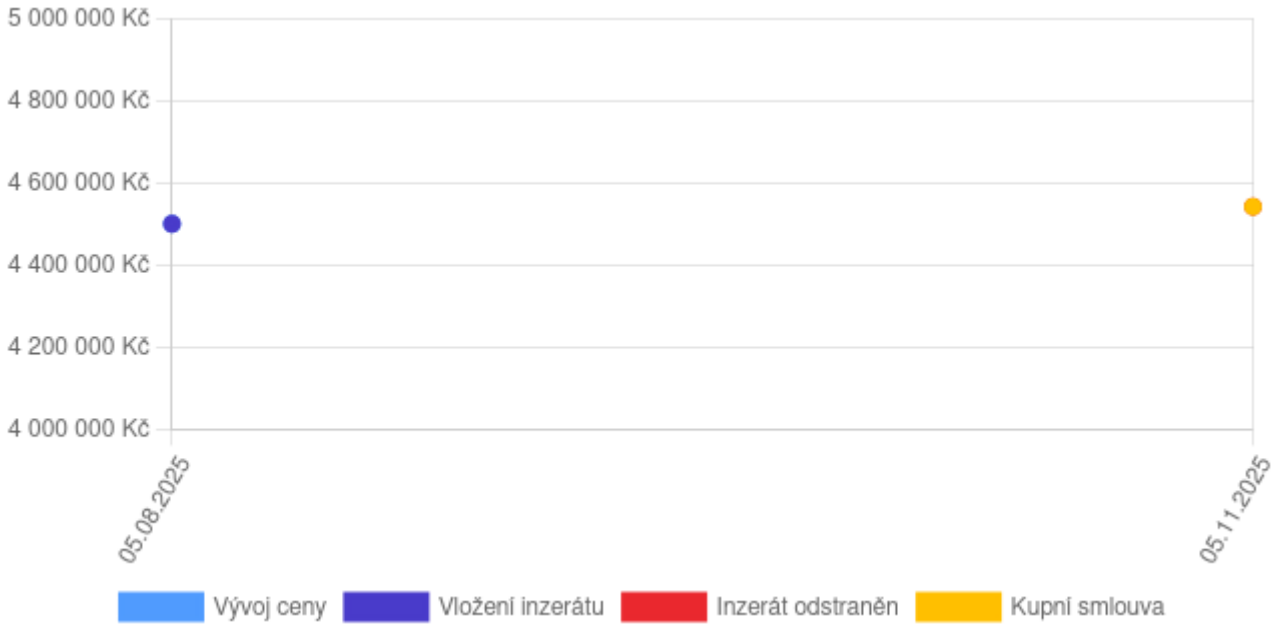








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Slatiny č.p. 47, okres Jičín	**Cena dle KS**	2 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.12.2025	**Číslo řízení**	V-6723/2025-604
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Jímka, Septik
Vybaveno	Částečně	**Sklep**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Ano
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	1 232 m²
Užitná plocha	76 m²	**Podlahová plocha**	76 m²
Plocha zahrady	438 m²	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Dostupnost dopravy**	Silnice, Autobus
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme k prodeji vesnické stavení v klidné části obce Slatiny, ideální pro rekreaci či trvalé bydlení. Tento samostatně stojící rodinný dům s užitnou plochou 76 m² a pozemkem o výměře 1232 m² disponuje jedním podzemním a jedním nadzemním podlažím. V domě naleznete kuchyň s jídelnou, obývací pokoj a ložnici. Technická místnost obsahuje sprchový kout a WC, kde je také umístěn kotel na tuhá paliva. K relaxaci slouží balkón, pergola a částečně zapuštěný bazén na zahradě, která je osázena ovocnými a okrasnými stromy. Na pozemku se nachází také stodola a studna. Nemovitost je napojena na tříkomorový septik, obecní vodovod a plyn, který je na hranici pozemku. Topení zajišťuje ústřední topení z roku 1998. Dům je před rekonstrukcí, střecha je původní.

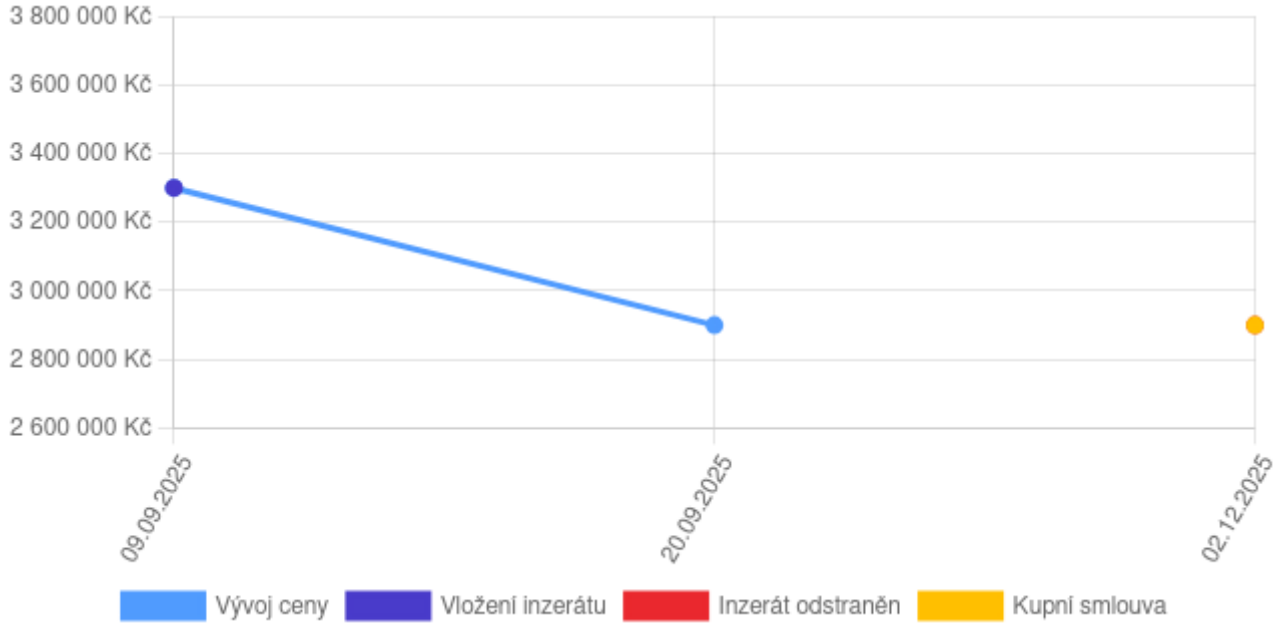
2. Fotodokumentace



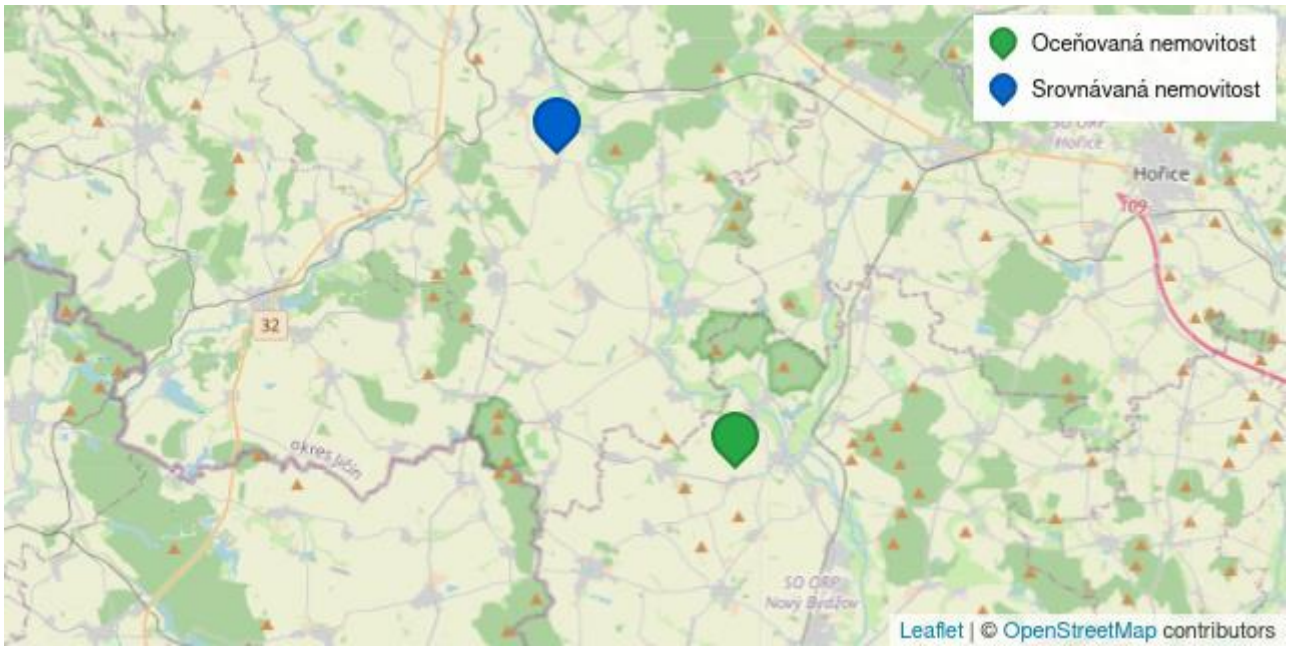





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – zemědělský pozemek

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Kozojídky, Vinary, okres Hradec Králové	**Cena dle KS**	795 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.10.2025	**Číslo řízení**	V-10042/2025-602
Poznámka k ceně	cena k jednání	**Druh pozemku**	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	12 959 m^2	**Využití pozemku**	Orná půda

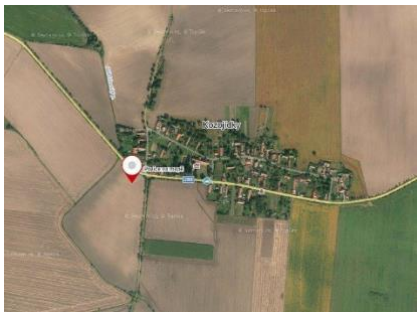
Exkluzivně nabízíme k prodeji soubor pozemků p.č. 66/4 a 67/4 v k.ú. Kozojídky u Vinar, vedené na LV 133 ve výlučném vlastnictví (1/1) a p.č. 883 a 887 v k.ú. Žlunice, vedené na LV 136 ve výlučném vlastnictví (1/1) o celkové výměře 12 959. Na pozemky je přímý přístup ze silnice. Jsou řádně obhospodařovány místním zemědělcem. Na pozemcích je možné hospodařit, případně je v budoucnu směnit se Státním pozemkovým úřadem (SPÚ). V neposlední řadě jsou tyto pozemky díky svému umístění a velikosti s skvělou investiční příležitostí do budoucna.V případě jakýchkoliv dotazů nás neváhejte kontaktovatSouřadnice: 50.2918617N, 15.4044150E

2. Fotodokumentace

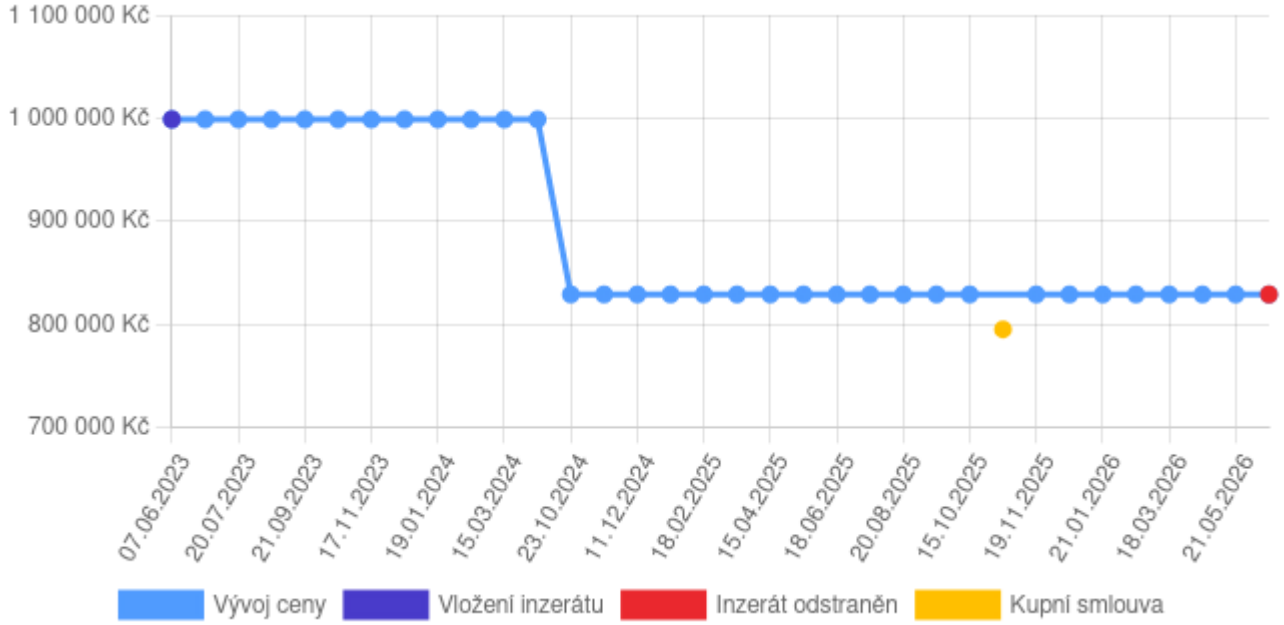




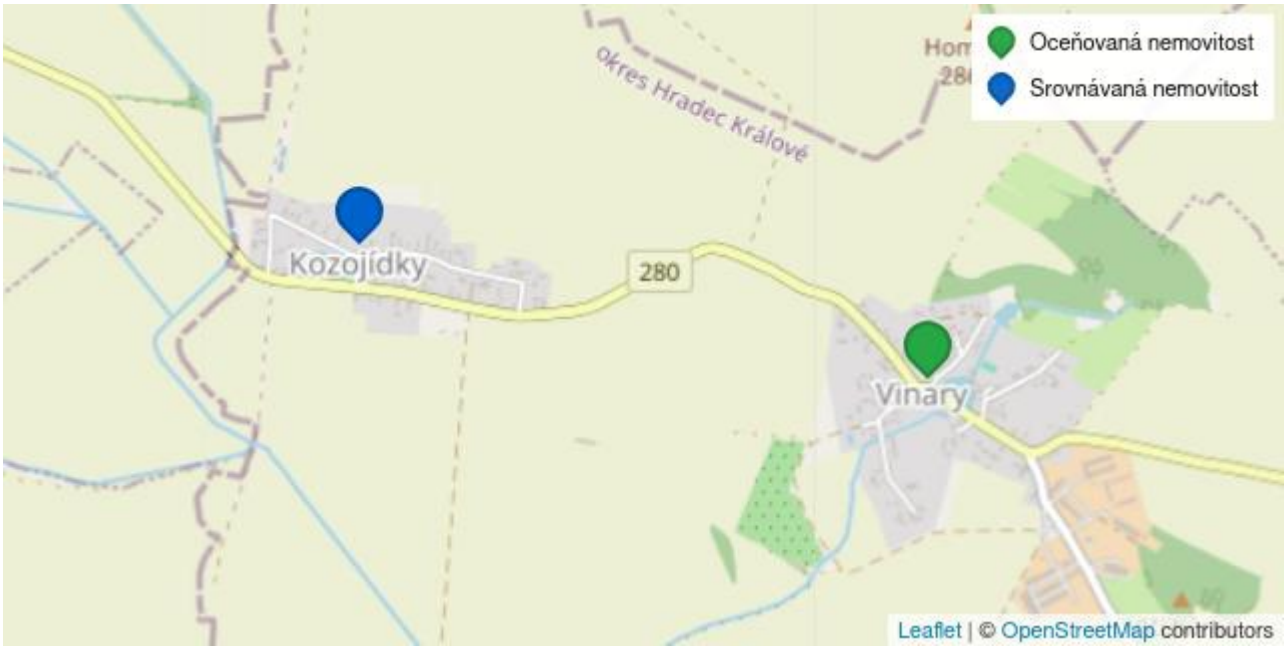




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Smidary, okres Hradec Králové	**Cena dle KS**	99 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.09.2025	**Číslo řízení**	V-8060/2025-602
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	1 954 m^2
Využití pozemku	Louka		

Seriózní jednání s přímým vlastníkem a bez skrytých poplatků.Nabízíme k prodeji atraktivní pozemek o výměře 1954m v katastrálním území Smidary. Pozemek je ve výhradním vlastnictví, nachází se v klidné části katastru a je aktuálně obhospodařován místním zemědělským subjektem na základě platné nájemní smlouvy. Celé okolí je vedené jako NSpz, tj. nezastavená plocha smíšena přírodní a užívané jako louky. Místo je zajímavé také pro včelaře díky blízké říčce Javorka a nerušenému okolí. Nepropásněte příležitost ke koupi pozemku v tomto katastru.Investiční potenciál:Pozemek splňuje podmínky pro směnu se Státním pozemkovým úřadem (SPÚ), což představuje velmi zajímavou možnost pro investory. Alternativně jej lze využít jako bezpečné uložení finančních prostředků. Očekávané zhodnocení investice se pohybuje od 5 % ročně.Proč právě tento pozemek?- Výborná lokalita- Obhospodařovaný- Přístup k vodě- Přírodní plochy- Přímý prodej – seriózní jednání bez zprostředkovatelů- Transparentní podmínky- Stabilní a bezpečná investice s dlouhodobým výnosemPokud vás tento pozemek nezaujme, rád vám nabídnu i další neveřejné pozemky z našeho portfolia, případně najdeme vhodnou alternativu dle vašich požadavků. Neváhejte mě kontaktovat, rád Vám poskytnu veškeré informace osobně.

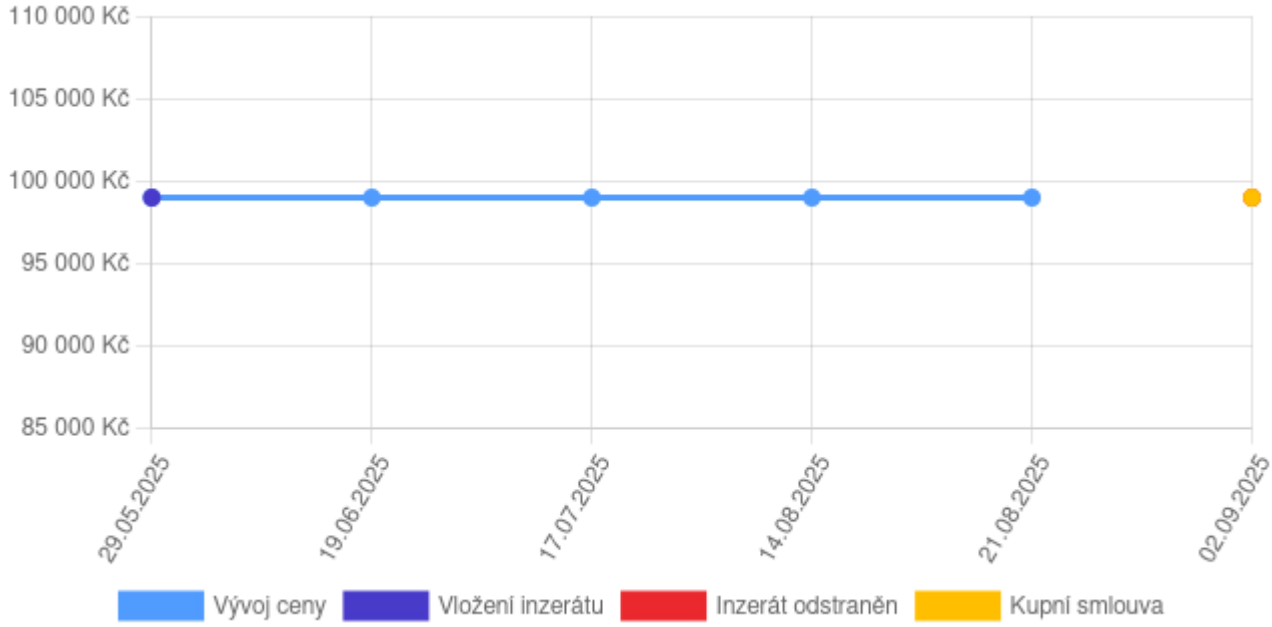
2. Fotodokumentace



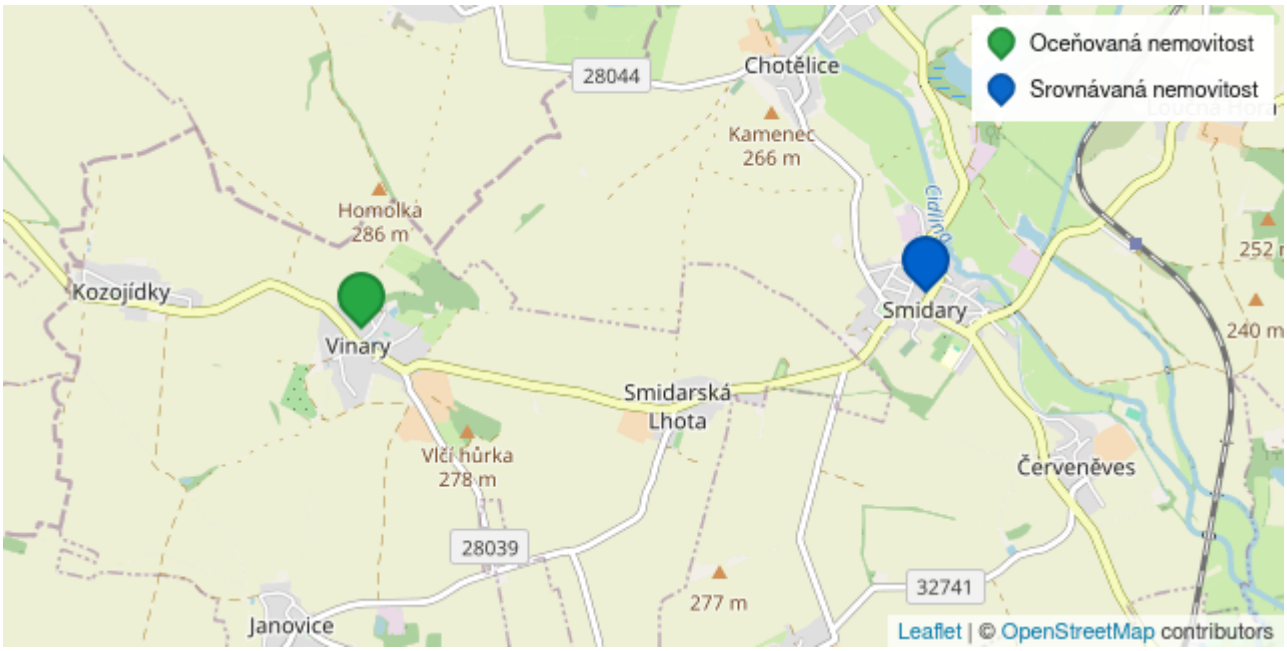




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

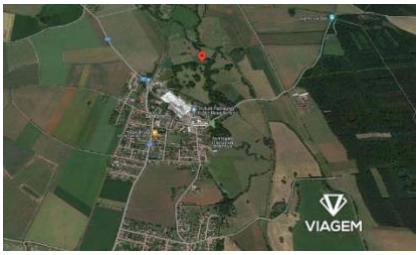
Lokalita	Červeněves, Smidary, okres Hradec Králové	**Cena**	93 289 Kč
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	2 350 m^2
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji louku o výměře 2 350 m² v katastrálním území Červeněves. Tento pozemek je ideálním místem pro odpočinek, pastvu či jako soukromé útočiště v přírodě.KÚ: ČerveněvesLV: 1185Parc.č. 425, 470Jedná se o prodej 100 % vlastnictví.Prohlídka? GPS: 50°16'26.43"N, 15°30'21.33"EV případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

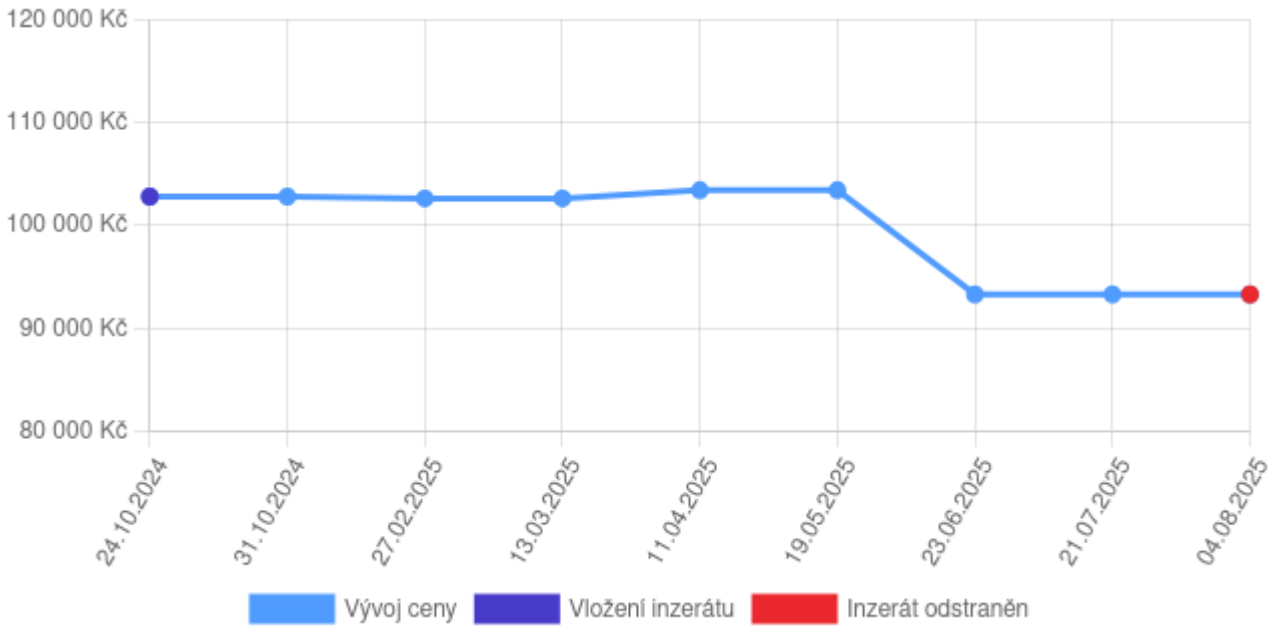
2. Fotodokumentace



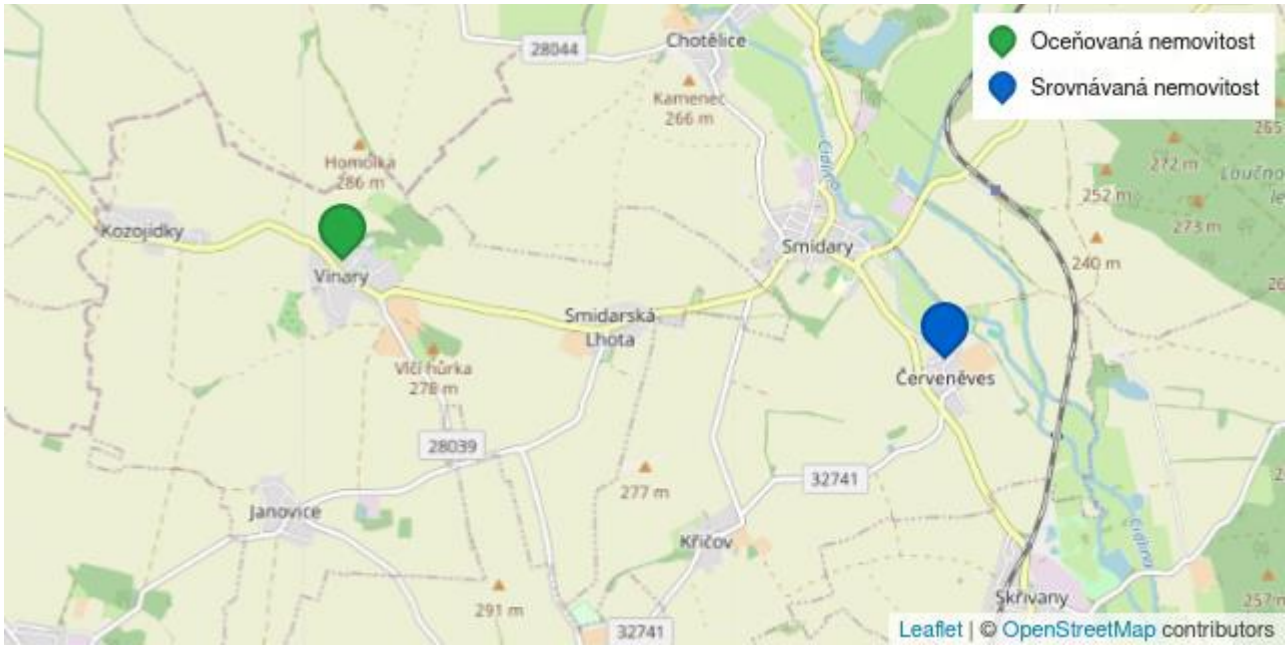




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Chomutice, okres Jičín	**Cena dle KS**	200 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.08.2025	**Číslo řízení**	V-4510/2025-604
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	3 906 m^2
Využití pozemku	Orná půda		

Hledáte ideální investici do budoucnosti? Co může být lepší než vlastnictví kvalitní orné půdy, která je nejen stabilní, ale i skvělou ochranou proti inflaci? V okrese Jičín, v malebném katastrálním území Chomutice, nabízíme jedinečnou příležitost k 100% vlastnictví bez spoluvlastníků.Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Chomutice:- parc. č. 525/67 - výměra 3906 m²Investice do zemědělské půdy je v současné době jednou z nejstabilnějších a nejvýnosnějších možností. Ceny orné půdy neustále rostou, což z ní činí výhodnou volbu pro každého investora.Zajišťujeme rychlý prodej – připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.Podle veřejného registru půdy LPIS, který eviduje zemědělskou půdu v ČR:- parc. č. 525/67 - výměra 3 906 m² - hospodařící AGRO Chomutice a.s. hospodaří na 3 863 m²Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

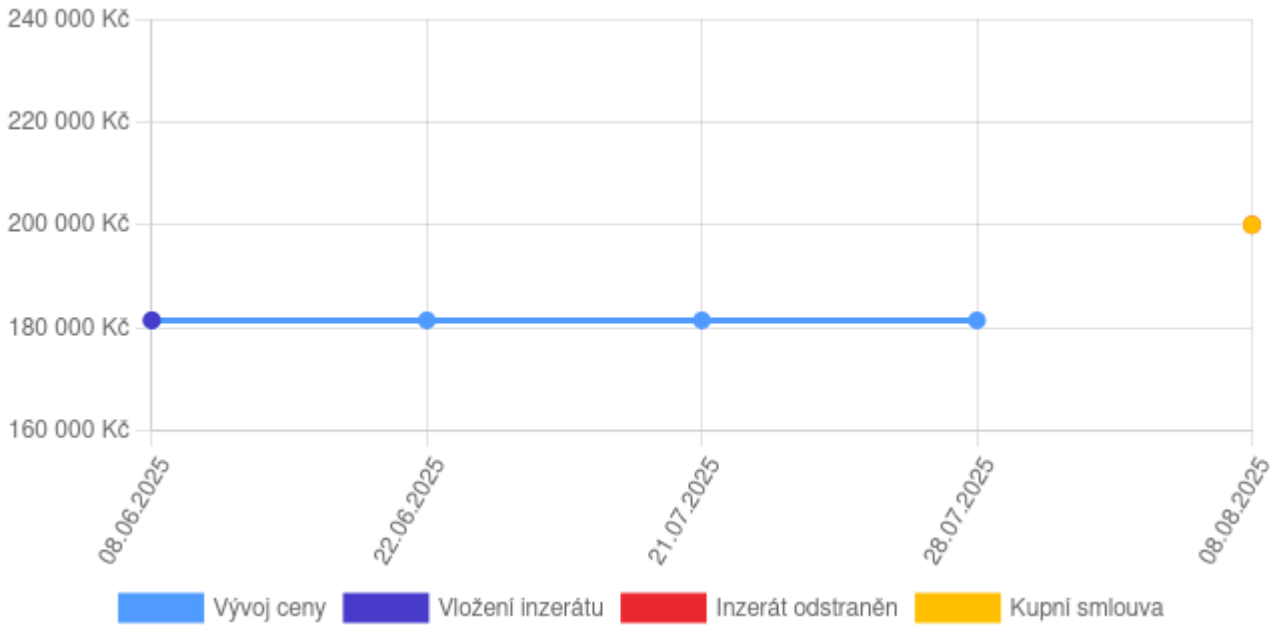
2. Fotodokumentace



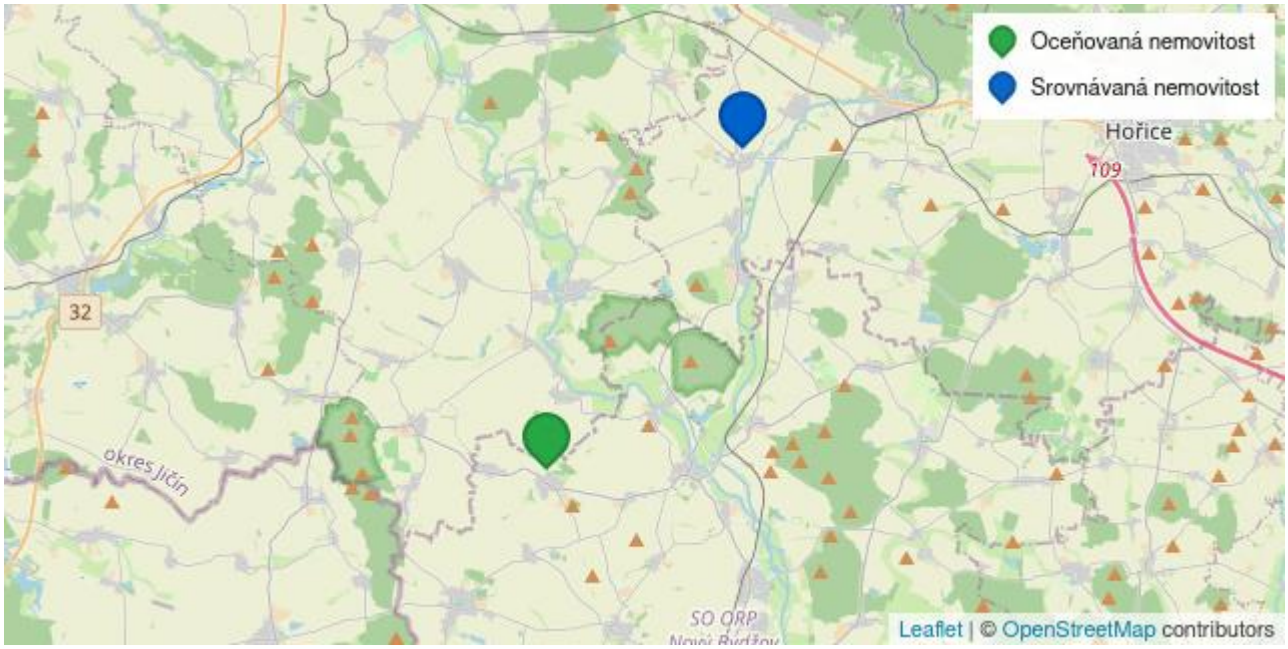




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



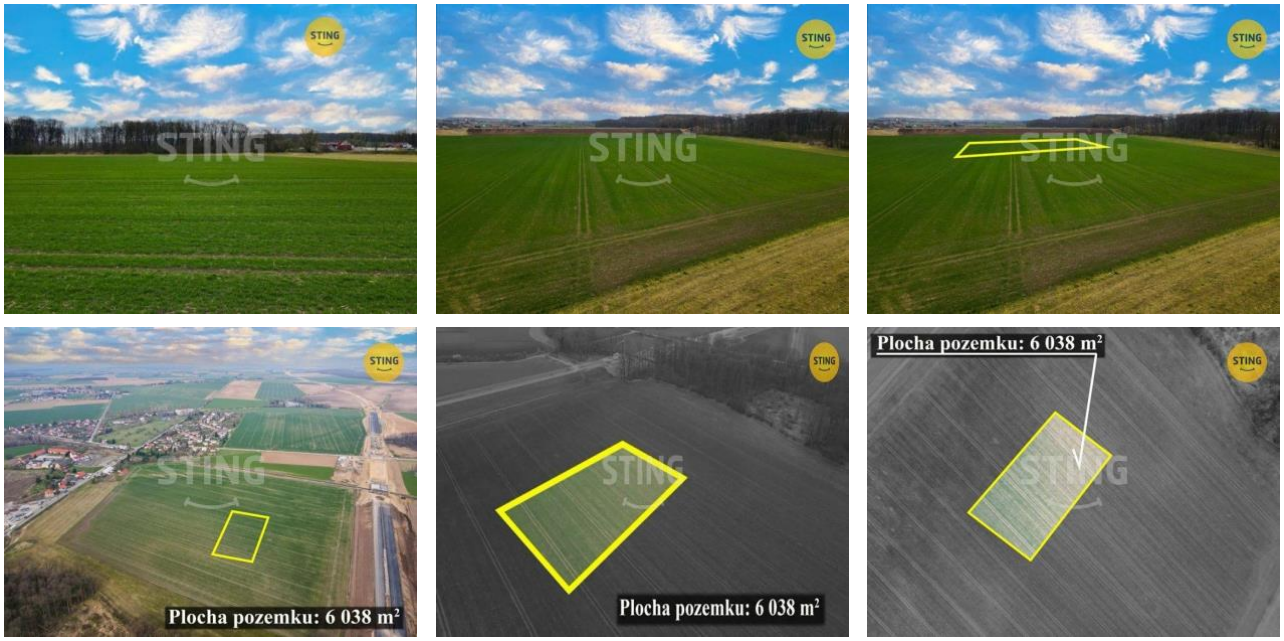
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

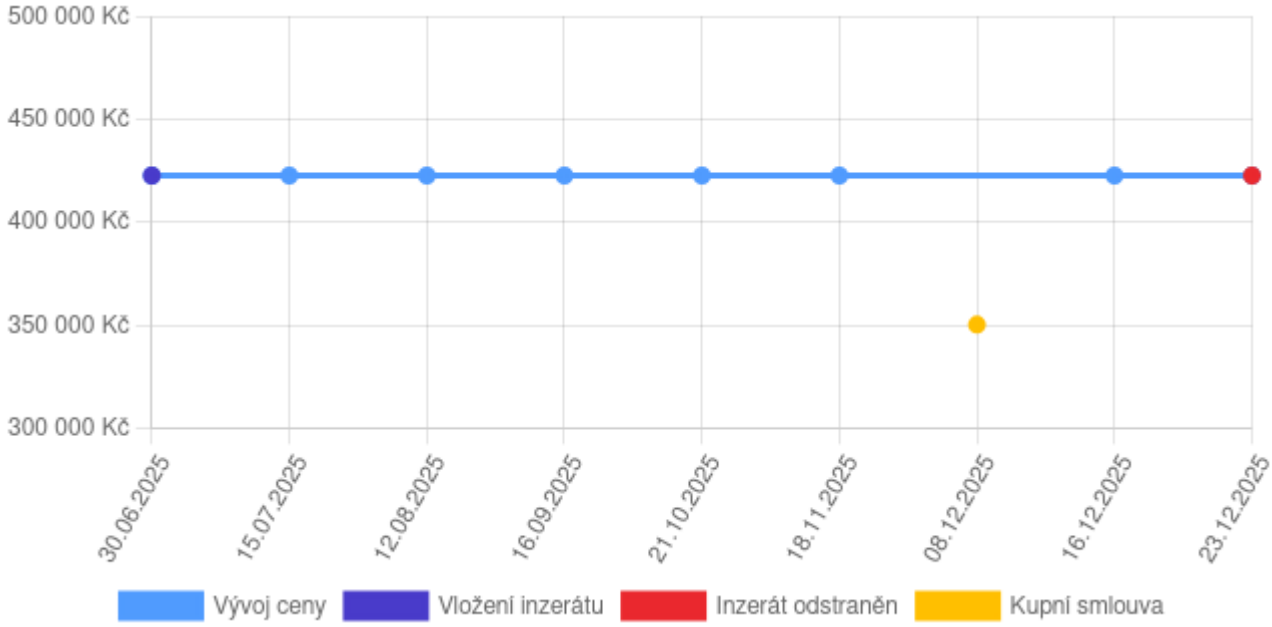
Lokalita	Sadová, okres Hradec Králové	**Cena dle KS**	350 204 Kč
Právní účinky ke dni	08.12.2025	**Číslo řízení**	V-11364/2025-602
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Druh pozemku**	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	6 038 m²	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 6 038 m², vedený jako orná půda, v katastrálním území Sadová u Sovětic, parc. č. 370/10, zapsaný na LV 586.Pozemek je v současnosti evidován jako orná půda a dle platného územního plánu je určen pro zemědělské využití. Nejedná se o stavební parcelu. Přístup k pozemku není zajištěn přímo po veřejné komunikaci.Tato plocha je vhodná jak pro soukromé zemědělce, tak pro investiční účely – například jako stabilní uložení kapitálu s potenciálem budoucího zhodnocení. Lokalita v klidné venkovské krajině Královéhradeckého kraje, obklopená poli, loukami a lesy, zajišťuje trvalou hodnotu a přirozené využití plochy. Při změně územního plánu nebo dalšího rozvoje v okolí může pozemek nabídnout i potenciál dalšího zhodnoce. Do konce prosince 2025 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,29 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

