

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 044218/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Dražbyprost s.r.o., Mírové náměstí 2/5, 400 01 Ústí nad Labem
<b>Číslo jednací:</b>	obj. č. 64023
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Jaroměř, okres Náchod
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	bez prohlídky
<b>Zpracováno ke dni:</b>	04.08.2023
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 06.08.2023

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č.:

- 4060/8, 4060/15, 4446/9 a 4448/12 v obci Jaroměř, okres Náchod, katastrální území Jaroměř na listu vlastnictví č. 2191
- podílu 1/8 p.č.1340 a 1341 v obci Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové, katastrální území Lužec nad Cidlinou na listu vlastnictví č. 915

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, 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, postupy ÚZSVM, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 4060/8, 4060/15, 4446/9 a 4448/12
Adresa předmětu ocenění:	Jaroměř, okres Náchod
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Náchod
Obec:	Jaroměř
Ulice:	
Katastrální území:	Jaroměř

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1340 a 1341
Adresa předmětu ocenění:	Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Lužec nad Cidlinou
Ulice:	
Katastrální území:	Lužec nad Cidlinou

## 2. Prohlídka a zaměření

Pozemky nejsou přístupné, nacházejí se ve větším půdním celku, daleko od přístupových komunikací. Prohlídka pozemků byla provedena na základě shlédnutí ortofoto, leteckých snímků, Panoramy na Mapy.cz a Street View na Mapy Google.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo LV 2191:

XXX XXXX, nám. Československé armády 16, 55101 Jaroměř

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 4060/8, 4060/15, 4446/9 a 4448/12 v obci Jaroměř, okres Náchod, katastrální území na listu vlastnictví č. 2191.

Vlastnické právo LV 915:

XXX XXXX, Julia Fučíka 998, 50401 Nový Bydžov 1/8

**XXX XXXX, Na zátíší 126, 55211 Velichovky 1/8**

XXX XXXX, Slezská 393, Cihelny, 55101 Jaroměř 3/16

XXX XXXX, č. p. 44, 50362 Lužec nad Cidlinou 3/8

XXX XXXX, Rтынě 1, 55101 Zaloňov 3/16

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1340 a 1341 v obci Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové, katastrální území Lužec nad Cidlinou na listu vlastnictví č. 915.

**4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

#### LV 2191 k.ú. Jaroměř

Jedná se o pozemek parc. č. 4060/8, 4060/15, 4446/9 a 4448/12 o celkové výměře 7578 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek je užíván jako louka v prostoru mezi vodními toky Metuje a Staré Metuje, severovýchodně od Josefova. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy OR – plochy přírodní.

Pozemek je rovinný. Trvalé porosty olše a vrby se nacházejí u břehů obou vodních toků. Na pozemku se nenachází stavby.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno. Pozemek leží v jižní části Jaroměře a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

Jedná se o lokalitu s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody).

#### LV 915 k.ú. Lužec nad Cidlinou

Jedná se o pozemek parc. č. 1340 a 1341 o celkové výměře 1426 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek je užíván jako pole a louka ve větším půdním celku, severozápadně od Lužce nad Cidlinou. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy zemědělské.

Pozemek je rovinný, bez trvalých porostů a staveb.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno. Charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti zemědělsky využívaných ploch.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.08.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

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

##### 1. LV 2191 Jaroměř

Adresa předmětu ocenění: Jaroměř  
551 01 Jaroměř  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Náchod  
Obec: Jaroměř  
Katastrální území: Jaroměř  
Počet obyvatel: 12 260  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **834,00 Kč/m<sup>2</sup>**

##### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{603,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

##### 2. LV 915 Lužec nad Cidlinou

Adresa předmětu ocenění: Lužec nad Cidlinou  
503 62 Lužec nad Cidlinou  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Hradec Králové  
Obec: Lužec nad Cidlinou  
Katastrální území: Lužec nad Cidlinou  
Počet obyvatel: 520  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 615,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 020,00$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

## Obsah

### LV 2191 Jaroměř

1. Pozemky
2. Porosty

### LV 915 Lužec nad Cidlinou

1. Pozemky



## Ocenění cenou zjištěnou

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### LV 2191 Jaroměř

#### 1. Pozemky

##### Ocenění

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	4060/8	37001	155	4,34	120,00	9,55	1 480,25
trvalý travní porost	4060/15	35800	6 217	13,29	120,00	29,24	181 785,08
	část						
	4060/15	37001	1 017	4,34	120,00	9,55	9 712,35
	část						

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 7 389 m<sup>2</sup> **192 977,68**

##### Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	603,-	0,06 1,00				36,18
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	4446/9	133		36,18	4 811,94
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	4448/12	56		36,18	2 026,08
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 189 m <sup>2</sup>						<b>6 838,02</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 199 815,70 Kč**

## 2. Porosty

### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
olše, vrby na pozemku p.č.: 4060/15 a 4060/8			50 roků	7,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 90 %	3 241,-	22 687,-
Součet:				22 687,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,250
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	5 671,75 Kč
<b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>5 671,75 Kč</b>

### LV 915 Lužec nad Cidlinou

#### 1. Pozemky

##### Ocenění

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1340 část	31400	119	15,60	40,00	21,84	2 598,96
	1340 část	31901	455	11,96	40,00	16,74	7 616,70
trvalý travní porost	1341 část	31400	710	15,60	40,00	21,84	15 506,40
	1341 část	34811	142	7,89	40,00	11,05	1 569,10
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 426 m <sup>2</sup>				<b>27 291,16</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **27 291,16 Kč**

### Výsledky analýzy dat

#### LV 2191 Jaroměř

1. Pozemky	199 815,70 Kč
2. Porosty	5 671,80 Kč
<b>LV 2191 Jaroměř - celkem:</b>	<b>205 487,50 Kč</b>

**LV 915 Lužec nad Cidlinou**

1. Pozemky

27 291,20 Kč

LV 915 Lužec nad Cidlinou - celkem:

**27 291,20 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**\* **1 / 8**

LV 915 Lužec nad Cidlinou - celkem:

**3 411,- 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.

**LV 2191 k.ú. Jaroměř**

Pozemek parc. č. 4060/8, 4060/15, 4446/9 a 4448/12 v katastrálním území Jaroměř

Jaroměř, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jaroměř, okres Náchod	7578 m <sup>2</sup>	travní porost, břehy vodního toku	nehodnotí se	záplavová plocha 5 leté vody	
1	Šestajovice, okres Náchod	5272 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
2	Černožice, okres Hradec Králové	17515 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
3	Zaloňov, okres Náchod	1495 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	nehodnotí se		
4	Jaroměř, okres Náchod	5678 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	nehodnotí se		
5	Dolany, okres Náchod	5481 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	nehodnotí se		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	36,38 Kč	1	36,38 Kč	1	1.02	1.05	1	1.05	1	1.12455	32,35 Kč
2	52,00 Kč	1	52,00 Kč	1	0.93	1.05	1	1.05	1	1.025325	50,72 Kč
3	46,82 Kč	1	46,82 Kč	1	1.03	1.05	1	1.05	1	1.135575	41,23 Kč
4	35,22 Kč	1	35,22 Kč	1	1.02	1	1	1.05	1	1.071	32,89 Kč
5	41,36 Kč	1	41,36 Kč	1	1.02	1.05	1	1.05	1	1.12455	36,78 Kč
Celkem průměr											38,79 Kč
Minimum											32,35 Kč
Maximum											50,72 Kč
Směrodatná odchylka - s											7,56 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											31,23 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											46,35 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v atraktivitě polohy ( zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy ( zohledněno koef. K2), účelu využití ( zohledněno koef. K3), možnost připojení inženýrských sítí u zemědělských pozemků zpravidla nezohledňujeme, (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, (zohledněno koef. K5). Koeficient K6 zohledňuje změnu cen mezi datem prodeje a datem ocenění. Od 4/2022 ceny většinou stagnují.

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

$$38,79 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 7578 \text{ m}^2$$

$$= 293 967 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**294 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Jaroměř, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jaroměř, okres Náchod	7578 m <sup>2</sup>	travní porost, břehy vodního toku	nehodnotí se	záplavová plocha 5 leté vody	
1	Šestajovice, okres Náchod	5272 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
2	Černožice, okres Hradec Králové	17515 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
3	Zaloňov, okres Náchod	1495 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	nehodnotí se		
4	Jaroměř, okres Náchod	5678 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	nehodnotí se		
5	Dolany, okres Náchod	5481 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	nehodnotí se		

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	36,38 Kč	1	36,38 Kč
2	52,00 Kč	1	52,00 Kč
3	46,82 Kč	1	46,82 Kč
4	35,22 Kč	1	35,22 Kč
5	41,36 Kč	1	41,36 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	35,22 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	52,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.48
Střední hodnota			42,36 Kč
Medián			46,82 Kč
Rozdíl max-min			16,78 Kč

Základní cena: 42,36 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 42,36 Kč \* 1,0000 = 42,36 Kč/m<sup>2</sup>

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

$$\begin{aligned}
 &42,36 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad * 7578 \text{ m}^2 \\
 \hline
 &= 321\,004 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**321 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Jaroměř, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jaroměř, okres Náchod	7578 m <sup>2</sup>	travní porost, břehy vodního toku	nehodnotí se	záplavová plocha 5 leté vody	
1	Šestajovice, okres Náchod	5272 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
2	Černožice, okres Hradec Králové	17515 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
3	Zaloňov, okres Náchod	1495 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	nehodnotí se		
4	Jaroměř, okres Náchod	5678 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	nehodnotí se		
5	Dolany, okres Náchod	5481 m <sup>2</sup>	zemědělský pozemek	nehodnotí se		

### Vyloučení extrémní hodnoty

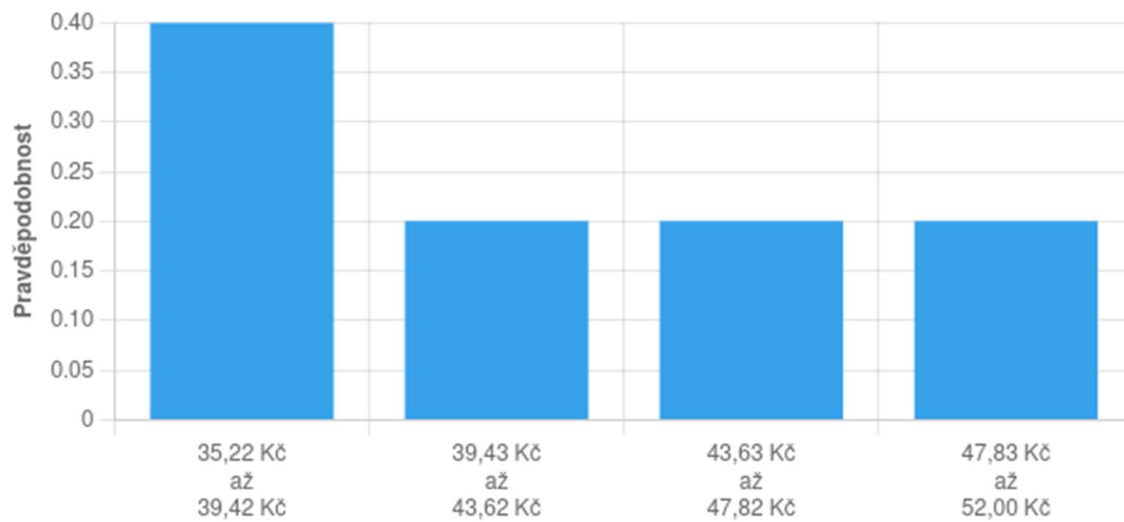
#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	36,38 Kč	1	36,38 Kč
2	52,00 Kč	1	52,00 Kč
3	46,82 Kč	1	46,82 Kč
4	35,22 Kč	1	35,22 Kč
5	41,36 Kč	1	41,36 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	35,22 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	52,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.48
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>42,36 Kč</b>

#### Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
35,22 Kč	až	39,42 Kč	2	0.4
39,43 Kč	až	43,62 Kč	1	0.2
43,63 Kč	až	47,82 Kč	1	0.2
47,83 Kč	až	52,00 Kč	1	0.2

## Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

$$\begin{aligned} & \text{od } 35,22 \text{ Kč/m}^2 \text{ do } 39,42 \text{ Kč/m}^2 \\ & \underline{\hspace{10em} * 7578 \text{ m}^2} \\ & \text{od } 266\,897,00 \text{ Kč do } 298\,725,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 267 000 Kč do 299 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

205 488,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

**294 000 Kč**

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

321 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 267 000 Kč do 299 000 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 přisuzována metodice dle přímého porovnání.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.



**LV 915 Lužec nad Cidlinou**

Pozemek parc. č. 1340 a 1341 v katastrálním území Lužec nad Cidlinou

Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	1426 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
1	Vinice, Městec Králové, okres Nymburk	1390 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
2	Žiželice, okres Kolín	1777 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
3	Záhornice, okres Nymburk	4250 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
4	Žiželice, okres Kolín	3590 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	63,31 Kč	1	63,31 Kč	1	1.01	1	1	1	1	1.01	62,68 Kč
2	33,20 Kč	1	33,20 Kč	1	0.98	1	1	1	1	0.98	33,88 Kč
3	59,45 Kč	1	59,45 Kč	1	0.97	1	1	1	1	0.97	61,29 Kč
4	36,89 Kč	1	36,89 Kč	1	0.97	1	1	1	1	0.97	38,03 Kč
Celkem průměr									48,97 Kč		
Minimum									33,88 Kč		
Maximum									62,68 Kč		
Směrodatná odchylka - s									15,14 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									33,83 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									64,11 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v atraktivitě polohy (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), účelu využití (zohledněno koef. K3), možnost připojení inženýrských sítí u zemědělských pozemků zpravidla nezohledňujeme, (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, (zohledněno koef. K5). Koeficient K6 zohledňuje změnu cen mezi datem prodeje a datem ocenění. Od 4/2022 ceny většinou stagnují.

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

$$48,97 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 1426 \text{ m}^2}$$

$$= 69\,831 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**70 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	1426 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
1	Vinice, Městec Králové, okres Nymburk	1390 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
2	Žiželice, okres Kolín	1777 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
3	Záhornice, okres Nymburk	4250 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
4	Žiželice, okres Kolín	3590 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	63,31 Kč	1	63,31 Kč
2	33,20 Kč	1	33,20 Kč
3	59,45 Kč	1	59,45 Kč
4	36,89 Kč	1	36,89 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	33,20 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	63,31 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.91
Střední hodnota			48,21 Kč
Medián			48,17 Kč
Rozdíl max-min			30,11 Kč

Základní cena: 48,21 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 48,21 Kč \* 1,0000 = 48,21 Kč/m<sup>2</sup>

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

$$\begin{aligned}
 &48,21 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad * 1426 \text{ m}^2 \\
 \hline
 &= 68\,747 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**69 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	1426 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
1	Vinice, Městec Králové, okres Nymburk	1390 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
2	Žiželice, okres Kolín	1777 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
3	Záhornice, okres Nymburk	4250 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		
4	Žiželice, okres Kolín	3590 m <sup>2</sup>	zem. pozemek ve větším půdním celku	nehodnotí se		

### Vyloučení extrémní hodnoty

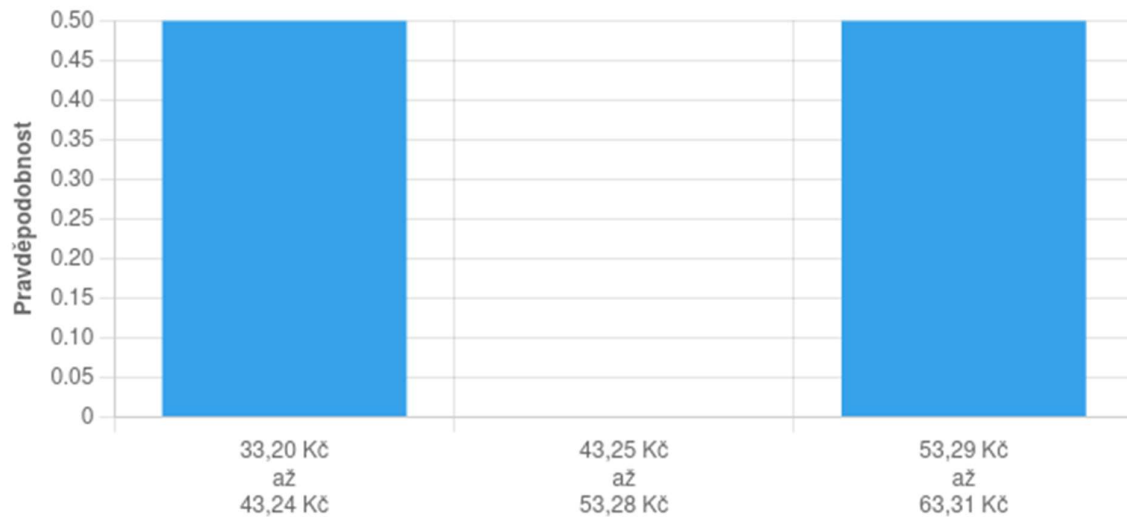
#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	63,31 Kč	1	63,31 Kč
2	33,20 Kč	1	33,20 Kč
3	59,45 Kč	1	59,45 Kč
4	36,89 Kč	1	36,89 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	33,20 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	63,31 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.91
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>48,21 Kč</b>

#### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
33,20 Kč	až	43,24 Kč	2	0.5
43,25 Kč	až	53,28 Kč	0	0
53,29 Kč	až	63,31 Kč	2	0.5

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 33,20 Kč/m<sup>2</sup> do 63,31 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1426 m<sup>2</sup>

od 47 343,00 Kč do 90 280,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 47 000 Kč do 90 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

27 191,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

**70 000 Kč**

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

69 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 47 000 Kč do 90 000 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 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 pozemku parc. č.:

- 4060/8, 4060/15, 4446/9 a 4448/12 v obci Jaroměř, okres Náchod, katastrální území Jaroměř na listu vlastnictví č. 2191
- podílu 1/8 p.č.1340 a 1341 v obci Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové, katastrální území Lužec nad Cidlinou na listu vlastnictví č. 915

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena předmětné nemovitosti na LV 2191 v k.ú. Jaroměř v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**294 000,- Kč**

Slovy: dvěstědevadesátčtyřtisíckorun českých

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 předmětné nemovitosti v daném místě a čase a s použitím srážky ve výši 20% za horší prodejnost spoluvlastnických podílů stanovena po zaokrouhlení na**

**7 000,- Kč**

Slovy: sedmtisíckorun 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  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.08.2023



.....  
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 044218/2023.



## H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z povodňové mapy, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti,

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z katastru nemovitostí - Jaroměř

4448/12	56 vodní plocha	koryto vodního toku umělé	ny, rezervace, nem. nar. . kult. pam, rozsáhlé chráněné území ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zó ny, rezervace, nem. nar. . kult. pam, rozsáhlé chráněné území
<hr/> <hr/>			
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu			
<hr/> <hr/>			
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu			
<hr/> <hr/>			
D Poznámky a další obdobné údaje			
Typ vztahu			
o Údaje o vlastníkovi předány soudem s žádostí o projed. dědictví			
Povinnost k			
Věchet Zdeněk, nám. Československé armády 16, 55101			
Jaroměř, RČ/ICO: 520311/041			
<hr/> <hr/>			
Flomby a upozornění - Bez zápisu			
<hr/> <hr/>			
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu			
<hr/> <hr/>			
Listina			
o Usnesení soudu o dědictví D 397/93-10 ze dne 16.12.1993. Právní moc ke dni 24.01.1994.			
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2022 09:07:38. Zápis proveden dne 02.06.2022.			
<hr/> <hr/>			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR			
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 608.			
strana 1			



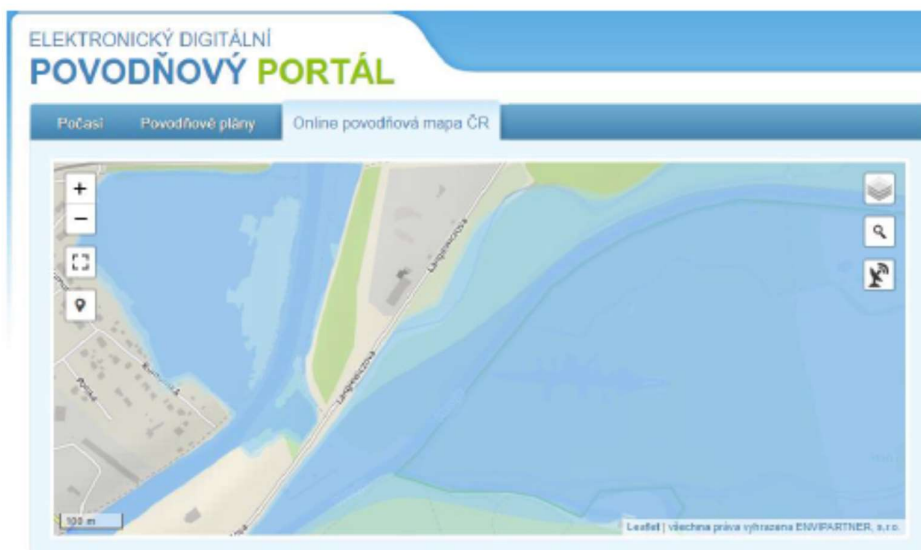
## Ortofoto mapa - Jaroměř





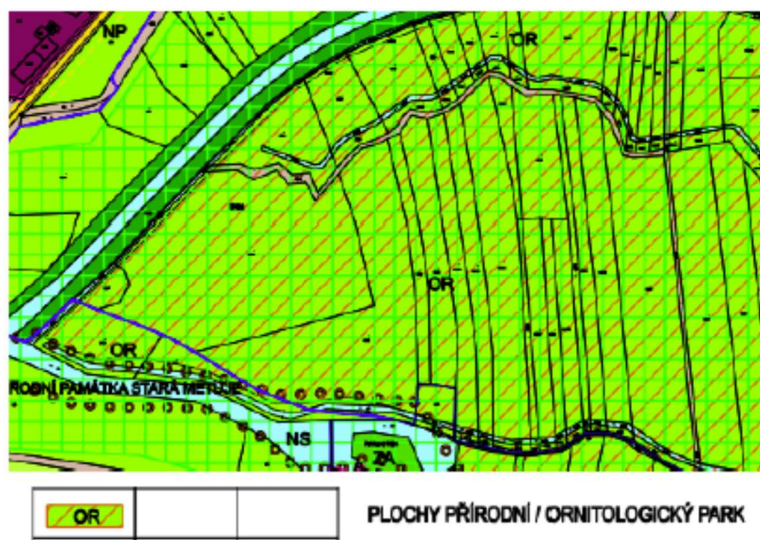
## Výřez z povodňové mapy

### Povodňová mapa - Jaroměř



Pozemky se nacházejí v záplavovém území pětileté vody

### Územní plán Jaroměř



# Výpis z katastru nemovitostí – Lužec nad Cidlinou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2023 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 17 D 934/2008 pro Mgr. Lubislava Randusová

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570362 Lužec nad Cidlinou  
Kat.území: 689271 Lužec nad Cidlinou List vlastnictví: 915  
V kat. území jsou pozemky vedeny v dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sobotka Jaroslav, Julia Fučíka 998, 50401 Nový Bydžov	710225/3092	1/8
Sobotka Josef, Na zátiší 126, 55211 Velichovky	611214/0925	1/8
Sobotka Petr, Slezská 393, Cihelny, 55101 Jaroměř	690419/1041	3/16
Sobotková Marie, č.p. 44, 50362 Lužec nad Cidlinou	505731/287	3/8
Suchá Jitka, Rtyně 1, 55101 Zaloňov	635926/1623	3/16

## B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
1340	574	orná půda		zemědělský půdní fond	
1341	852	trvalý travní porost		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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 34 D 654/2021-68 ze dne 06.12.2022. Právní moc ke dni 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2022 15:39:05. Zápis proveden dne 20.12.2022.

V-12104/2022-602

Pro: Sobotková Marie, č.p. 44, 50362 Lužec nad Cidlinou RČ/IČO: 505731/287  
Sobotka Jaroslav, Julia Fučíka 998, 50401 Nový Bydžov 710225/3092

- o Usnesení soudu o dědictví 17 D 839/2022-99 ze dne 31.03.2023. Právní moc ke dni 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2023 15:01:58. Zápis proveden dne 12.04.2023.

V-2591/2023-602

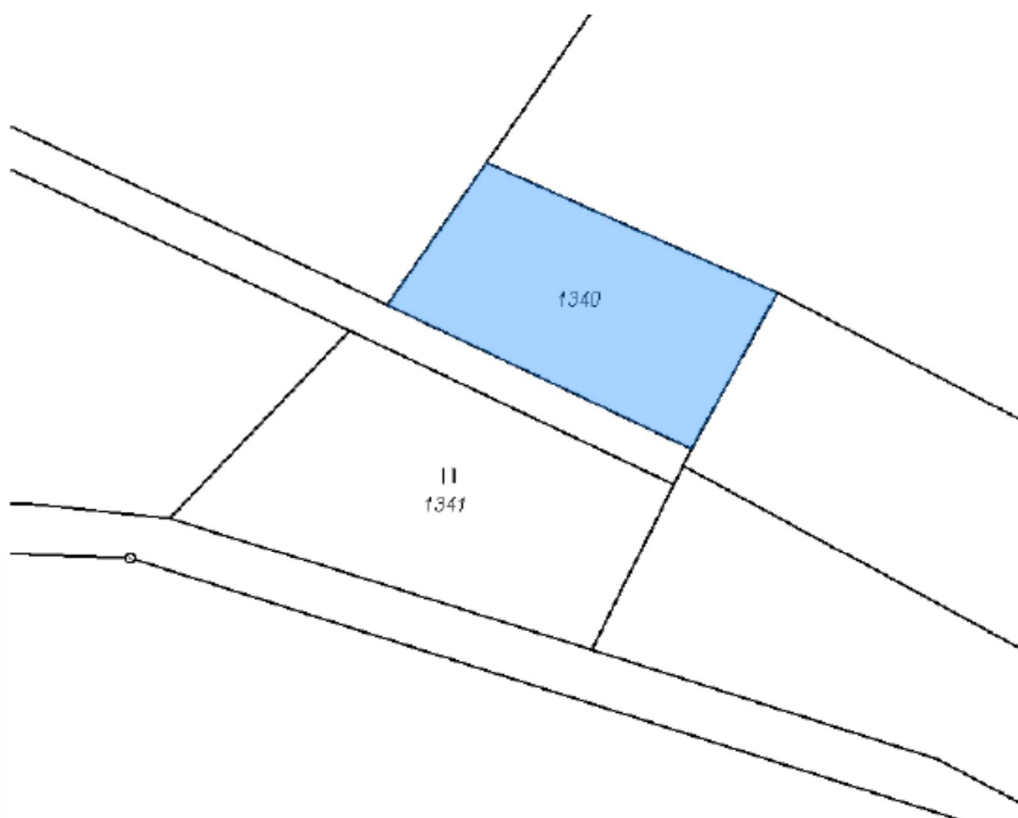
Pro: Sobotka Petr, Slezská 393, Cihelny, 55101 Jaroměř RČ/IČO: 690419/1041  
Sobotka Josef, Na zátiší 126, 55211 Velichovky 611214/0925  
Suchá Jitka, Rtyně 1, 55101 Zaloňov 635926/1623

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1340	31400	119
	31901	455
1341	31400	710
	34811	142

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

## Ortofoto mapa – Lužec nad Cidlinou



## Srovnávané nemovitosti - Jaroměř

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

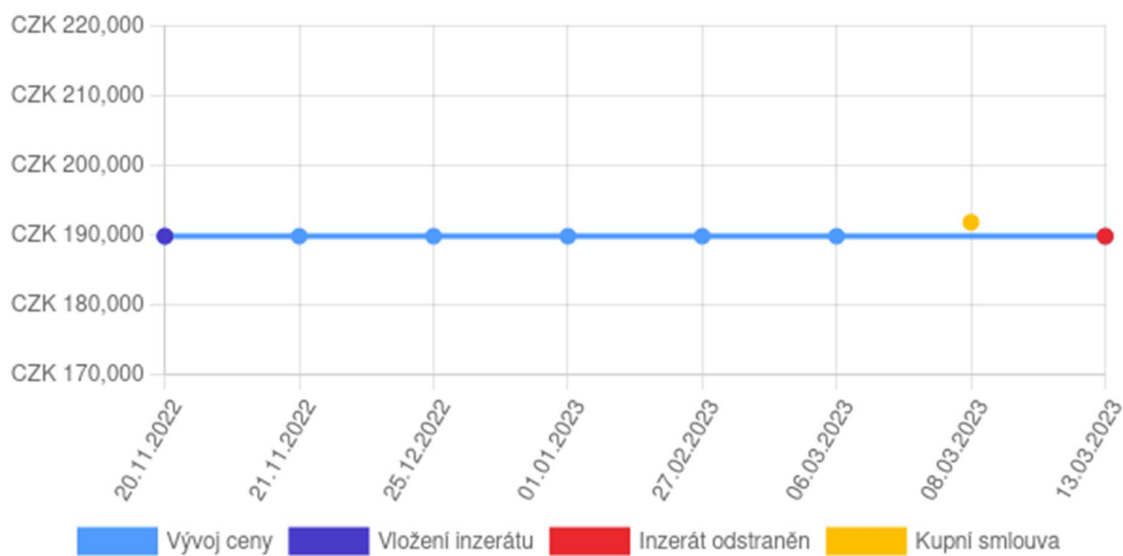


Pozemek, 5272 m<sup>2</sup>, Šestajovice, okres Náchod

Celková cena: 191 792 Kč

Lokalita: Šestajovice, okres Náchod

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



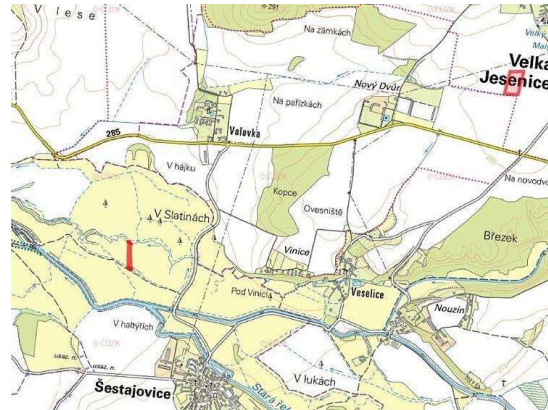


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

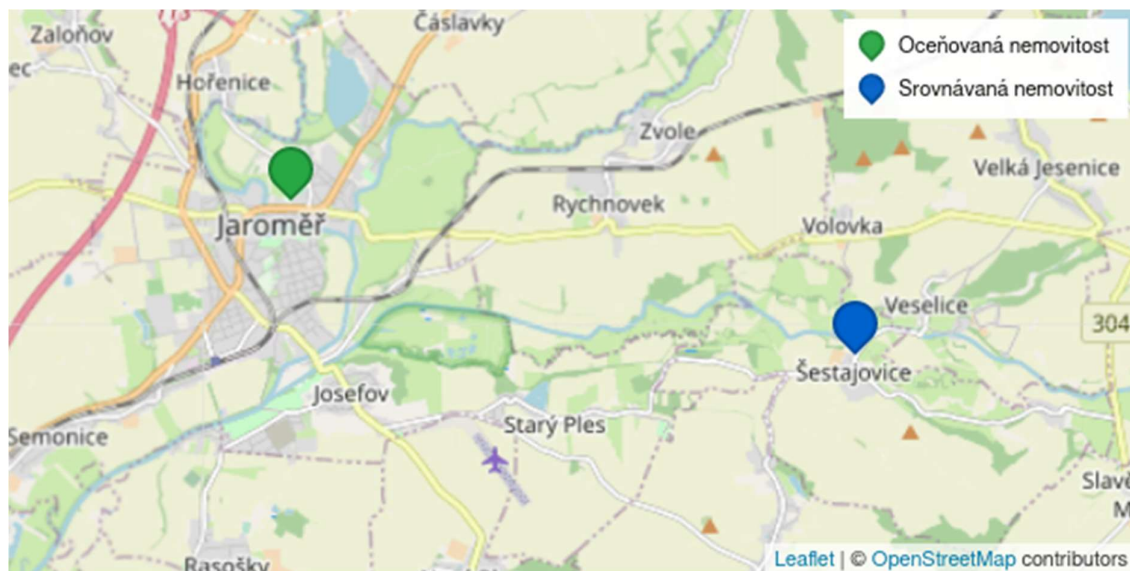
<b>Lokalita</b>	Šestajovice, okres Náchod	<b>Cena dle KS</b>	191 792 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	08.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1215/2023-605
<b>Plocha pozemku</b>	5272 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Máme pro Vás řešení! Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji pozemky v katastrálních územích Šestajovice u Jaroměře a Velká Jesenice v okrese okres Náchod, Královéhradecký kraj. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 363/41, 376/15 a 377/5 zapsané na LV 230 v KÚ Šestajovice u Jaroměře. Dále pak podíl 1/5 na parc. č. 382/19 zapsanou na LV 529 v KÚ Velká Jesenice. Celková výměra všech prodávaných pozemků je 5 272 m<sup>2</sup> z toho trvalý travní porost je 2 776 m<sup>2</sup> a orná půda 2 339 m<sup>2</sup>. Šestajovice se rozprostírají na levém břehu řeky Metuje asi 6 km východně od města Jaroměře, na spojnici Jaroměř - Nové Město nad Metují. Přírodní vzácností je "Šestajovická stráň" nacházející se mezi obcemi Šestajovice a Roztoky na rozloze 13,5 ha, která je tvořena dubohabrovým hájem. Obec Velká Jesenice se nachází v okrese Náchod, kraj Královéhradecký, zhruba 4 km jižně od České Skalice. Název obce je odvozen od velkých jasanů. Půda je prověřená a bezpečná investice. Růst její ceny se stabilně drží nad inflací a představuje tak ochranu investic i v dobách, kdy si nejsme jisti budoucím vývojem. Tržní cena půdy každým rokem roste a proto patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Jen za rok 2021 vzrostla průměrná tržní cena zemědělské půdy o 16,1% oproti cenám z roku 2020. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Věřím, že Vás tato nabídka zaujala a pokud máte zájem o bližší informace, kontaktujte mě na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

### 4. Fotodokumentace

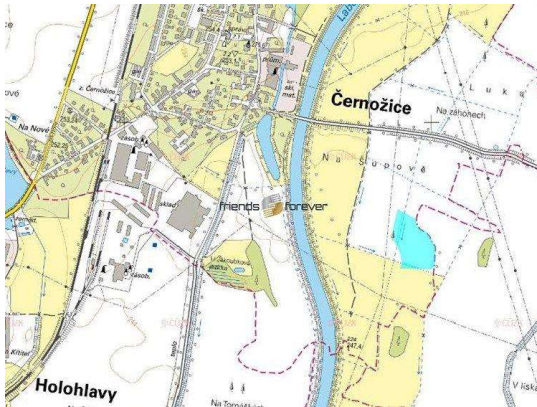


## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

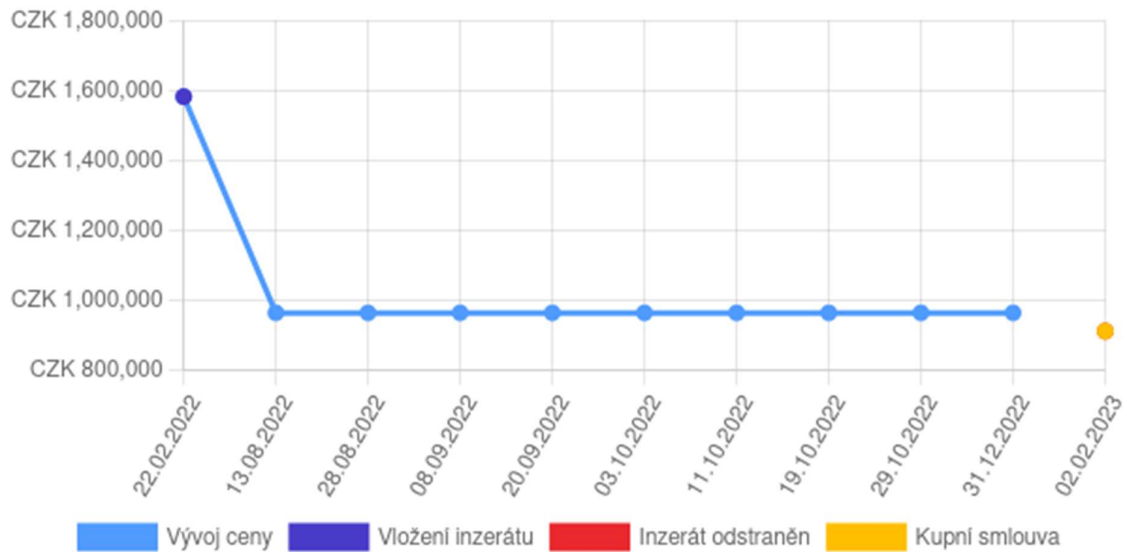


Pozemek, 17515 m<sup>2</sup>, Černožice, okres Hradec Králové

Celková cena: 910 780 Kč

Lokalita: Černožice, okres Hradec Králové

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

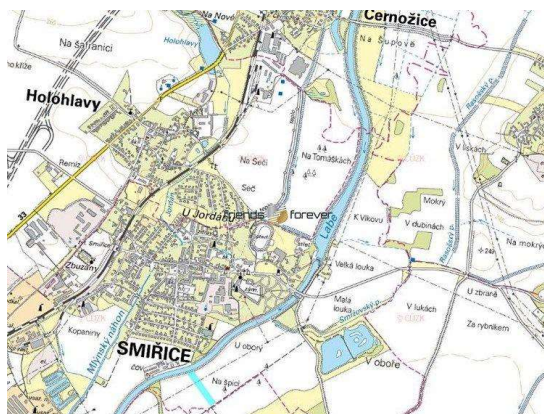
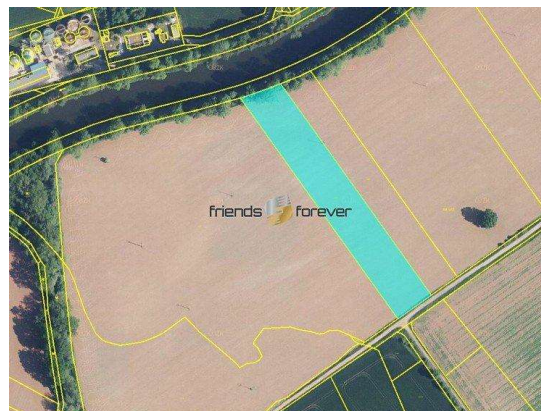


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

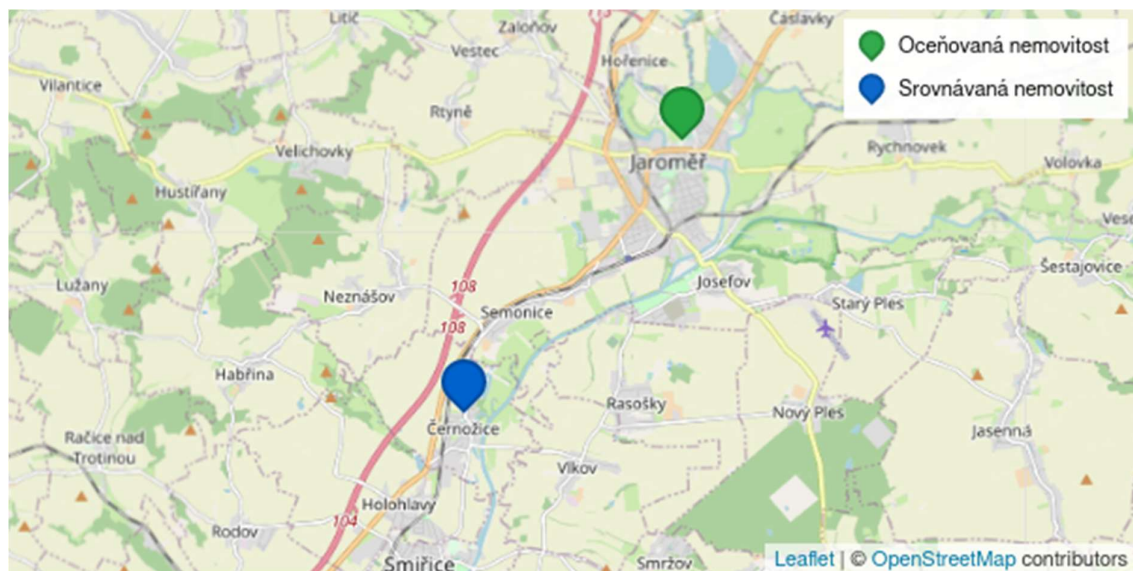
Lokalita	Černožice, okres Hradec Králové	Cena dle KS	910 780 Kč
Právní účinky ke dni	02.02.2023	Číslo řízení	V-904/2023-602
Plocha pozemku	17515 m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme zemědělské pzemky v kú Černožice nad Labem o celkové výměře 17515m2, propachtováno místnímu ZD.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

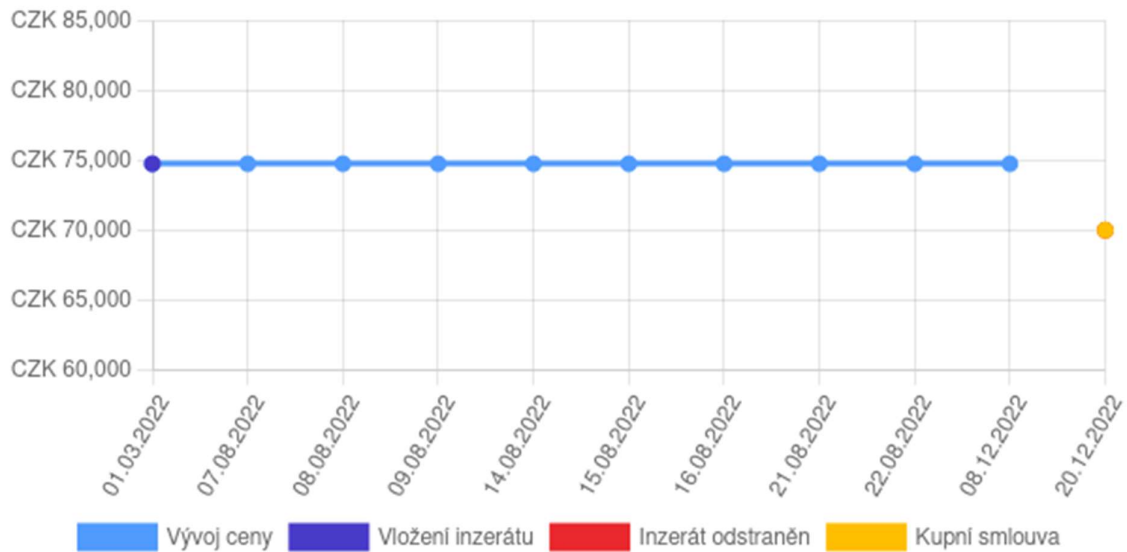


Pozemek, 1495 m<sup>2</sup>, Zaloňov, okres Náchod

Celková cena: 70 000 Kč

Lokalita: Zaloňov, okres Náchod

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



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

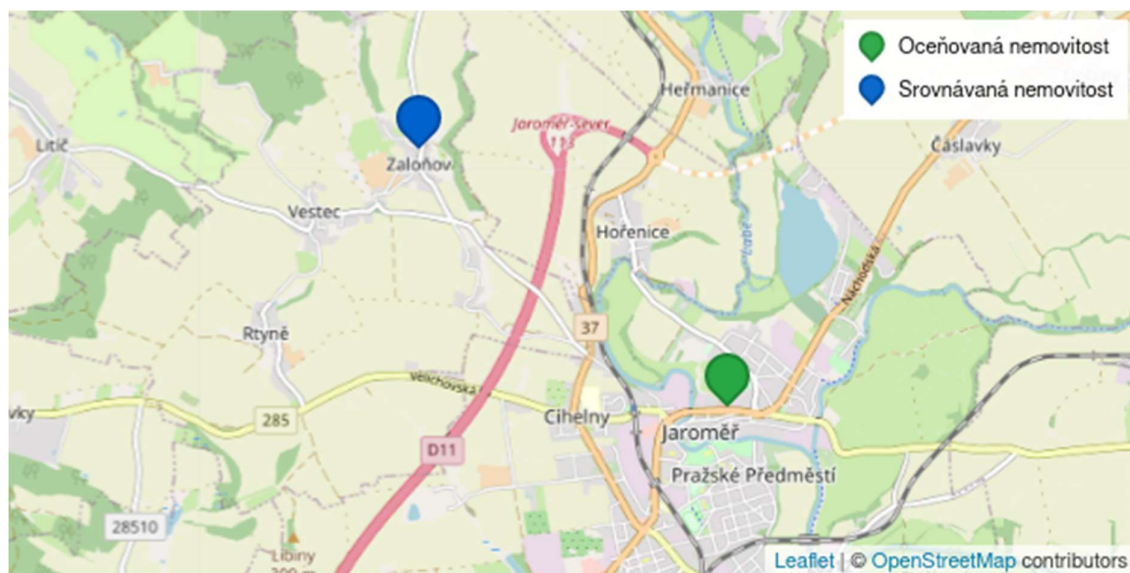
<b>Lokalita</b>	Zaloňov, okres Náchod	<b>Cena dle KS</b>	70 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	20.12.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-7455/2022-605
<b>Plocha pozemku</b>	1495 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 1 495 m<sup>2</sup> u obce Zaloňov. Jedná se o prodej pole na okraji lesa v části zvané V březinkách. V katastru nemovitostí jsou oba pozemky vedeny jako orná půda. Jsou obhospodařovány bez pachtovní smlouvy. Obec Zaloňov leží severozápadně od Jaromče v okrese Náchod v kraji Královéhradeckém. Nedaleko se nachází Lázně Velichovky a barokní památka Hospital v Kuksu. Název katastrální území je též Zaloňov. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

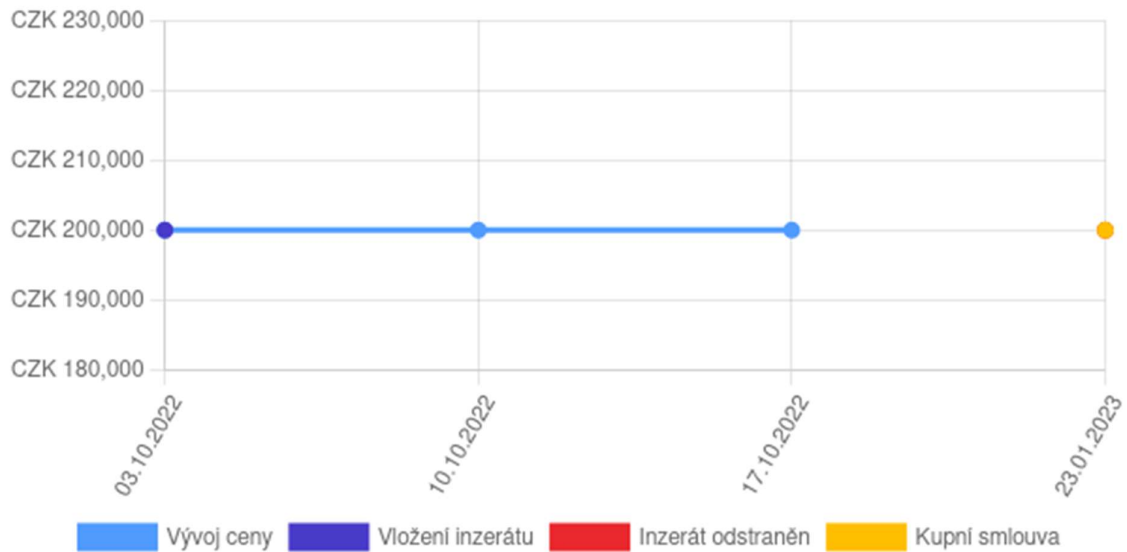


Pozemek, 5678 m<sup>2</sup>, Jaroměř, okres Náchod

Celková cena: 200 000 Kč

Lokalita: Jaroměř, okres Náchod

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



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

<b>Lokalita</b>	Jaroměř, okres Náchod	<b>Cena dle KS</b>	200 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	23.01.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-367/2023-605
<b>Plocha pozemku</b>	5678 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

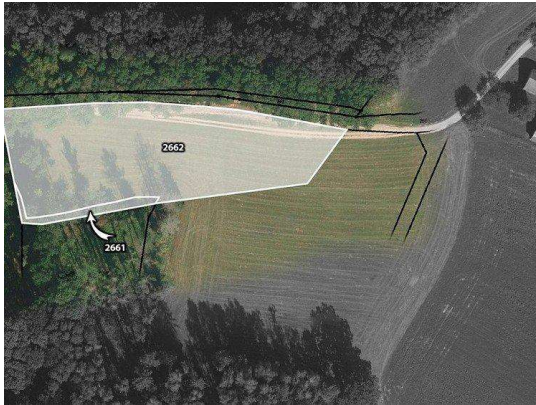
Jedná se o zatravněné pozemky, které se nachází v okrajové části města Jaroměř, v oblasti luk mezi Metují a Starou Metují, kde se rozkládá významná ornitologická oblast zvaná ptačí park. Pozemky leží na rovinatém terénu. Dle platného územního plánu jsou pozemky p. č. 4082/1 a p. č. 4082/7 součástí stabilizované plochy přírodní OR-PLOCHY PŘÍRODNÍ / ORNITOLOGICKÝ PARK vymezené v nezastavěném území. Hlavním využitím těchto ploch je prioritní účel ochrany přírody (výstavba hnízdišť ptáků, údržba luk, ochrana EVL - evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000). Tato plocha je současně vymezena jako plocha regionálního biokoridoru Jaroměřská Metuje RC HO83. Pozemky jsou přístupné jen přes pozemky jiných vlastníků. Složení kauce ve výši 20 000,- Kč do úterý 18.10.2022. Účast v aukci je možná pouze pro registrované uživatele aukčního systému. Způsob registrace je uveden v Aukčním řádu zveřejněném na webových stránkách [www.nabidkamajetku.cz](http://www.nabidkamajetku.cz). Na těchto webových stránkách je možné provést registraci. Pro více informací přejděte na stránky systému Nabídka majetku státu: <https://www.nabidkamajetku.cz/Home/AuctionDetail/26359>

### 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

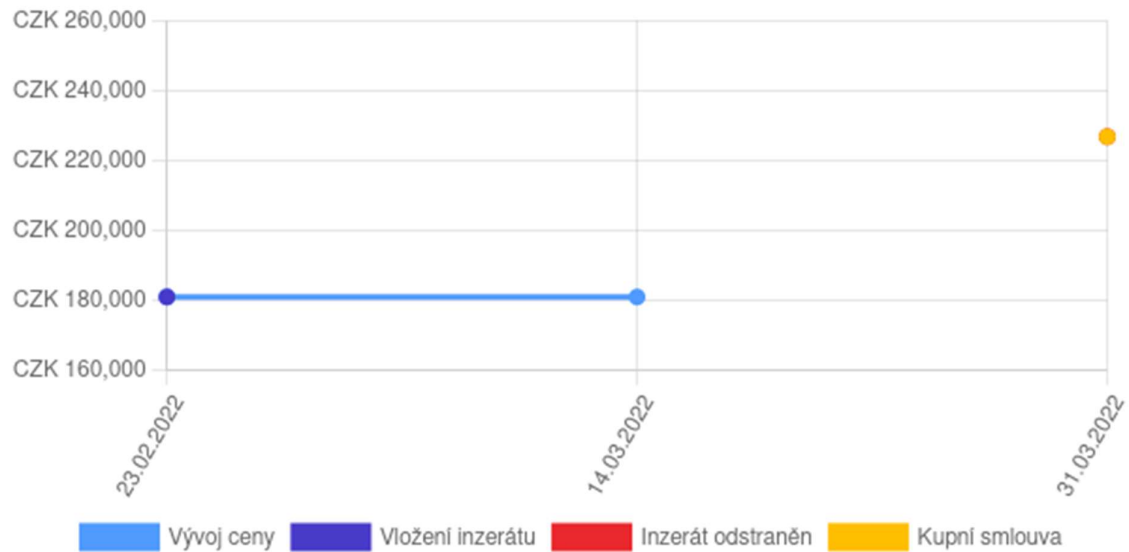


Pozemek, 5481 m<sup>2</sup>, Dolany, okres Náchod

Celková cena: 226 721 Kč

Lokalita: Dolany, okres Náchod

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

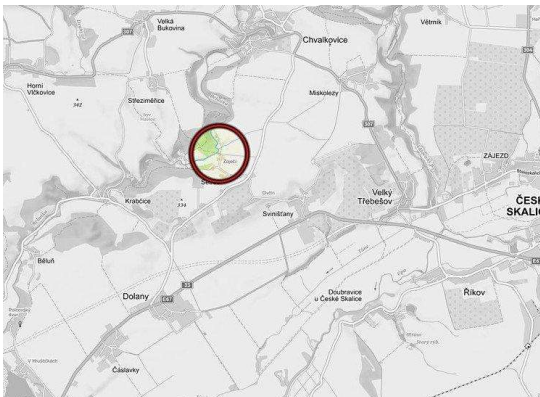


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

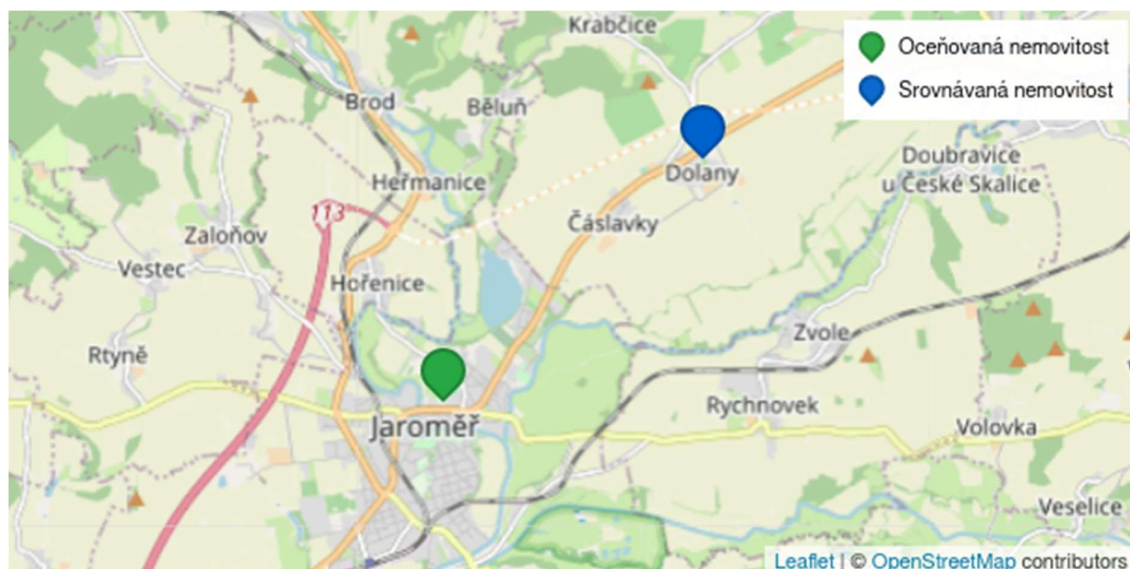
<b>Lokalita</b>	Dolany, okres Náchod	<b>Cena dle KS</b>	226 721 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	31.03.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-2006/2022-605
<b>Plocha pozemku</b>	5481 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji lukrativní zemědělské pozemky ležící v KÚ Dolany u Jaroměře, okres Náchod v Královéhradeckém kraji. K prodeji jsou pozemky o celkové výměře 5481 m<sup>2</sup>, které jsou prodávány jako celek bez spoluvlastníků. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 2661, 2662, zapsané na LV 807. Pozemky nabízí zajímavou BPEJ ve výši 10,89 Kč. Jak je zmíněno výše, pozemky leží v KÚ Dolany u Jaroměře v okrese Náchod. Obec Dolany se nachází cca 6 km severovýchodně od Jaroměře. Na jih od obce se nachází území Mokřiny a protéká zde řeka Úpa, na severu říčka Běluňka. Tato jedinečná investiční příležitost je vhodná nejen na hospodaření, ale i na zhodnocení finančních prostředků. Půda růstem své ceny dlouhodobě poráží inflaci a je reálnou investicí, která patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Pozemek je prodáván v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Bližší informace k této nabídce je možné získat na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti - Lužec nad Cidlinou

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



Pozemek, 1390 m<sup>2</sup>, Vinice, Městec Králové, okres Nymburk

Celková cena: 88 000 Kč

Lokalita: Vinice, Městec Králové, okres Nymburk

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

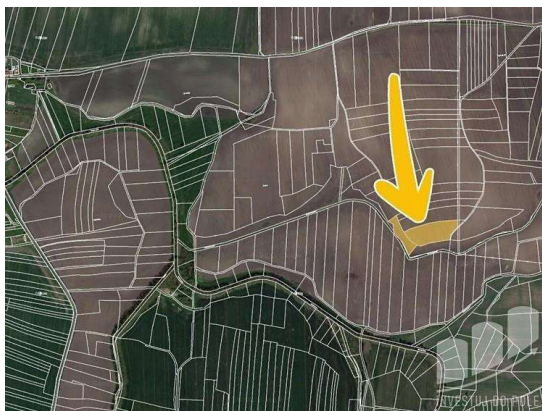


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

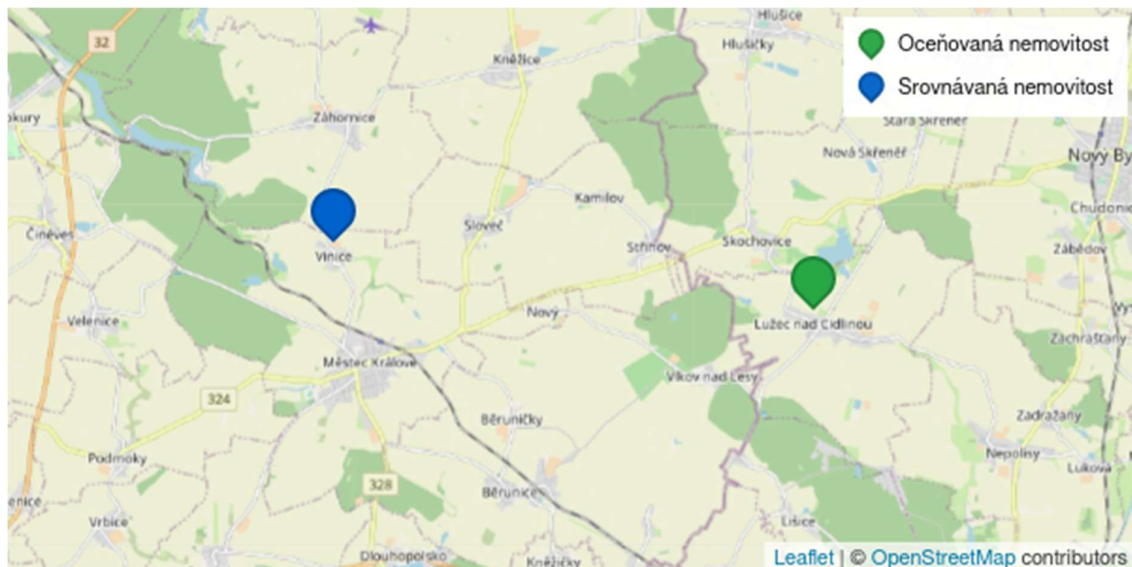
<b>Lokalita</b>	Vinice, Městec Králové, okres Nymburk	<b>Cena dle KS</b>	88 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	10.02.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-985/2023-208
<b>Plocha pozemku</b>	1390 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek		

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Vinice u Městce Králové, LV 1802, podíl 1/8 o výměře 1390 m<sup>2</sup>. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Parcela č. 203/2 - o výměře 8208m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č. 203/5 - o výměře 2910m<sup>2</sup> (Orná půda) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

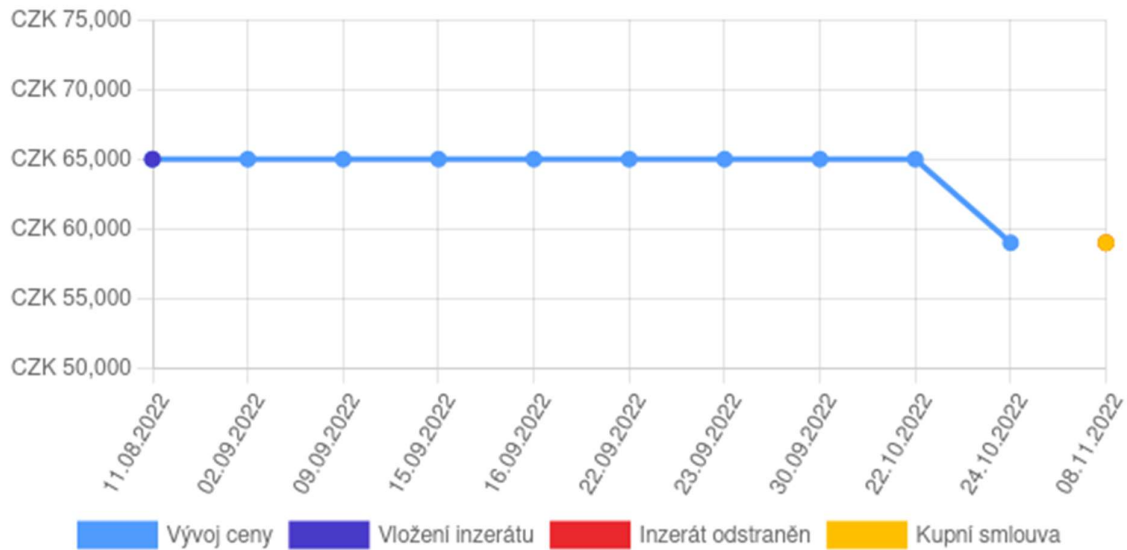


Pozemek, 1777 m<sup>2</sup>, Žiželice, okres Kolín

Celková cena: 59 000 Kč

Lokalita: Žiželice, okres Kolín

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

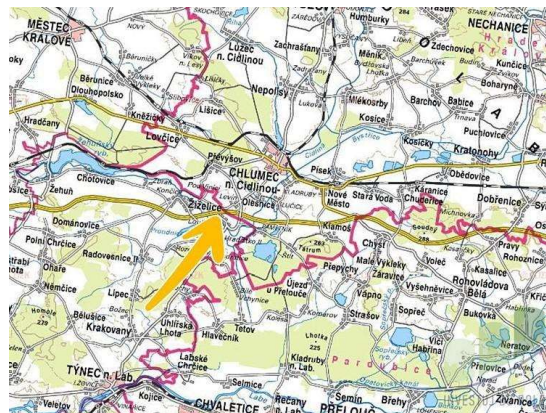
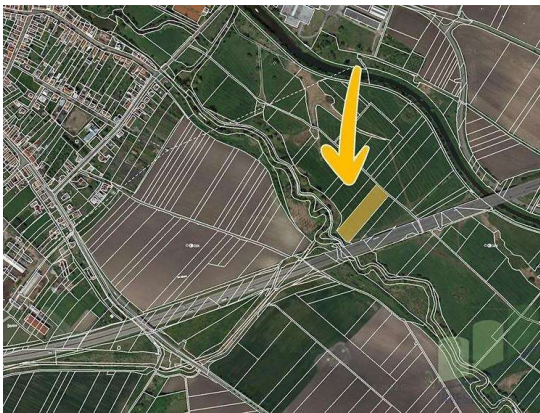


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

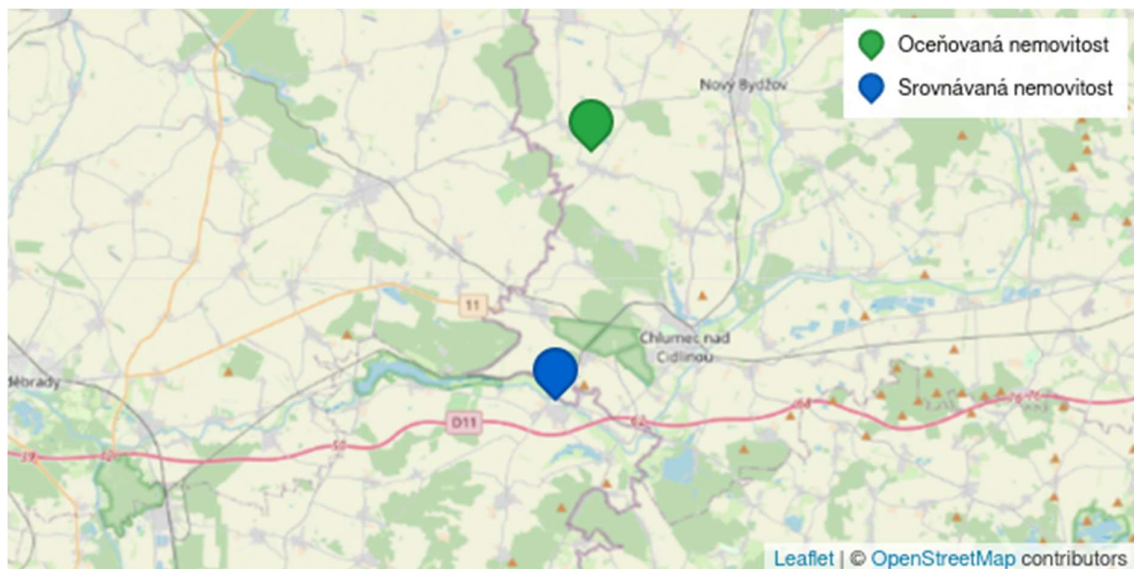
Lokalita	Žiželice, okres Kolín	Cena dle KS	59 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.11.2022	Číslo řízení	V-9540/2022-204
Plocha pozemku	1777 m <sup>2</sup>	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Žiželice nad Cidlinou, LV 1620, podíl 1/4 o výměře 1777 m<sup>2</sup>. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Parcela č. 1363 - o výměře 7108 m<sup>2</sup> (trvalý travní porost) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

### 4. Fotodokumentace



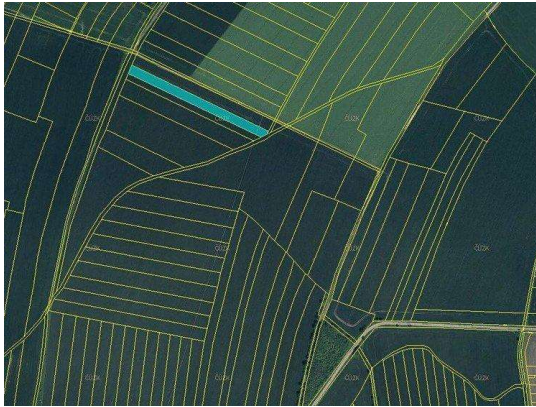
### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

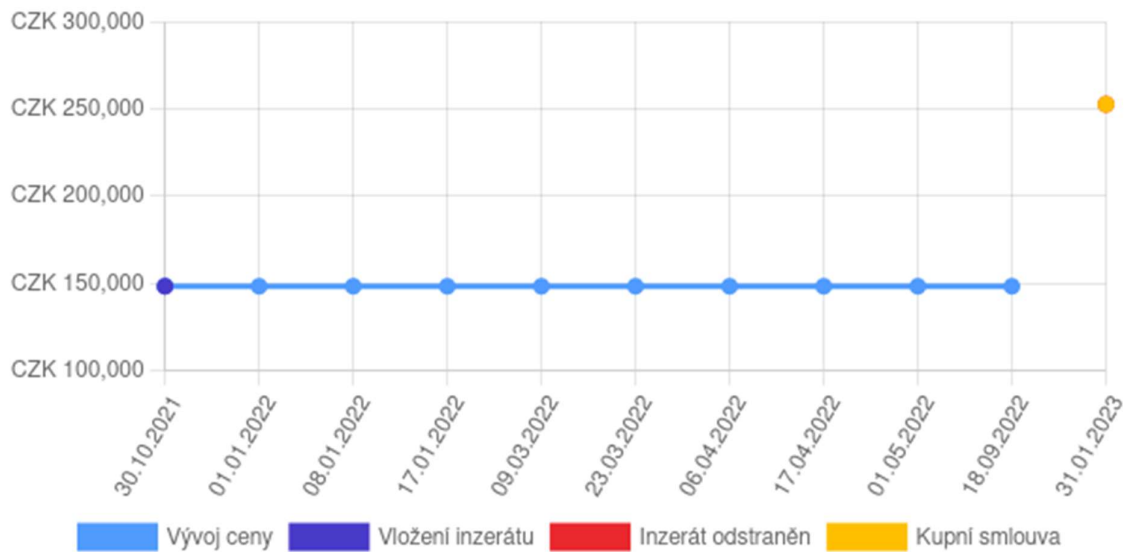


Pozemek, 4250 m<sup>2</sup>, Záhornice, okres Nymburk

Celková cena: 252 655 Kč

Lokalita: Záhornice, okres Nymburk

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

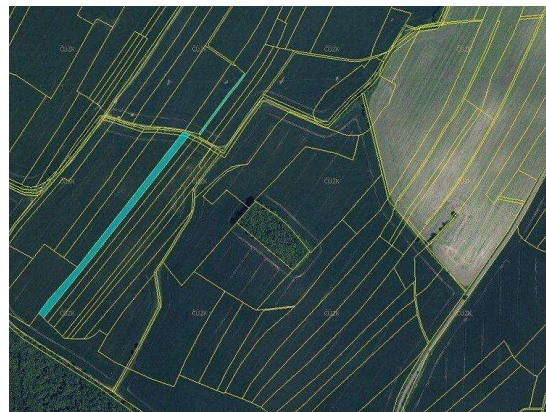
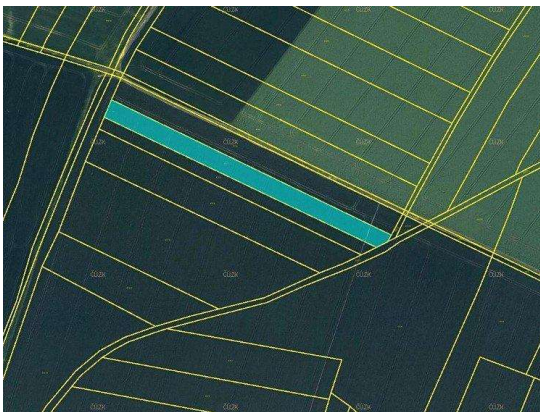


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

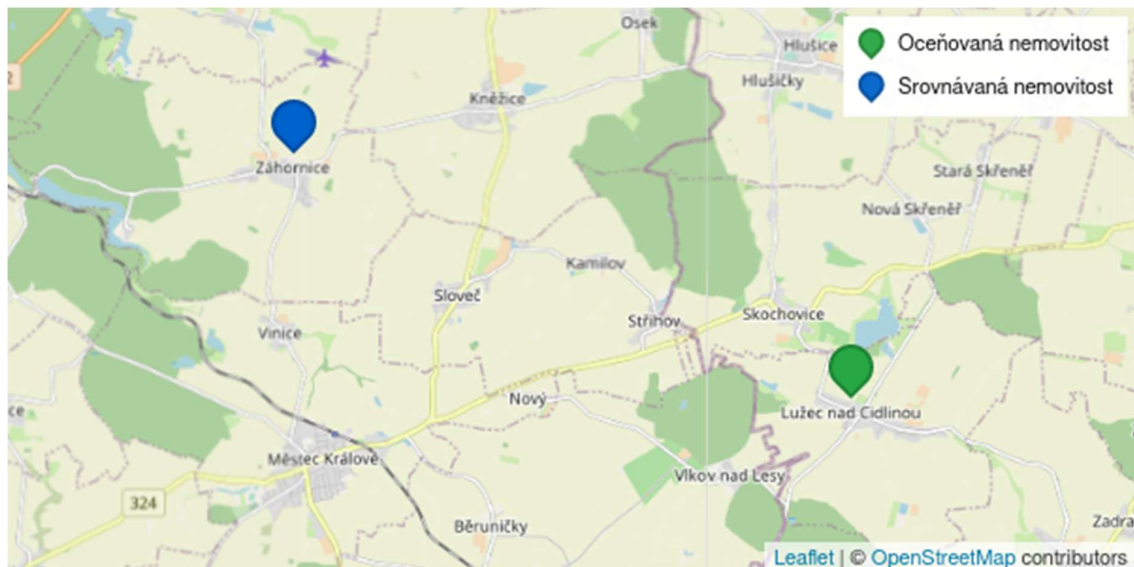
<b>Lokalita</b>	Záhornice, okres Nymburk	<b>Cena dle KS</b>	252 655 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	31.01.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-719/2023-208
<b>Plocha pozemku</b>	4250 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Záhornice u Městce Králové, v okrese Nymburk, LV 421, podíl 1/3 o výměře 4250 m<sup>2</sup> Parcela č. 124/7 - o výměře 6222 m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č. 129/27 - o výměře 539 m<sup>2</sup> (Orná půda) Parcela č. 142/9 - o výměře 108 m<sup>2</sup> (Vodní plocha) Parcela č. 421/7 - o výměře 5881 m<sup>2</sup> (Orná půda) Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

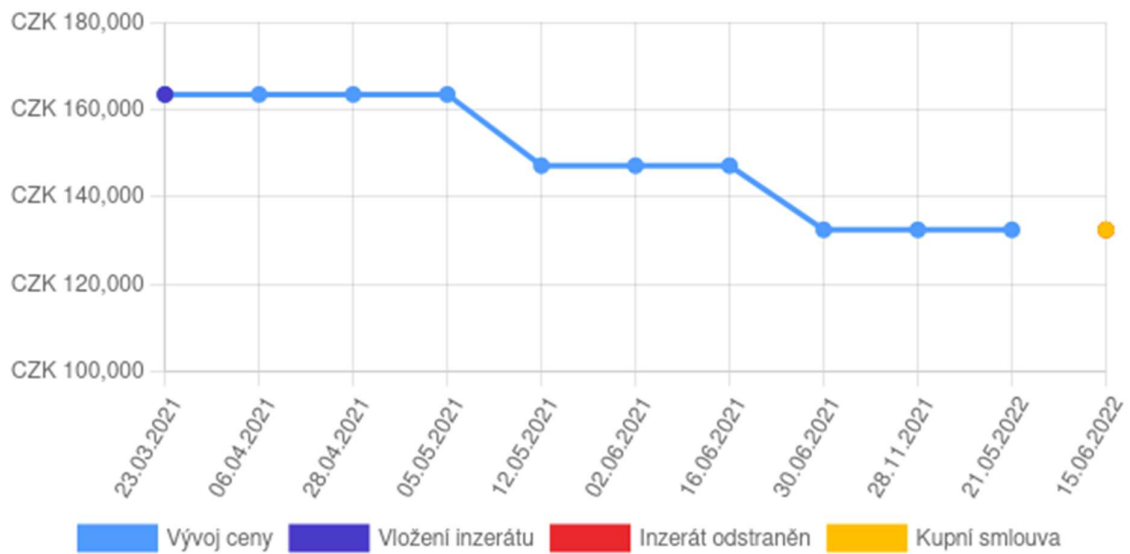


Pozemek, 3590 m<sup>2</sup>, Žiželice, okres Kolín

Celková cena: 132 436 Kč

Lokalita: Žiželice, okres Kolín

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

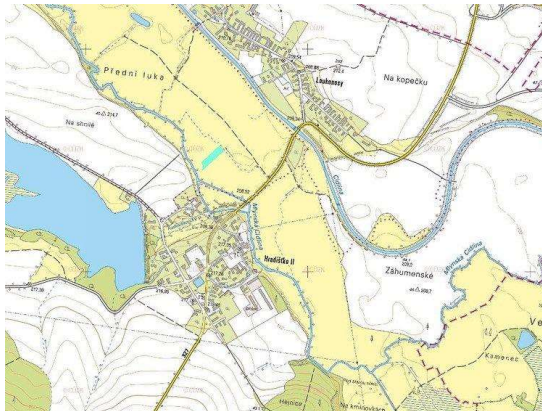


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Žiželice, okres Kolín	<b>Cena dle KS</b>	132 436 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	15.06.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-5439/2022-204
<b>Plocha pozemku</b>	3590 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Žiželice nad Cidlinou , v okrese Kolín, LV 1056 Jedná se o pole v úrodné oblasti, nedaleko zastavěné oblasti, v blízkosti několika rybníků. Může se tedy jednat i o atraktivní dlouhodobou investici. Parcela č.1301 - o výměře 3590 m2 (Trvalý travní porost) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení

