

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065198/2025

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Děčín, Mgr. Zdeněk Pánek- soudní exekutor, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV
<b>Číslo jednací:</b>	112 EX 1741/23-108
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Husova č.p. 1126, Hořice, okres Jičín
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	18.11.2025
<b>Zpracováno ke dni:</b>	18.11.2025
<b>Zhotovitel:</b>	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 47 stran textu včetně titulního listu a 46 stran příloh. Objednateli se předává - 1x tištěné, 1x elektronicky v pdf.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 20.11.2025

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny:

- bytové jednotky č. 1126/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 565/10000 na společných částech budovy č.p. 1126 a pozemku parc. č. st. 1204/1 (LV 5185 a 3579)
- bytové jednotky č. 1126/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 253/5000 na společných částech budovy č.p. 1126 a pozemku parc. č. st. 1204/1 (LV 5750 a 3579)
- bytové jednotky č. 692/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 871/10000 na společných částech budovy č.p. 692 a pozemku parc. č. st. 769 (LV 5077 a 3764)
- podílu 2/18 na st.p.č. 1204/2 a st.p.č. 1204/3 (LV 6041)
- podílu 2/18 na st.p.č. 1204/4, p.p.č. 805/1 a 805/9 (LV 6427)

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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 prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, informace realitních kanceláří, postupy ÚZSVM, územní plán, Prohlášení vlastníka

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1126/18, 1126/7, 692/1 a pozemky na LV 6041 a 6427
Adresa předmětu ocenění:	Husova č.p. 1126 a Šalounova 692 Hořice,
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Jičín
Obec:	Hořice
Ulice:	Husova a Šalounova
Katastrální území:	Hořice v Podkrkonoší

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 18.11.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena pouze částečná prohlídka domů a pozemků zvenčí. Dlužník nejdříve dlouhou dobu vyjednával možnost splacení dluhu. Poté, co závazek nesplnil, odmítá spolupráci, umožnění prohlídky a zaměření bytů. Odhadce vycházel z údajů v Prohlášení vlastníka a obhlídky domů a pozemků zvenčí a informací bývalé předsedkyně SVJ p. Hellerové. Přítomná osoba prohlídce - odhadce ing. Zdeněk Mazáček.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: **LV 5185**

Molnár Jaroslav, Husova 1126, 50801 Hořice

Nemovitosti:

bytová jednotka č. 1126/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 565/10000 na společných částech budovy č.p. 1126 a pozemku parc. č. st. 1204/1 (LV 3579)

Vlastnické právo: **LV 5750**

SJ Molnár Jaroslav a Molnarova Lyubov, Husova 1126, 50801 Hořice,

Nemovitosti:

bytová jednotka č. 1126/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 253/5000 na společných částech budovy č.p. 1126 a pozemku parc. č. st. 1204/1 (LV 3579)

Vlastnické právo: LV 5077

SJ Molnár Jaroslav a Molnarova Lyubov, Husova 1126, 50801 Hořice,

Nemovitosti:

bytová jednotka č. 692/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 871/10000 na společných částech budovy č.p. 692 a pozemku parc. č. st. 769 (LV 3764)

Vlastnické právo: LV 6041

SJ Molnár Jaroslav a Molnarova Lyubov, Husova 1126, 50801 Hořice      podíl 1/18

Molnár Jaroslav, Husova 1126, 50801 Hořice      podíl 1/18

Nemovitosti:

st.p.č. 1204/2 a st.p.č. 1204/3

Vlastnické právo: LV 6427

SJ Molnár Jaroslav a Molnarova Lyubov, Husova 1126, 50801 Hořice      podíl 1/18

Molnár Jaroslav, Husova 1126, 50801 Hořice      podíl 1/18

Nemovitosti:

st.p.č. 1204/4, p.p.č. 805/1 a 805/9

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis bytového domu č.p. 1126**

Oceňované bytové jednotky 1126/18 a 1126/7 jsou umístěny v netypovém zděném bytovém domě č.p. 1126 v Husově ulici. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové neizolované, stropy jsou železobetonové monolitické a stropy jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou titanizinkové. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven asi v roce 1915.

V roce 2011 proběhlo celkové zateplení fasády, výměna oken za plastová, nová střešní krytina, klempířské prvky a rekonstrukce vnitřních rozvodů el., vody a kanalizace.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako po celkové rekonstrukci.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na východ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, 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.

### **Popis pozemků**

Sklon pozemku st. 1204/1, na kterém stojí dům č.p. 1126 je rovinatý. Pozemek není oplocený, je bez porostů.

Samostatně jsou oceněny pozemky na LV 6427 a 6041. Jsou užívány v jednom funkčním celku s domem č.p. 1126 jako zahrada a dvůr. Dle územního plánu jsou zařazeny v plochách BH – bydlení hromadné. Na pozemcích jsou stavby zahradních chatků či skladů, nezapsané a neevidované v KN, bez zjištění vlastníka. Nejsou předmětem ocenění.

## **Popis bytového domu č.p. 692**

Dům č.p. 692 se nachází u vlakového nádraží v ulici Šalounově. Jedná se o původní velikou vilu, postavenou asi v r. 1900. Je přízemní, částečně podsklepená, s částečným obytným podkrovím. Lze předpokládat připojení na všechny inženýrské sítě. Asi před 10 lety byla vyměněna okna za plastová. Jinak dům vyžaduje další opravy a rekonstrukce.

### Popis pozemku

Sklon pozemku st. 769, na kterém stojí dům č.p. 692 je rovinatý. Pozemek není oplocený, je bez porostů.

Přístup je bezproblémový z ulice Šalounovy.

### **Popis lokality**

V Hořicích je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti 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.

### **Popis bytových jednotek**

#### Byt 1126/18

Byt 2+kk se nachází ve 3.NP vlevo od schodiště. Dle Prohlášení vlastníka se skládá z obytné místnosti, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, balkonu, půdy a sklepní kóje. Celková podlahová plocha je 64,30 m<sup>2</sup>.

#### Byt 1126/7

Byt 2+kk se nachází v 1.NP vpravo vzadu. Dle Prohlášení vlastníka se skládá z obytné místnosti, kuchyně, předsíně, koupelny s WC, spíže, půdy a sklepní kóje. Celková podlahová plocha je 57,50 m<sup>2</sup>.

#### Byt 692/1

Byt 1+kk se nachází v 1.NP. Dle Prohlášení vlastníka se skládá z obytné místnosti a příslušenství – WC, spíž. Celková podlahová plocha je 28,71 m<sup>2</sup>.

Do jednotek je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekty jsou napojeny na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno el. přímotopy či akumulacími kamny, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stav bytových jednotek lze odhadem charakterizovat jako dobrý.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.11.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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 majtkových (ÚZSVM).
- metodika popsána 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 majtkových (ÚZSVM).

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Husova 1126  
508 01 Hořice  
LV: 5185  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Jičín  
Obec: Hořice  
Katastrální území: Hořice v Podkrkonoší  
Počet obyvatel: 8 587  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 254,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
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	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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 629,00\ Kč/m^2}$

## **Obsah**

### **Byt 1126/18**

1. Byt 1126/18
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek

### **Byt 1126/7**

1. Byt 1126/7
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek

### **Byt 692/1**

1. Byt 692/1
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek

### **Pozemky st.1204/2 a st. 1204/3 na LV 6041**

1. Pozemky

### **Pozemky st. 1204/4, p.p.č. 805/1 a 805/9**

1. Pozemky

## Ocenění cenou zjištěnou

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností	VII	0,01

parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,100}$$

## **Byt 1126/18**

### **1. Byt 1126/18**

#### **1.1. byt**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	110 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2011
Základní cena ZC (příloha č. 27):	39 481,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
byt č. 18:	64,30 *	1,00 = <u>64,30 m<sup>2</sup></u>
Započítaná podlahová plocha bytu:		64,30 m <sup>2</sup>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

#### **Index vybavení**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00

7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 14 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (14 + 15) = \mathbf{0,855}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,958}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,100}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 39\,481,- \text{ Kč/m}^2 * 0,958 = 37\,822,80 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,30 \text{ m}^2 * 37\,822,80 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,100 = 2\,808\,966,98 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 808 966,98 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,100}$

##### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,100 = \mathbf{1,155}$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 629,-	1,155		1 881,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1204/1	783	1 881,50	1 473 214,50
Stavební pozemek - celkem			783		<b>1 473 214,50</b>

**Pozemek - cena zjištěná celkem** = **1 473 214,50 Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = **1 473 214,50 Kč**

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **1 473 214,50 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **2 808 966,98 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 473 214,50 Kč

Spoluvlastnický podíl: 565 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 473 214,50 Kč \* 565 / 10 000 = 83 236,62 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **83 236,62 Kč**

**Byt 1126/18 - cena zjištěná** = **2 892 203,60 Kč**

### Byt 1126/7

#### 1. Byt 1126/7

##### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	110 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2011
Základní cena ZC (příloha č. 27):	39 481,- Kč/m <sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
byt č. 7:	57,50 *	1,00 = <b>57,50 m<sup>2</sup></b>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<b>57,50 m<sup>2</sup></b>

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 14 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (14 + 15) = \mathbf{0,855}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,958}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,100}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 39\,481,- \text{ Kč/m}^2 * 0,958 = 37\,822,80 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,50 \text{ m}^2 * 37\,822,80 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,100 = 2\,511\,906,71 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 511 906,71 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,100}$

##### 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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II 0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,050 * 1,000 * 1,100 = 1,155$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 629,-	1,155		1 881,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1204/1	783	1 881,50	1 473 214,50
Stavební pozemek - celkem			783		<b>1 473 214,50</b>

**Pozemek - cena zjištěná celkem** = **1 473 214,50 Kč**

**Cena nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek = 1 473 214,50 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **1 473 214,50 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **2 511 906,71 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Cena zjištěná pozemku: 1 473 214,50 Kč

Spoluvlastnický podíl: 253 / 5 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 473 214,50 Kč \* 253 / 5 000 = 74 544,65 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 74 544,65 Kč

**Byt 1126/7 - cena zjištěná** = **2 586 451,36 Kč**

## Byt 692/1

### 1. Byt 692/1

#### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	125 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	39 481,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
byt č. 1:	28,71 * 1,00 = 28,71 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	28,71 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,952}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,100}$

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 39 481,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,952 = 37 585,91 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 28,71 m<sup>2</sup> \* 37 585,91 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,050 \* 1,100 = 1 246 350,65 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 246 350,65 Kč**

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**1.2. Pozemek**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,100$

**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  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,100 = 1,155$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 629,-	1,155		1 881,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	769	554	1 881,50	1 042 351,-
Stavební pozemek - celkem			554		<b>1 042 351,-</b>

**Pozemek - cena zjištěná celkem = 1 042 351,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek = 1 042 351,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 042 351,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 246 350,65 Kč**

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 042 351,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 871 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 042 351,- Kč \* 871 / 10 000 = 90 788,77 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 90 788,77 Kč

**Byt 692/1 - cena zjištěná**

= **1 337 139,42 Kč**

## Pozemky st.1204/2 a st. 1204/3 na LV 6041

### 1. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,100$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,100 = 1,100$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	1 629,-	1,100	0,300	537,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1204/2	484	537,57	260 183,88
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1204/3	120	537,57	64 508,40
Stavební pozemky - celkem			604		<b>324 692,28</b>

**Pozemky - cena zjištěná celkem**

= **324 692,28 Kč**

## Pozemky st. 1204/4, p.p.č. 805/1 a 805/9

### 1. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,100$

#### 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,100 = 1,100$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	1 629,-	1,100	0,300	537,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1204/4	66	537,57	35 479,62
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	805/1	1 494	537,57	803 129,58
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	805/9	22	537,57	11 826,54
Stavební pozemky - celkem			1 582		<b>850 435,74</b>
<b>Pozemky - cena zjištěná celkem</b>				=	<b>850 435,74 Kč</b>

## Výsledky analýzy dat

### Byt 1126/18

1. Byt 1126/18	2 892 203,60 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 808 966,98 Kč
1.2. Pozemek	83 236,62 Kč
	<hr/>
	= 2 892 203,60 Kč

Byt 1126/18 - celkem: **2 892 203,60 Kč**

### Byt 1126/7

1. Byt 1126/7	2 586 451,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 511 906,71 Kč
1.2. Pozemek	74 544,65 Kč
	<hr/>
	= 2 586 451,40 Kč

Byt 1126/7 - celkem: **2 586 451,40 Kč**

### Byt 692/1

1. Byt 692/1	1 337 139,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 246 350,65 Kč
1.2. Pozemek	90 788,77 Kč
	<hr/>
	= 1 337 139,40 Kč

Byt 692/1 - celkem: **1 337 139,40 Kč**

### Pozemky st.1204/2 a st. 1204/3 na LV 6041

1. Pozemky	324 692,30 Kč
------------	---------------

Pozemky st.1204/2 a st. 1204/3 na LV 6041 - celkem: **324 692,30 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem **\*** **2 / 18**

Pozemky st.1204/2 a st. 1204/3 na LV 6041 - celkem: **36 077,- Kč**

### Pozemky st. 1204/4, p.p.č. 805/1 a 805/9

1. Pozemky	850 435,70 Kč
------------	---------------

Pozemky st. 1204/4, p.p.č. 805/1 a 805/9 - celkem: **850 435,70 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem **\*** **2 / 18**

Pozemky st. 1204/4, p.p.č. 805/1 a 805/9 - celkem: **94 493,- Kč**

**Cena zjištěná - celkem: 6 946 364,40 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 6 946 360,- Kč**

slovy: Šest milionů devět set čtyřicet šest tisíc tři sta 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.

### Bytová jednotka č. 1126/18

Bytová jednotka č. 1126/18, Husova č.p. 1126, Hořice, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Husova č.p. 1126, Hořice, okres Jičín	64 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	balkon, půda, sklepní kóje, dřevník	další pozemky ve spoluvlastnictví
1	Pod Lipou č.p. 1664, Hořice, okres Jičín	75 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	balkon, sklepní kóje	
2	Hálkova č.p. 107, Hořice, okres Jičín	83 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	balkon	
3	Riegrova č.p. 1478, Hořice, okres Jičín	52 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	balkon, sklep	
4	Šalounova č.p. 1441, Hořice, okres Jičín	57 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	balkon, sklep, dřevník	
5	Pod Lipou č.p. 1525, Hořice, okres Jičín	62 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	balkon, sklep	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	54 666,67 Kč	1	54 666,67 Kč	1	0.96	0.9	1.1	0.98	0.95	0.8848224	61 782,65 Kč
2	36 144,58 Kč	1	36 144,58 Kč	1	0.92	1	1	0.95	0.95	0.8303	43 531,95 Kč
3	51 730,77 Kč	1	51 730,77 Kč	1	1.05	1	1	0.98	0.95	0.97755	52 918,80 Kč
4	54 385,96 Kč	1	54 385,96 Kč	1	1.03	1	1	0.99	0.95	0.968715	56 142,37 Kč
5	62 096,77 Kč	1	62 096,77 Kč	1	1.01	0.9	1.1	0.98	0.95	0.9309069	66 705,67 Kč
Celkem průměr										56 216,28 Kč	
Minimum										43 531,95 Kč	
Maximum										66 705,67 Kč	
Směrodatná odchylka - s										8 842,83 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										47 373,45 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										65 059,11 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci domu (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce (v daném případě vlastnictví podílu na dalších pozemcích).

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

$$56\,216,28 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 64 \text{ m}^2$$

$$= 3\,597\,842 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 598 000 Kč**

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

Bytová jednotka č. 1126/18, Husova č.p. 1126, Hořice, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Husova č.p. 1126, Hořice, okres Jičín	64 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, půda, sklepní kóje, dřevník	další pozemky ve spoluvlastnictví
1	Pod Lipou č.p. 1664, Hořice, okres Jičín	75 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	balkon, sklepní kóje	
2	Hálkova č.p. 107, Hořice, okres Jičín	83 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon	
3	Riegrova č.p. 1478, Hořice, okres Jičín	52 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep	
4	Šalounova č.p. 1441, Hořice, okres Jičín	57 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep, dřevník	
5	Pod Lipou č.p. 1525, Hořice, okres Jičín	62 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	balkon, sklep	

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	54 666,67 Kč	1	54 666,67 Kč
2	36 144,58 Kč	1	36 144,58 Kč
3	51 730,77 Kč	1	51 730,77 Kč
4	54 385,96 Kč	1	54 385,96 Kč
5	62 096,77 Kč	1	62 096,77 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	36 144,58 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	62 096,77 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.72
Střední hodnota			51 804,95 Kč
Medián			54 666,67 Kč
Rozdíl max-min			25 952,19 Kč

Základní cena: 51 804,95 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 51 804,95 Kč \* 1,0500 = 54 395,20 Kč/m<sup>2</sup>



## Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 1126/18, Husova č.p. 1126, Hořice, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Husova č.p. 1126, Hořice, okres Jičín	64 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, půda, sklepní kóje, dřevník	další pozemky ve spoluvlastnictví
1	Pod Lipou č.p. 1664, Hořice, okres Jičín	75 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	balkon, sklepní kóje	
2	Hálkova č.p. 107, Hořice, okres Jičín	83 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon	
3	Riegrova č.p. 1478, Hořice, okres Jičín	52 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep	
4	Šalounova č.p. 1441, Hořice, okres Jičín	57 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep, dřevník	
5	Pod Lipou č.p. 1525, Hořice, okres Jičín	62 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	balkon, sklep	

### 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	54 666,67 Kč	1	54 666,67 Kč
2	36 144,58 Kč	1	36 144,58 Kč
3	51 730,77 Kč	1	51 730,77 Kč
4	54 385,96 Kč	1	54 385,96 Kč
5	62 096,77 Kč	1	62 096,77 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	36 144,58 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	62 096,77 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.72
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>51 804,95 Kč</b>

#### Rozdělení četnosti



# **E. 1. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

Byt 1126/18

**Výsledek dle cenového předpisu**

2 892 000 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

**3 598 000 Kč**

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

3 481 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 3 144 000 Kč do 3 559 000 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.

## Bytová jednotka č. 1126/7

Bytová jednotka č. 1126/7, Husova č.p. 1126, Hořice, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Husova č.p. 1126, Hořice, okres Jičín	58 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	půda, sklepní kóje, dřevník	další pozemky ve spuluvlastnictví
1	Pod Lipou č.p. 1664, Hořice, okres Jičín	75 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	balkon, sklepní kóje	
2	Hálkova č.p. 107, Hořice, okres Jičín	83 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon	
3	Riegrova č.p. 1478, Hořice, okres Jičín	52 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep	
4	Šalounova č.p. 1441, Hořice, okres Jičín	57 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep, dřevník	
5	Pod Lipou č.p. 1525, Hořice, okres Jičín	62 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	balkon, sklep	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	54 666,67 Kč	1	54 666,67 Kč	1	0.93	0.9	1.1	1	0.95	0.874665	62 500,12 Kč
2	36 144,58 Kč	1	36 144,58 Kč	1	0.9	1	1	0.98	0.95	0.8379	43 137,10 Kč
3	51 730,77 Kč	1	51 730,77 Kč	1	1.02	1	1	1	0.95	0.969	53 385,73 Kč
4	54 385,96 Kč	1	54 385,96 Kč	1	1	1	1	1.01	0.95	0.9595	56 681,56 Kč
5	62 096,77 Kč	1	62 096,77 Kč	1	0.98	0.9	1.1	1	0.95	0.92169	67 372,73 Kč
Celkem průměr										56 615,45 Kč	
Minimum										43 137,10 Kč	
Maximum										67 372,73 Kč	
Směrodatná odchylka - s										9 252,70 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										47 362,75 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										65 868,15 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci domu (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce (v daném případě vlastnictví podílu na dalších pozemcích).

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

$$56\,615,45 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 58 \text{ m}^2$$

$$= 3\,283\,696 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 284 000 Kč**

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

Byt1126/7

**Výsledek dle cenového předpisu**

2 586 000 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

**3 284 000 Kč**

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

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

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

## Bytová jednotka č. 692/1

Bytová jednotka č. 692/1, Šalounova č.p. 692, Hořice, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Šalounova č.p. 692, Hořice, okres Jičín	29 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	bez balkonu a sklepa	
1	Pod Lipou č.p. 1732, Hořice, okres Jičín	59 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, sklepní kóje	
2	Žerotínova č.p. 1553, Hořice, okres Jičín	30 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	sklep	
3	Riegrova č.p. 1478, Hořice, okres Jičín	52 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep	
4	Havlíčkova č.p. 2134, Hořice, okres Jičín	50 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep	
5	Šalounova č.p. 1441, Hořice, okres Jičín	57 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep, dřevník	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45 423,73 Kč	0.9	40 881,36 Kč	1	0.88	1	0.9	1.04	1	0.82368	49 632,58 Kč
2	78 333,33 Kč	1	78 333,33 Kč	1	1	1	1.1	1.02	1	1.122	69 815,80 Kč
3	51 730,77 Kč	1	51 730,77 Kč	1	0.91	1	1	1.04	1	0.9464	54 660,58 Kč
4	59 000,00 Kč	1	59 000,00 Kč	1	0.92	1	1	1.04	1	0.9568	61 663,88 Kč
5	54 385,96 Kč	1	54 385,96 Kč	1	0.89	1	1	1.05	1	0.9345	58 197,92 Kč
Celkem průměr										58 794,14 Kč	
Minimum										49 632,58 Kč	
Maximum										69 815,80 Kč	
Směrodatná odchylka - s										7 600,80 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										51 193,34 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										66 394,94 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Porovnáváné vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci domu (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi (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

$$58\,794,14 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 29 \text{ m}^2$$

$$= 1\,705\,030 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 705 000 Kč**

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

Bytová jednotka č. 692/1, Šalounova č.p. 692, Hořice, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Šalounova č.p. 692, Hořice, okres Jičín	29 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	bez balkonu a sklepa	
1	Pod Lipou č.p. 1732, Hořice, okres Jičín	59 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, sklepní kóje	
2	Žerotínova č.p. 1553, Hořice, okres Jičín	30 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	sklep	
3	Riegrova č.p. 1478, Hořice, okres Jičín	52 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep	
4	Havlíčková č.p. 2134, Hořice, okres Jičín	50 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep	
5	Šalounova č.p. 1441, Hořice, okres Jičín	57 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	balkon, sklep, dřevník	

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	45 423,73 Kč	0.9	40 881,36 Kč
2	78 333,33 Kč	1	78 333,33 Kč
3	51 730,77 Kč	1	51 730,77 Kč
4	59 000,00 Kč	1	59 000,00 Kč
5	54 385,96 Kč	1	54 385,96 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	40 881,36 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	78 333,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.92
Střední hodnota			56 866,28 Kč
Medián			59 000,00 Kč
Rozdíl max-min			37 451,97 Kč

Základní cena: 56 866,28 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 56 866,28 Kč \* 1,0000 = 56 866,28 Kč/m<sup>2</sup>



## Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 692/1, Šalounova č.p. 692, Hořice, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Šalounova č.p. 692, Hořice, okres Jičín	29 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	bez balkonu a sklepa	
1	Pod Lipou č.p. 1732, Hořice, okres Jičín	59 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, sklepní kóje	
2	Žerotínova č.p. 1553, Hořice, okres Jičín	30 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	sklep	
3	Riegrova č.p. 1478, Hořice, okres Jičín	52 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	balkon, sklep	
4	Havlíčková č.p. 2134, Hořice, okres Jičín	50 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	balkon, sklep	
5	Šalounova č.p. 1441, Hořice, okres Jičín	57 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	balkon, sklep, dřevník	

### 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	45 423,73 Kč	0.9	40 881,36 Kč
2	78 333,33 Kč	1	78 333,33 Kč
3	51 730,77 Kč	1	51 730,77 Kč
4	59 000,00 Kč	1	59 000,00 Kč
5	54 385,96 Kč	1	54 385,96 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	40 881,36 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	78 333,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.92
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>56 866,28 Kč</b>

#### Rozdělení četnosti



## **E. 2. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

Byt 692/1

**Výsledek dle cenového předpisu**

1 337 000 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

**1 705 000 Kč**

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

1 649 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 1 457 000 Kč do 1 729 000 Kč

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

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

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

**Pozemek parc. č. st. 1204/2, st. 1204/3, st. 1204/4, p.p.č. 805/1 a 805/9 v katastrálním území Hořice v Podkrkonoší**

Hořice v Podkrkonoší, Hořice, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hořice v Podkrkonoší, Hořice, okres Jičín	2183 m <sup>2</sup>	zahrada u domu, možnost výstavby	možnost všech sítí		
1	Choteč, okres Jičín	864 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, kanalizace		
2	Horní Brusnice, okres Trutnov	1204 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, plánovaná kanalizace		
3	Lanžov, okres Trutnov	1631 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, vlastní ČOV	PD na dřevostavbu RD	
4	Lukavec u Hořic, okres Jičín	1500 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el. vodovod, kanalizace		
5	Hněvčeves, okres Hradec Králové	1234 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, kanalizace	vydané stav. povolení pro stavbu RD	

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	1 650,00 Kč	1	1 650,00 Kč	0.95	1	1	0.98	1	1	0.931	1 772,29 Kč
2	996,68 Kč	1	996,68 Kč	0.93	1	1	0.97	1	1	0.9021	1 104,84 Kč
3	1 158,80 Kč	1	1 158,80 Kč	0.93	1	1	0.96	1.1	1	0.98208	1 179,94 Kč
4	1 193,33 Kč	1	1 193,33 Kč	0.94	1	1	1	1	1	0.94	1 269,50 Kč
5	1 215,48 Kč	1	1 215,48 Kč	0.95	1	1	0.98	1.15	1	1.07065	1 135,27 Kč
Celkem průměr										1 292,37 Kč	
Minimum										1 104,84 Kč	
Maximum										1 772,29 Kč	
Směrodatná odchylka - s										275,38 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 016,99 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 567,75 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercie 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v atraktivitě polohy (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), účelu využití (zohledněno koef. K3), možnosti připojení inženýrských sítí, (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, (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

**1 292,37 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 2183 m<sup>2</sup>**

**= 2 821 244 Kč**

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 821 000 Kč**

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

Hořice v Podkrkonoší, Hořice, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hořice v Podkrkonoší, Hořice, okres Jičín	2183 m <sup>2</sup>	zahrada u domu, možnost výstavby	možnost všech sítí		
1	Choteč, okres Jičín	864 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, kanalizace		
2	Horní Brusnice, okres Trutnov	1204 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, plánovaná kanalizace		
3	Lanžov, okres Trutnov	1631 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, vlastní ČOV	PD na dřevostavbu RD	
4	Lukavec u Hořic, okres Jičín	1500 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el. vodovod, kanalizace		
5	Hněvčeves, okres Hradec Králové	1234 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, kanalizace	vydané stav. povolení pro stavbu RD	

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 650,00 Kč	1	1 650,00 Kč
2	996,68 Kč	1	996,68 Kč
3	1 158,80 Kč	1	1 158,80 Kč
4	1 193,33 Kč	1	1 193,33 Kč
5	1 215,48 Kč	1	1 215,48 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	996,68 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	1 650,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.66
Střední hodnota			1 242,86 Kč
Medián			1 215,48 Kč
Rozdíl max-min			653,32 Kč

Základní cena: 1 242,86 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 1 242,86 Kč \* 1,0000 = 1 242,86 Kč/m<sup>2</sup>

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

$$1\,242,86\text{ Kč/m}^2 \cdot 2\,183\text{ m}^2 = 2\,713\,163\text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 713 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Hořice v Podkrkonoší, Hořice, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hořice v Podkrkonoší, Hořice, okres Jičín	2183 m <sup>2</sup>	zahradu u domu, možnost výstavby	možnost všech sítí		
1	Choteč, okres Jičín	864 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, kanalizace		
2	Horní Brusnice, okres Trutnov	1204 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, plánovaná kanalizace		
3	Lanžov, okres Trutnov	1631 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, vlastní ČOV	PD na dřevostavbu RD	
4	Lukavec u Hořic, okres Jičín	1500 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el. vodovod, kanalizace		
5	Hněvčeves, okres Hradec Králové	1234 m <sup>2</sup>	pro výstavbu RD	el., vodovod, kanalizace	vydané stav. povolení pro stavbu RD	

### 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	1 650,00 Kč	1	1 650,00 Kč
2	996,68 Kč	1	996,68 Kč
3	1 158,80 Kč	1	1 158,80 Kč
4	1 193,33 Kč	1	1 193,33 Kč
5	1 215,48 Kč	1	1 215,48 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	996,68 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	1 650,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.66
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>1 242,86 Kč</b>

#### Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost	
996,68 Kč	až	1 160,01 Kč	2	0.4



### **E. 3. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

LV 6041 a 6427

**Výsledek dle cenového předpisu**

1 175 128 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

2 821 000 Kč

**1 292,37 Kč/m<sup>2</sup>**

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

2 713 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 2 176 000 Kč do 2 889 000 Kč

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

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

- podíl 2/18 na st.p.č. 1204/2 a st.p.č. 1204/3 ( LV 6041):  
 $604\text{m}^2 * 1\,292,37 * 2/18 = 86\,732,39\text{Kč}$
- podíl 2/18 na st.p.č. 1204/4, p.p.č. 805/1 a 805/9(LV 6427):  
 $1579\text{m}^2 * 1\,292,37 * 2/18 = 226\,739,14\text{Kč}$

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny:

- bytové jednotky č. 1126/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 565/10000 na společných částech budovy č.p. 1126 a pozemku parc. č. st. 1204/1 (LV 5185 a 3579)
- bytové jednotky č. 1126/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 253/5000 na společných částech budovy č.p. 1126 a pozemku parc. č. st. 1204/1 (LV 5750 a 3579)
- bytové jednotky č. 692/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 871/10000 na společných částech budovy č.p. 692 a pozemku parc. č. st. 769 (LV 5077 a 3764)
- podílu 2/18 na st.p.č. 1204/2 a st.p.č. 1204/3 (LV 6041)
- podílu 2/18 na st.p.č. 1204/4, p.p.č. 805/1 a 805/9 (LV 6427)

- **Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena** bytové jednotky č. 1126/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 565/10000 na společných částech budovy č.p. 1126 a pozemku parc. č. st. 1204/1 (LV 5185 a 3579) **v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**3 598 000,- Kč**

Slovy: třímiliónpětsetdevadesátosmtisíc korun českých

- **Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena** bytové jednotky č. 1126/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 253/5000 na společných částech budovy č.p. 1126 a pozemku parc. č. st. 1204/1 (LV 5185 a 3579) **v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**3 284 000,- Kč**

Slovy: třímiliónydvěstěosmdesátčtyřtisíc korun českých

- **Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena** bytové jednotky č. 692/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 871/10000 na společných částech budovy č.p. 692 a pozemku parc. č. st. 769 (LV 5077 a 3764) **v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**1 705 000,- Kč**

Slovy: jedenmiliónsedmsetpěttisíc korun českých

- **Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 2/18 na st.p.č. 1204/2 a st.p.č. 1204/3 ( LV 6041) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**86 700,- Kč**

Slovy: osmdesátšesttisícisedmset korun českých

- **Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 2/18 na st.p.č. 1204/4 a p.p.č. 805/1 a 805/9 ( LV 6427) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**226 700,- Kč**

Slovy: dvěštdvacetšesttisícisedmset 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 20.11.2025



.....  
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 065198/2025.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z katastru nemovitostí,  
Katastrální mapa,  
Ortofoto mapa,  
Výřez z územního plánu,  
Situace,  
Informace z Prohlášení vlastníka,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 11:45:00				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 1741/23 pro Mgr. Zdeněk Pánek				
Okres: CZ0522 Jičín		Obec: 572926 Hořice		
Kat.území: 645168 Hořice v Podkrkonoší		List vlastnictví: 5185		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Molnár Jaroslav, Husova 1126, 50801 Hořice		800208/3177		
<b>B Nemovitosti</b>				
Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
1126/18	byt		byt.z.	565/10000
Vymezeno v:				
Budova	Hořice, č.p. 1126, byt.dům, LV 3579 na parcele St. 1204/1, LV 3579			
Parcela	St. 1204/1	zastavěná plocha a nádvoří		783m2
<b>B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu</b>				
<b>C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů</b>				
Typ vztahu				
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu				
- pro pohledávku ve výši 62.207,23 Kč				
Oprávnění pro				
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Celní úřad pro hlavní město Prahu, Washingtonova 7, Nové Město, 11354 Praha				
Povinnost k				
Jednotka: 1126/18				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celního úřadu pro hlavní město Prahu čj-516252/2023 -510000-42 ze dne 09.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 10:01:11. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Jičín				
				V-3196/2023-604
Pořadí k 15.06.2023 10:01				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celního úřadu pro hlavní město Prahu čj-516252/2023 -510000-42 ze dne 09.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 10:01:11. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Jičín				
				V-3196/2023-604
Související zápisy				
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celního úřadu pro hlavní město Prahu čj-516252/2023 -510000-42 ze dne 09.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 10:01:11. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Jičín				
				V-3196/2023-604
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.				
strana 1				

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 11:45:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 1741/23 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Kat.území: 645168 Hořice v Podkrkonoší

List vlastnictví: 5750

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Molnár Jaroslav a Molnarova Lyubov, Husova 1126, 50801 Hořice	800208/3177 775708/9923	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

**B Nemovitosti**

**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Epůsob využití	Epůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1126/7	byt		byt.z.	253/5000
Vymezeno v:				
Budova	Hořice, č.p. 1126, byt.dům, LV 3579			
	na parcele St. 1204/1, LV 3579			
Parcela	St. 1204/1	zastavěná plocha a nádvoří		783m2

**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**

- dluhy ve výši 880.000 Kč
- budoucí dluhy do výše 1.700.000 vzniklé do 31.12.2046
- budoucí dluhy do výše 1.700.000 Kč vzniklé do 31.12.2046, to vše dle čl. II. zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Nichta Jan, Erbenova 1790, 50801 Hořice, RČ/IČO:  
750623/3174

Povinnost k

Jednotka: 1126/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 31.12.2021; uloženo na prac. Jičín

V-8342/2021-604

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 17.05.2024.

V-2226/2024-604

Pořadí k 09.12.2021 08:00

**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 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 31.12.2021; uloženo na prac. Jičín

V-8342/2021-604

**Související zápisy**

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 11:45:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 1741/23 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Kat.území: 645168 Hořice v Podkrkonoší

List vlastnictví: 5077

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Molnár Jaroslav a Molnarova Lyubov, Husova 1126, 50801 Hořice	800208/3177 775708/9923	

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

**B Nemovitosti**

**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Epůsob využití	Epůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
692/1	byt		byt.z.	871/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Hořice, Č.p. 692, byt.dům, LV 3764 na parcele St. 769, LV 3764		
	Parcela	St. 769	zastavěná plocha a nádvoří	554m2

**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**

- dluhy ve výši 880.000 Kč
- budoucí dluhy do výše 1.700.000 vzniklé do 31.12.2046
- budoucí dluhy do výše 1.700.000 Kč vzniklé do 31.12.2046, to vše dle čl. II. zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Nichta Jan, Erbenova 1790, 50801 Hořice, RČ/IČO:  
750623/3174

Povinnost k

Jednotka: 692/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 31.12.2021; uloženo na prac. Jičín

V-8342/2021-604

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 17.05.2024.

V-2226/2024-604

Pořadí k 09.12.2021 08:00

**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 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 31.12.2021; uloženo na prac. Jičín

V-8342/2021-604

**Související zápisy**

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 11:45:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 1741/23 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Kat.území: 645168 Hořice v Podkrkonoší

List vlastnictví: 6041

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Andrlé Jiří a Andrllová Ivana, Blahoslavova 1563, 50801 Hořice	630108/0731 636227/0849	1/18
Bednář Jan, Vojtiškova 185, 50781 Lázně Bělohrad	871218/3513	1/18
Bednářová Monika, Husova 1126, 50801 Hořice	815127/3185	1/18
Čečetková Danišová Renata, Libonice 71, 50801 Hořice	736022/6489	1/18
SJ Fuchs Tomáš a Fuchsová Eva, Macharova 1340, 50801 Hořice	620207/1095 625319/0845	1/18
Hátlová Jaroslava, Husova 1126, 50801 Hořice	475409/063	1/18
SJ Heller Marcel a Hellerová Vita, Husova 1126, 50801 Hořice	720716/3194 726217/9958	1/18
Hlava Jiří, Josefa Jana Fučíka 1357, 51251 Lomnice nad Popelkou	780910/3192	1/18
Ječný Miloslav Ing., Zahradní 62, 50711 Valdice	600730/0981	1/18
SJ Kožišek Tomáš Ing. a Kožišková Kateřina, Palackého 399, 50771 Miletín	780119/3180 745411/3216	1/18
Macek František, Husova 2083, 50801 Hořice	600105/1408	1/18
SJ Mádle Roman a Mádlová Iva Mgr. Bc. Ph.D., T. G. Masaryka 228, 50752 Ostroměň	681003/1525 745329/3199	1/18
SJ Molnár Jaroslav a Molnarova Lyubov, Husova 1126, 50801 Hořice	800208/3177 775708/9923	1/18
Molnár Jaroslav, Husova 1126, 50801 Hořice	800208/3177	1/18
Rámert Miloš, Husova 1126, 50801 Hořice	790222/5826	1/18
Sajkršmid Michal, Husova 1126, 50801 Hořice	920406/3440	3/180
Sajkršmidová Liliana Bc., Husova 1126, 50801 Hořice	955410/3427	7/180
SJ Zejkan Vasil a Zejkanová Larisa, Erbenova 1318, 50801 Hořice	770516/9956 795519/9912	1/18
Zejkan Vasil, Erbenova 1318, 50801 Hořice	770516/9956	1/18

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
St. 1204/2	484	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr		
St. 1204/3	120	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr		

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

na podíl 1/18 existující a budoucí dluhy do celkové výše 1.800.000,- Kč do 26.5.2051

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Zejkan Vasil, Erbenova 1318, 50801 Hořice, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2025 11:45:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 1741/23 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Kat.území: 645168 Hořice v Podkrkonoší

List vlastnictví: 6427

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

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
SJ	Andrle Jiří a Andrlová Ivana, Blahoslavova 1563, 50801 Hořice	630108/0731 636227/0849	1/18
	Bednář Jan, Vojtiškova 185, 50781 Lázně Bělohrad	871218/3513	1/18
	Bednářová Monika, Husova 1126, 50801 Hořice	815127/3185	1/18
SJ	Frýba Luboš a Frýbová Zdeňka, Veselská Lhota 20, 50703 Vysoké Veselí	570929/1247 625716/0481	1/18
SJ	Fuchs Tomáš a Fuchsová Eva, Macharova 1340, 50801 Hořice	620207/1095 625319/0845	1/18
	Hátlová Jaroslava, Husova 1126, 50801 Hořice	475409/063	1/18
SJ	Heller Marcel a Hellerová Vita, Husova 1126, 50801 Hořice	720716/3194 726217/9958	1/18
	Hlava Jiří, Josefa Jana Fučíka 1357, 51251 Lomnice nad Popelkou	780910/3192	1/18
	Ječný Miloslav Ing., Zahradní 62, 50711 Valdice	600730/0981	1/18
SJ	Kožíšek Tomáš Ing. a Kožíšková Kateřina, Palackého 399, 50771 Miletín	780119/3180 745411/3216	1/18
	Macek František, Husova 2083, 50801 Hořice	600105/1408	1/18
SJ	Mádle Roman a Mádlová Iva Mgr. Bc. Ph.D., T. G. Masaryka 228, 50752 Ostroměř	681003/1525 745329/3199	1/18
SJ	Molnár Jaroslav a Molnarova Lyubov, Husova 1126, 50801 Hořice	800208/3177 775708/9923	1/18
	Molnár Jaroslav, Husova 1126, 50801 Hořice	800208/3177	1/18
	Rámert Miloš, Husova 1126, 50801 Hořice	790222/5826	1/18
	Sajkršmid Michal, Husova 1126, 50801 Hořice	920406/3440	3/180
	Sajkršmidová Liliana Bc., Husova 1126, 50801 Hořice	955410/3427	7/180
SJ	Zežkan Vasil a Zežkanová Larisa, Erbenova 1318, 50801 Hořice	770516/9956 795519/9912	1/18
	Zežkan Vasil, Erbenova 1318, 50801 Hořice	770516/9956	1/36
	Zežkanová Larisa, Erbenova 1318, 50801 Hořice	795519/9912	1/36

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Epůsob ochrany
St. 1204/4	66	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
805/1	1491	zahrada		zemědělský půdní fond
805/9	22	ostatní plocha	jiná plocha	

**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

na podíl 1/36 existující a budoucí dluhy do celkové výše 1.800.000,- Kč do 26.5.2051

Oprávnění pro

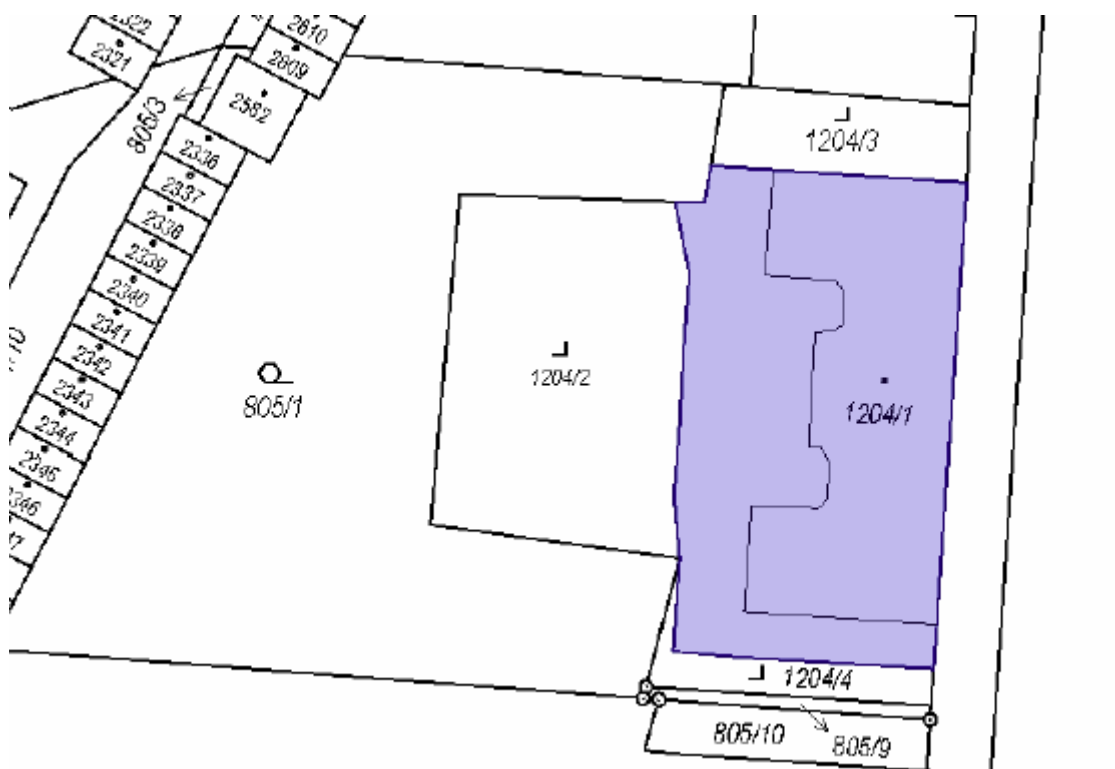
ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1

# Katastrální mapa



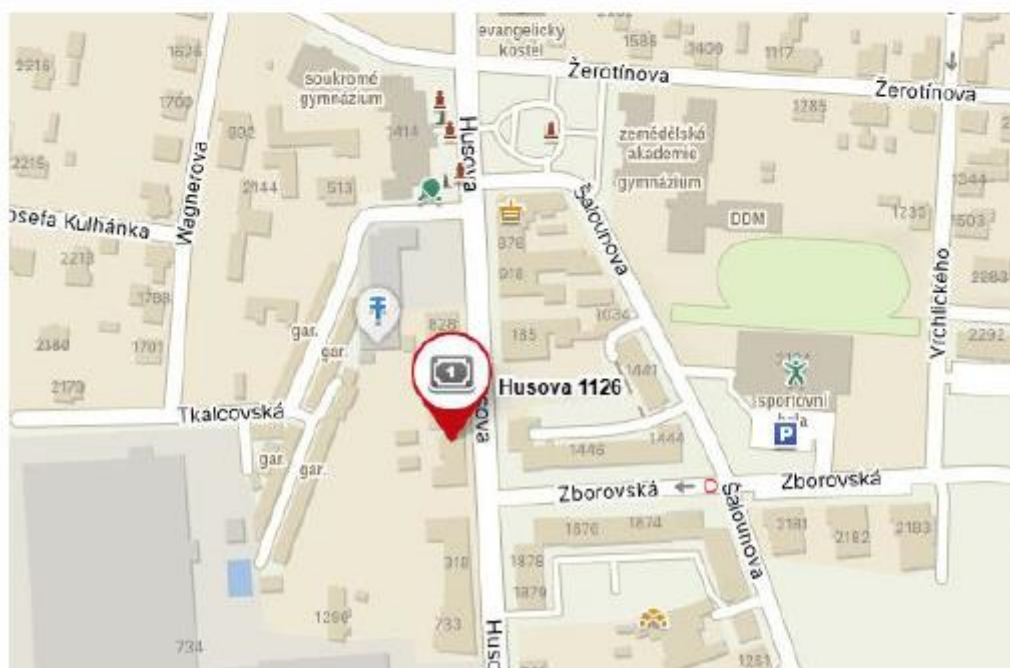
# Ortofoto mapa



## Územní plán



## Situace



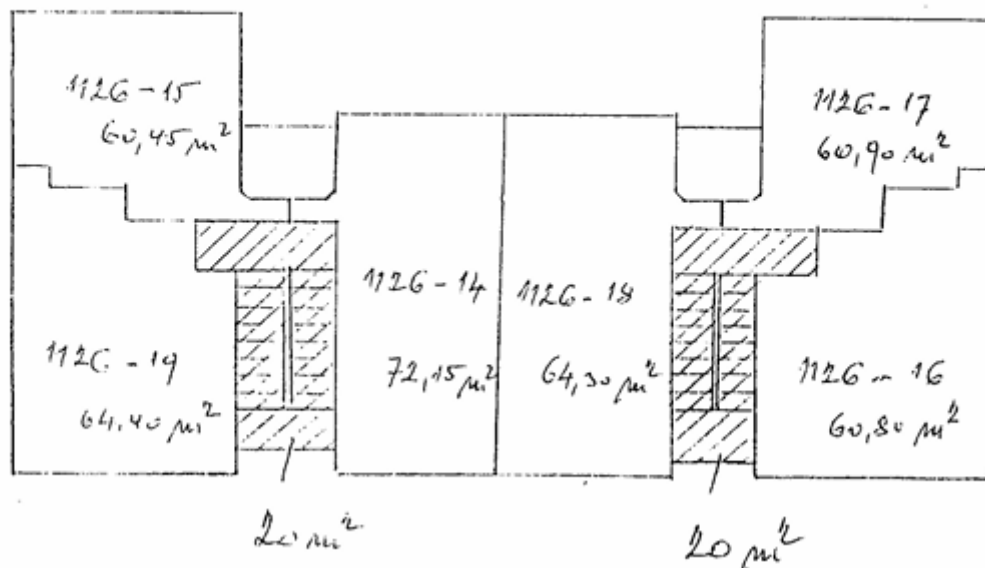
## Situace



## Informace z Prohlášení vlastníka

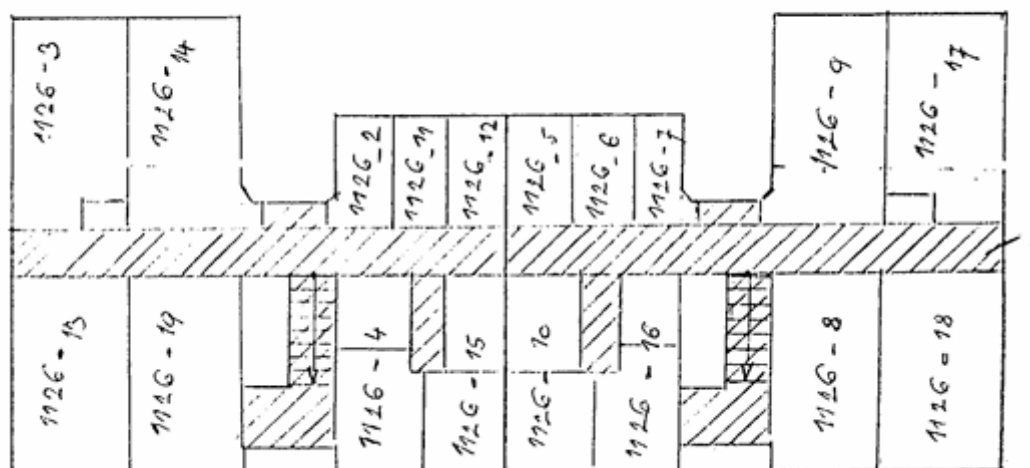
### Byt 1126/18

#### 3. NP-2. patro

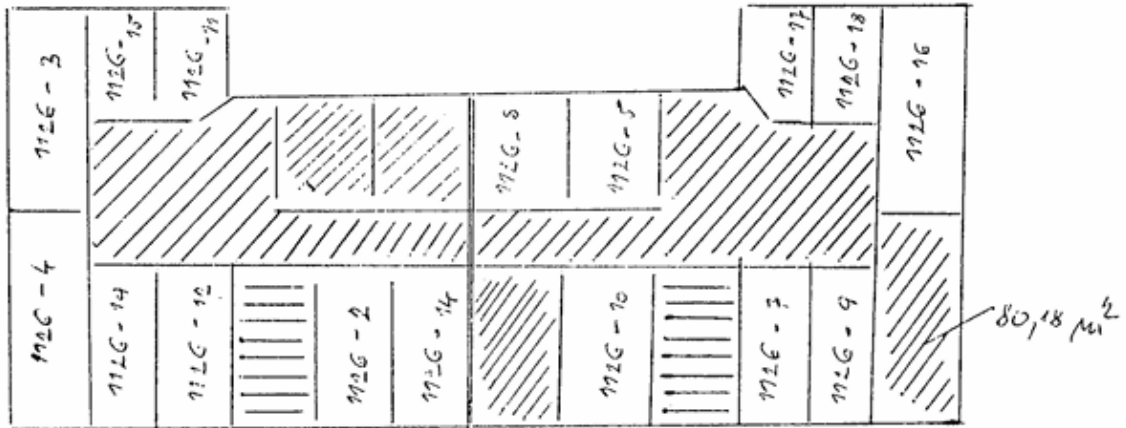


- byt č. 18, I.kat. severní vchod ve II.poschodí vlevo, sestávající se z jedné obytné místnosti, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, balkónu, půdy a sklepní kóje, celková podlahová plocha je 64,30 m<sup>2</sup>.

#### 1. PP-suterén

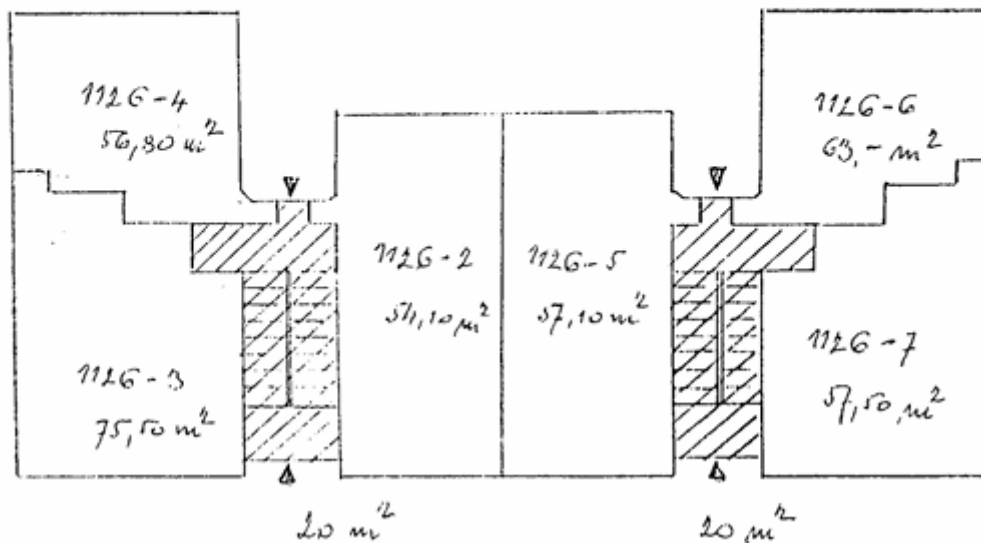


Půda



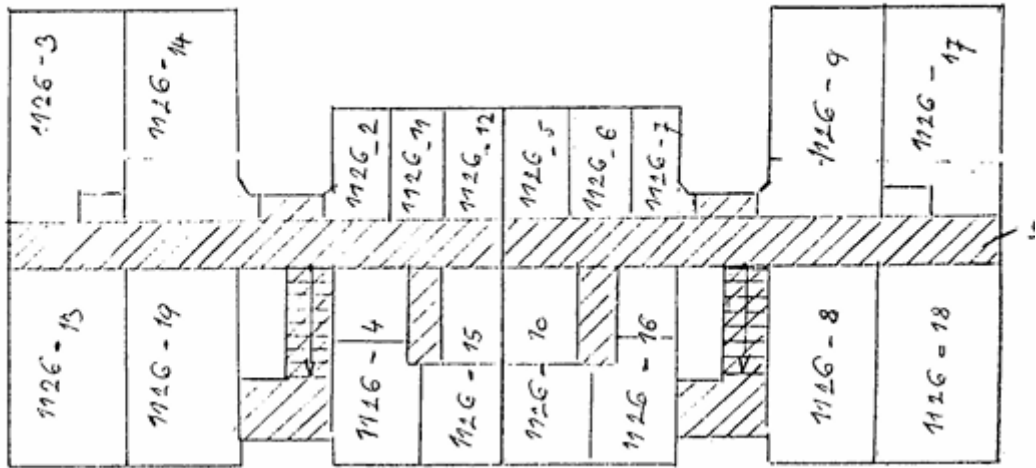
## Byt 1126/7

1. NP-přízemí

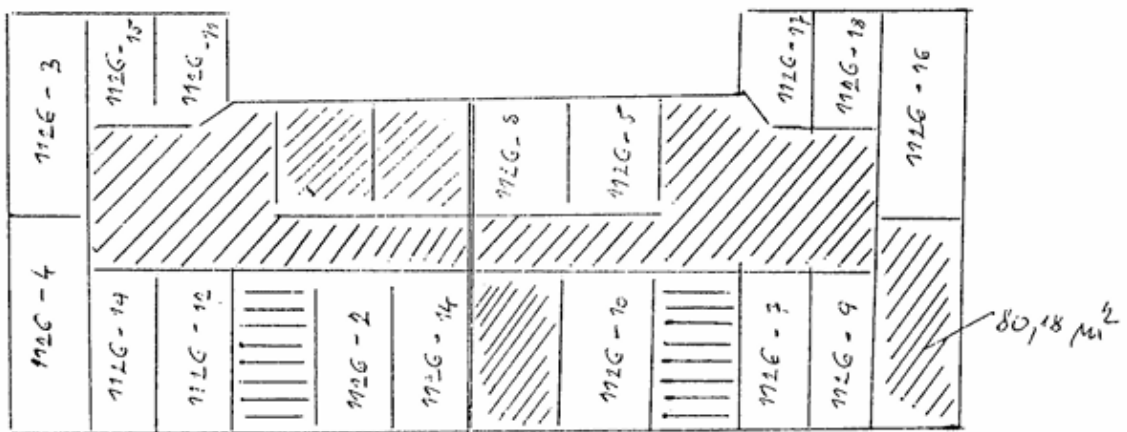


- byt č. 7, II. kat. severní vchod v přízemí vpravo vzadu, sestávající se z jedné obytné místnosti, kuchyně, předstíň, koupelny s WC, spíže, půdy a skiepní kóje, celková podlahová plocha je 57,50 m<sup>2</sup>.

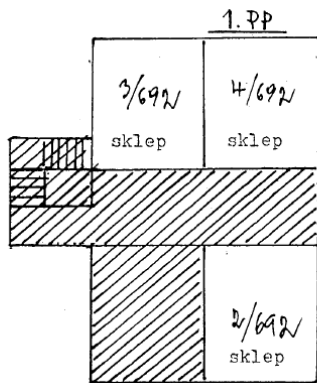
1. PP-suterén



Püda



# Byt 692/1



Příloha č. 1., k prohlášení vlastníka budovy.

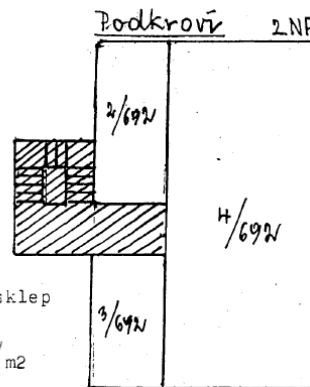
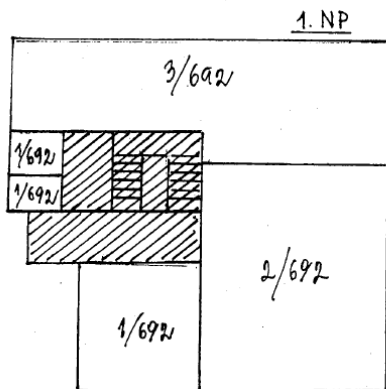
Číslo popisné: 692 Šalounova ul., Hořice

kat. území: Hořice v P.

Číslo parcelní: 769 /553 m<sup>2</sup>/

Původní vlastník: město Hořice, IČO: 271560

Byt č. 1 celková plocha byt.jednotky	činí	28,71m <sup>2</sup>
Byt č. 2 celková plocha byt.jednotky a sklepa	činí	100,10m <sup>2</sup>
Byt č. 3 celková plocha byt.jednotky a sklepa	činí	98,20m <sup>2</sup>
Byt č. 4 celková plocha byt.jednotky a sklepa	činí	102,60m <sup>2</sup>



byt. jednotka a sklep

společné prostory  
117,70 m<sup>2</sup>

Byt. č. 1 má 1 obytnou místnost a příslušenství – WC, spíž.  
Celková podlahová plocha je 28,71 m<sup>2</sup>.  
Součástí jednotky bytu č. 1 je vybavení bytu, které tvoří : 2 ks AKU.

# Fotodokumentace předmětu ocenění – dům č.p. 1126



## Fotodokumentace předmětu ocenění – dům č.p. 692



## Srovnávané nemovitosti – pro byty 1126/18 a 1126/7

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

<b>Lokalita</b>	Pod Lipou č.p. 1664, Hořice, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	4 100 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	01.09.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-4923/2025-604
<b>Poznámka k ceně</b>	bez poplatků	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Vybaveno</b>	Ne	<b>Sklep</b>	Ano
<b>Plocha sklepa</b>	2 m <sup>2</sup>	<b>Balkón</b>	Ano
<b>Plocha balkónu</b>	4 m <sup>2</sup>	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	7
<b>Výtah</b>	Ano	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	D - Méně úsporná
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Užitná plocha</b>	75 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Podlaží bytu</b>	6
<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídlště		

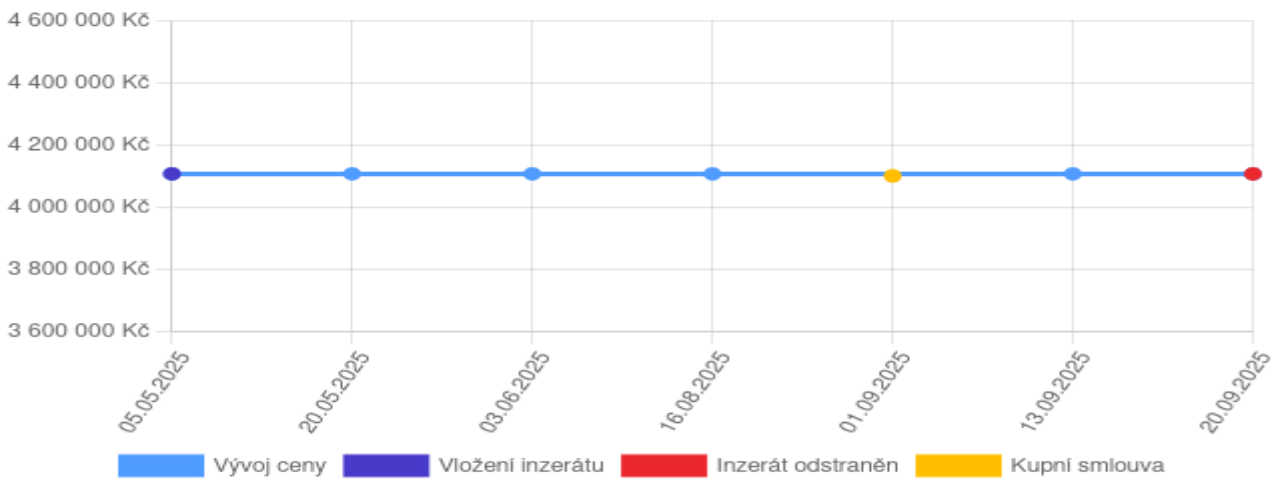
Nabízíme k prodeji prostorný byt 3+1 na ul. Pod lipou 1664, v Hořicích v Podkrkonoší. Byt se nachází na 6. podlaží revitalizovaného panelového domu, který prošel rekonstrukcí. Užitná plocha bytu činí 74, 67 m<sup>2</sup>, k dispozici je balkon o ploše 3,5 m<sup>2</sup>, komora 2 m<sup>2</sup> a sklepní koje 1,5 m<sup>2</sup>. Dům disponuje dvěma sušárnami a kolárnou. V domě se neplánují další větší opravy na společných prostorech. Příspěvky do společných fondů jsou minimální. Nemovitost je orientována na jiho-východní stranu a disponuje veškerým standardním vybavením, původní bytové jádro včetně kuchyňské linky a elektroinstalací. Vytápění je zajištěno ústředním dálkovým topením a samozřejmě je výtah, také po rekonstrukci. K bytu patří podíl na spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku. Na obchvatu města Hořice se dokončuje dálnice D35. Dům Pod lipou 1664 se nachází v oblasti s výbornou infrastrukturou. V docházkové vzdálenosti od domu se nachází centrum města a zároveň je to cca 15 min chůze do parku a dále do přírody. Zároveň je v dosahu škola, školka, městská nemocnice, nákupní centra, restaurace, pošta, obecní úřad, lékař, kulturní zařízení a krytý bazén. Dostupnost je vynikající jak po silnici, tak autobusem. Byt je vhodný pro rodiny s dětmi. Byt je v osobním vlastnictví. Cena činí 55tis./m<sup>2</sup>, celkem 4 106 850 CZK. Kontakt: Martin Vírava.

#### 2. Fotodokumentace

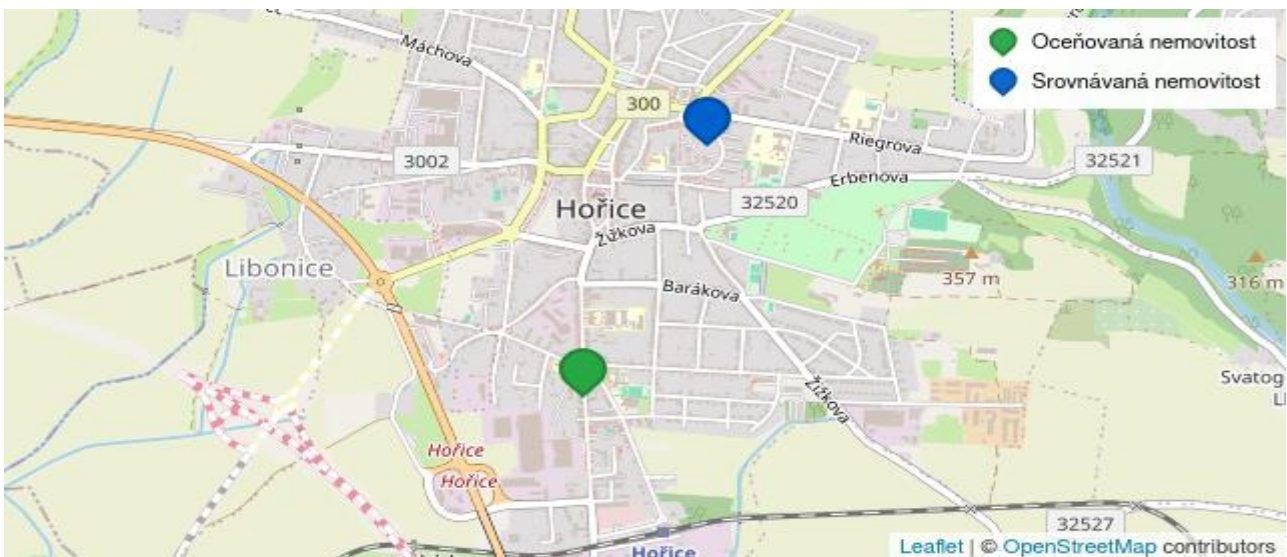




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

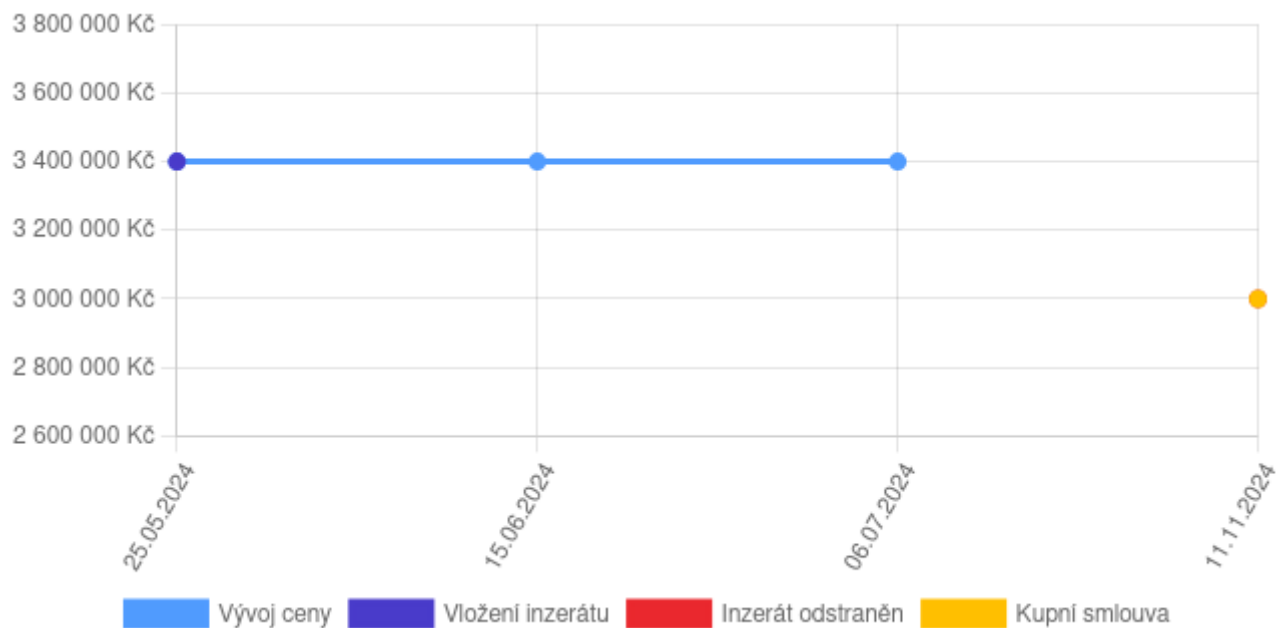
<b>Lokalita</b>	Hálkova č.p. 107, Hořice, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	3 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	11.11.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-6146/2024-604
<b>Poznámka k ceně</b>	k jednání 2 700 Kč včetně provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Vybaveno</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Užitná plocha</b>	83 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady</b>	185 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Vytápění</b>	Elektrokotel	<b>Podlaží bytu</b>	3
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice, Vlák

Byt v osobním vlastnictví v Hálkově ulici, v Hořicích, v III. NP, ve zděném domě, s podílem na zahradě. Dispozice bytu : 3 obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelna, WC, balkon. Topení elektrické akumuláčky, plastová okna. Vybavení bytu je kuchyňská linka, elektrický sporák, ohřívač vody – bojler a 3x elektrická kamna. Podlahová plocha je 83,57 m<sup>3</sup>. V blízkosti centra s výhledem na dětské hřiště, v dosahu veškerá občanská vybavenost.

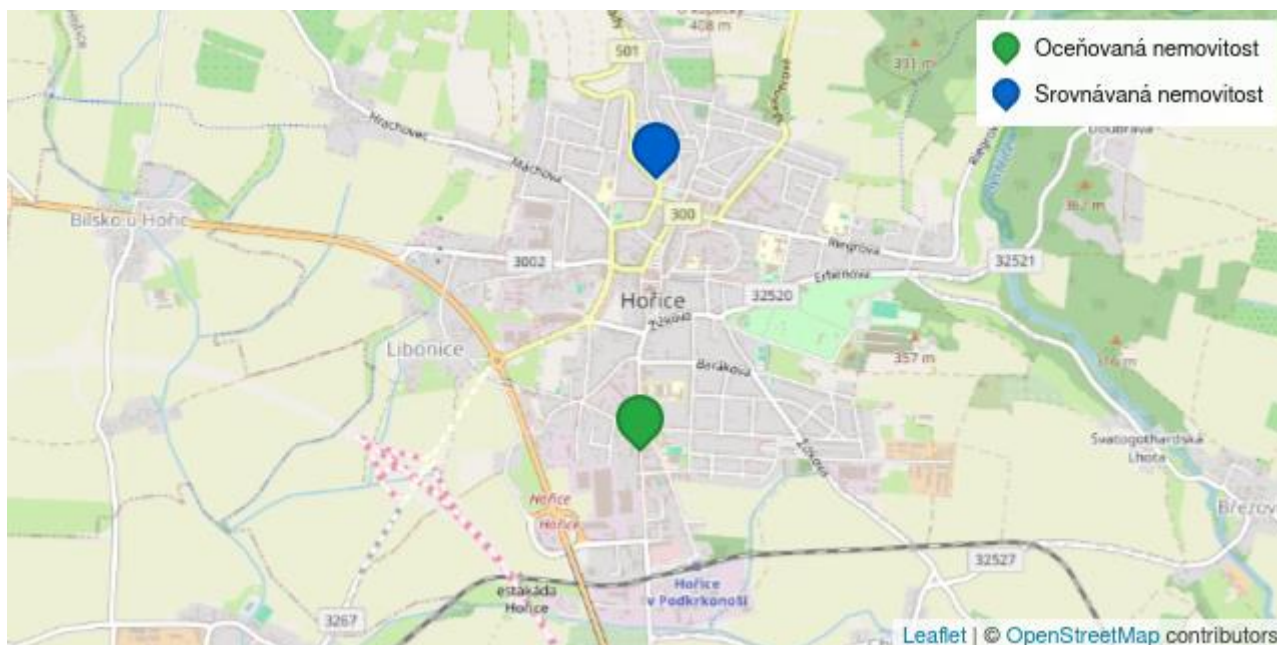
### 2. Fotodokumentace



### 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)

<b>Lokalita</b>	Riegrova č.p. 1478, Hořice, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	2 690 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	03.05.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2430/2024-604
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Vybaveno</b>	Částečně
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	4	<b>Výtah</b>	Ne
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	D - Méně úsporná	<b>Plyn</b>	Ano
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Rok výstavby</b>	1970	<b>Užitná plocha</b>	52 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	52 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice, Autobus, Vlák		

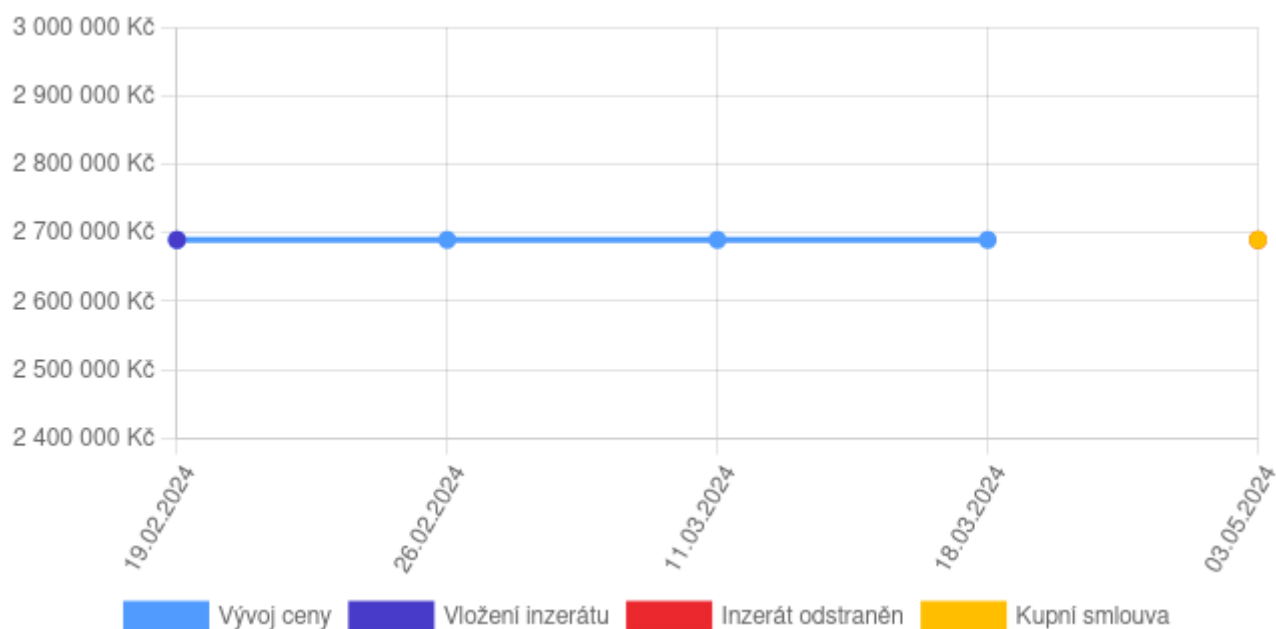
Nabízíme Vám k prodeji byt o dispozici 2+1 s balkonem (byt cca 52 m<sup>2</sup>, balkon cca 2 m<sup>2</sup> a sklep 3,18 m<sup>2</sup>). Byt se nachází v ulici Riegrova v Hořicích. Hořice jsou vzdálené 25 km od Hradce Králové a cca 25 km od Jičína. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve druhém nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Dispozice bytu: obývací pokoj, ložnice, kuchyň, předsíň, koupelna s vanou a samostatné WC. Byt je v původním stavu, určený k rekonstrukci. Na podlaže v obývacím pokoji a v ložnici jsou parkety, kuchyni, na chodbě, v koupelna a na WC je položeno lino. Vytápění bytu a ohřev vody jsou zajištěny veřejným ústředním topením. Byt je světlý, působí prostorným, příjemným dojmem. Okna jsou orientována na severovýchod (kuchyň, menší pokoj vedle kuchyně) a na jihozápad (větší pokoj s balkonem). Severovýchodní strana směřuje do klidné části s příjemným výhledem. Dům po částečné rekonstrukci (zateplený, plastová okna, stoupační rozvody vody a odpadu v plastu). Hořice je malebné město situované v Královéhradeckém kraji. Nachází se v krásné přírodní krajině podél řeky Cidliny a nedaleko od hřebene Krkonoš. Město má bohatou historii, což je patrné z mnoha historických budov a památek. Město Hořice má výbornou občanskou vybavenost (škola, školka, gymnázium, SOU, VOŠ, obchody, obchodní dům Lidl (150 m), náměstí (600 m), autobusové nádraží (800 m), plavecký bazén a sportovní areál (700 m), cyklotrasy a dopravní obslužnost (bus, vlak, auto, MHD – zastávka do 2 minut chůze). Před domem je neplacené parkovací stání. Financování bytu Vám rádi pomůžeme vyřešit dle Vašich možností a požadavků. Byt je k nastěhování po zaplacení kupní ceny dle domluvy s majiteli. Těšíme se na Vás při prohlídce bytu.

## 2. Fotodokumentace

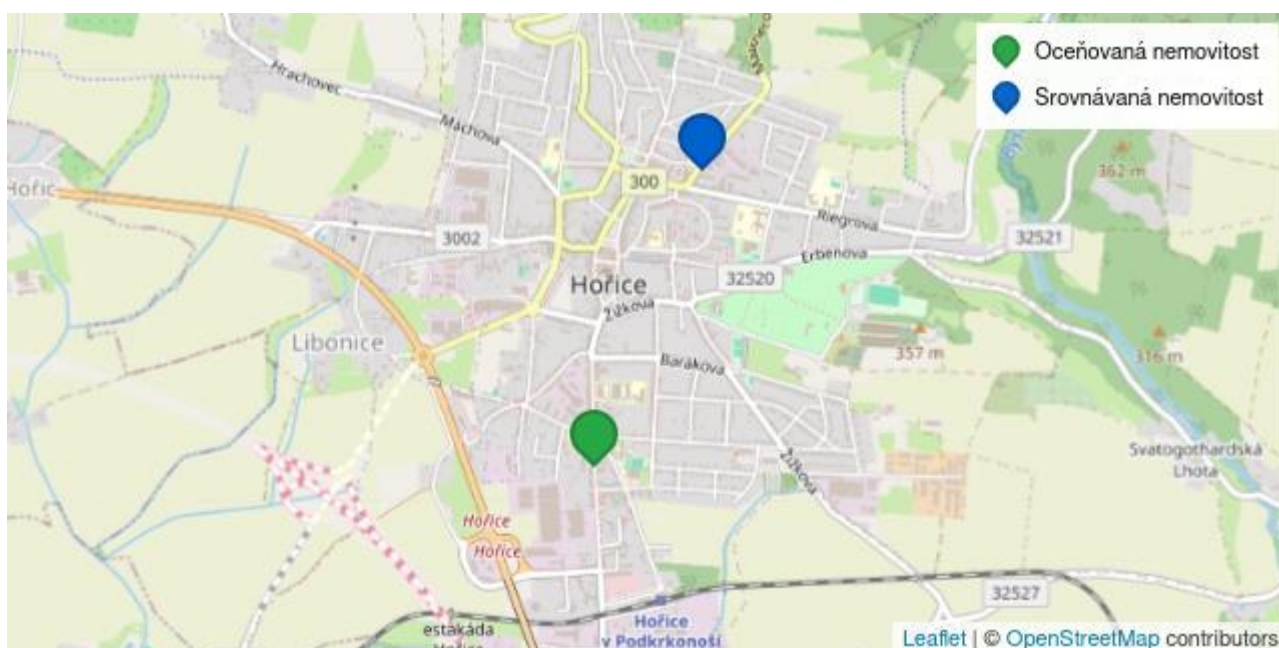




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

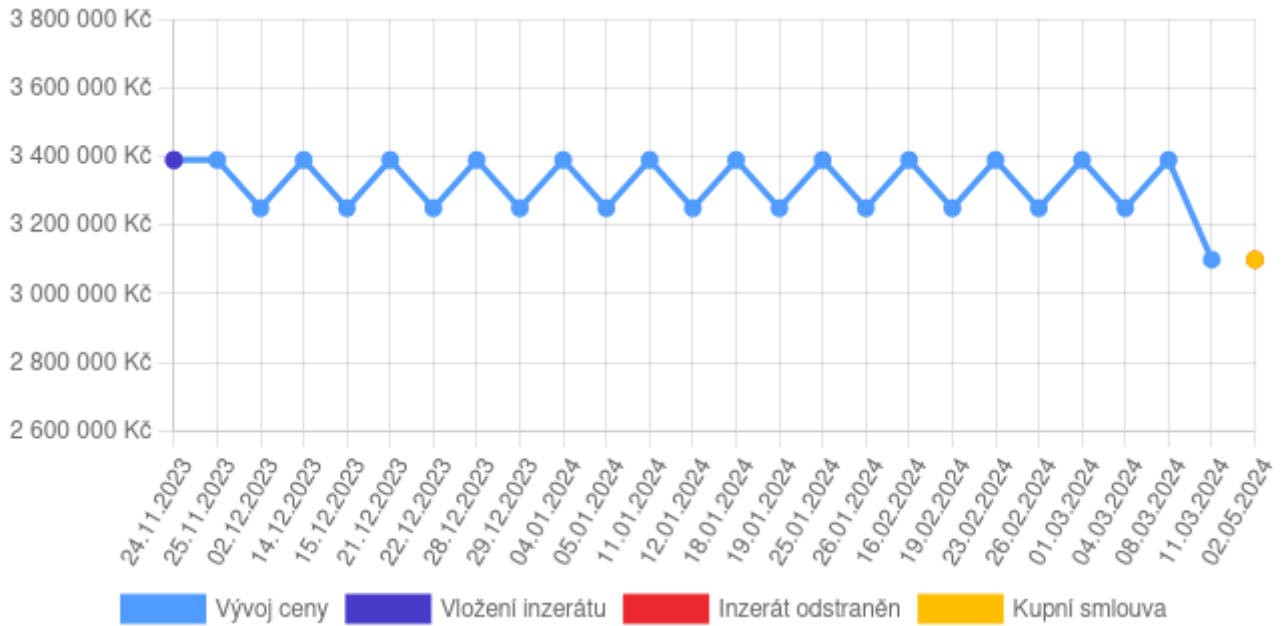
<b>Lokalita</b>	Šalounova č.p. 1441, Hořice, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	3 100 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.05.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2383/2024-604
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Užitná plocha</b>	57 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	57 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Podlaží bytu</b>	1

Prodej bytu 2+1, 57 m<sup>2</sup>, Hořice – Šalounova Ve výhradním zastoupení nabízíme cihlový byt v prvním patře blízko centra v Hořicích. Byt je pěkný, udržovaný s balkónem, vybaven kuchyňskou linkou, v pokojích jsou parkety, krbová kamna s výměníkem, které zajišťují velmi nízké náklady na topení, je zde instalována také klimatizační jednotka, která v létě chladí a v zimě lze s ní ohřát vzduch na příjemnou teplotu. K bytu náleží sklep 4 m<sup>2</sup>, dřevník 8 m<sup>2</sup> a jedno místo na parkování u domu na pozemku města. Při realizaci nabízíme kompletní servis včetně hypotečního úvěru, realitní úschovy, právního servisu a finančního poradenství.

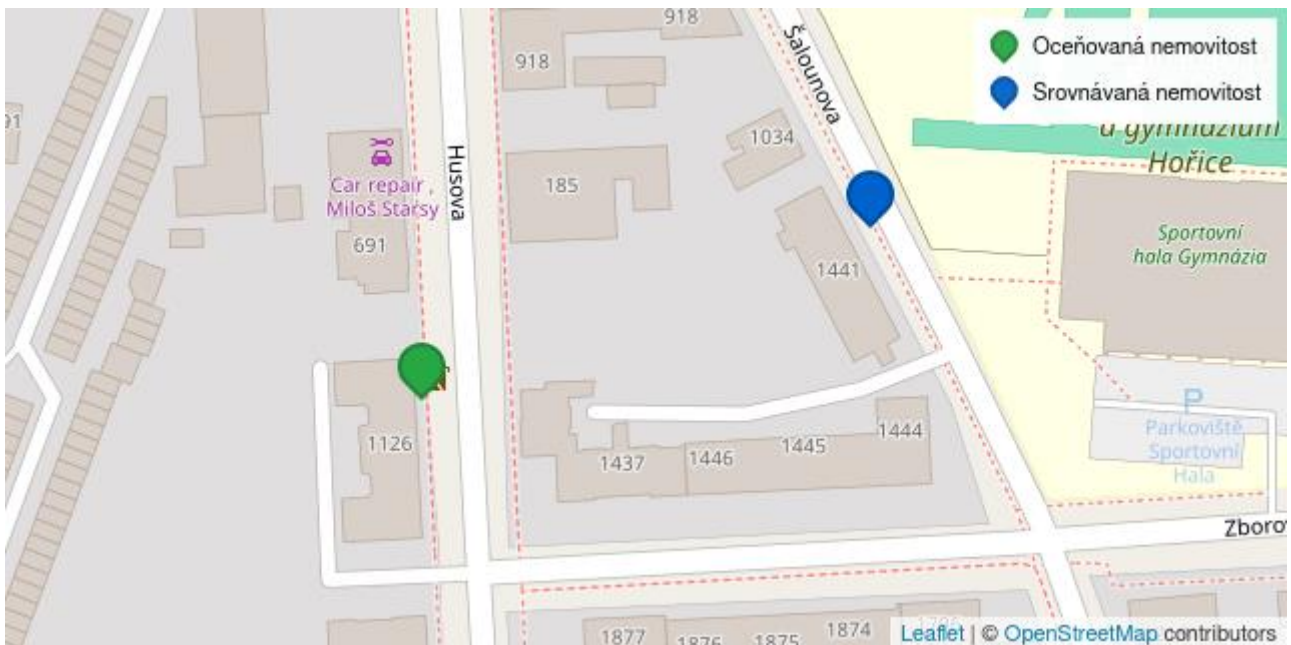
### 2. Fotodokumentace



### 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)

<b>Lokalita</b>	Pod Lipou č.p. 1525, Hořice, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	3 850 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.08.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-4727/2025-604
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ne	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Sklep</b>	Ano
<b>Balkón</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	4
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Užitná plocha</b>	62 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	62 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Podlaží bytu</b>	4	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Dálnice, Silnice, Vlák

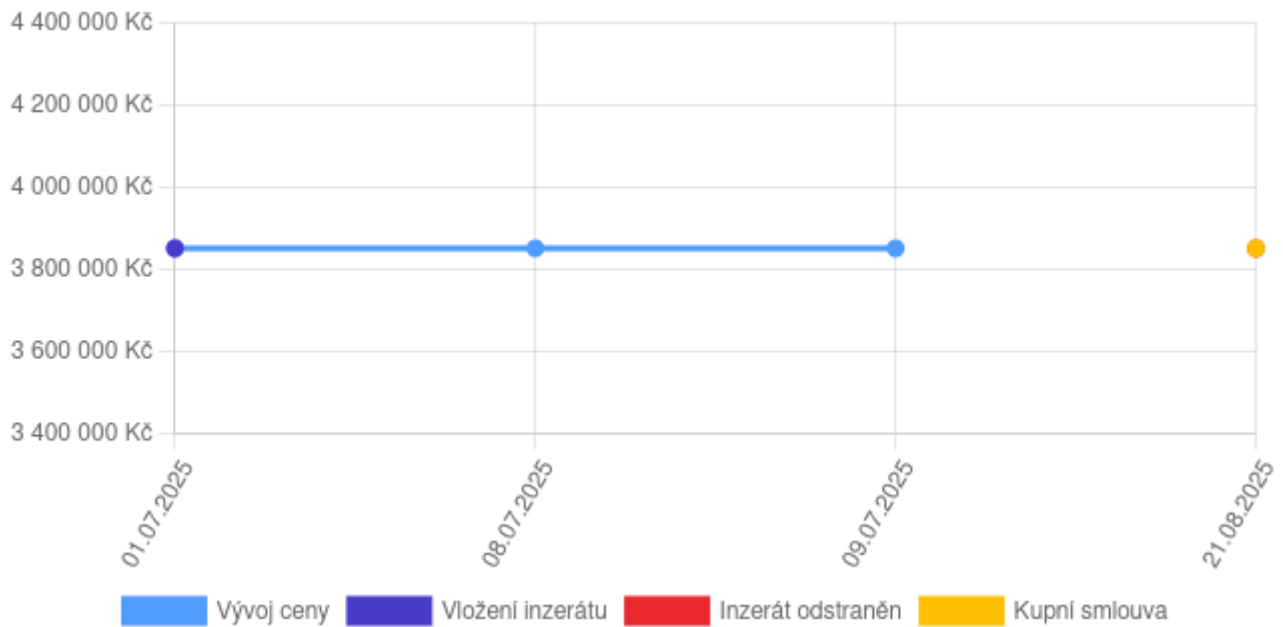
Byt 3+1 s balkonem v centru Hořic Do školky minuta, pro kávu na náměstí dvě a za tři už frčet po dálnici směr Praha. Chcete pohodová rána bez stresu a shonu? Přijedte se podívat na prostorný byt v Hořicích s naprosto perfektní polohou. Byt má dispozici 3+1 a výměru 62 m<sup>2</sup>. Skládá se z obývacího pokoje, kuchyně, dvou neprůchozích pokojů, koupelny a oddělené toalety. Patří k němu balkon a sklep. Ze světlého obývacího projdete na balkon s výhledem na školku, kam můžou chodit i vaše děti. Hlavní ložnice je dostatečně prostorná pro velkou postel i skříně, takže o úložné prostory mít nouzi nebudete. Třetí pokoj perfektně poslouží jako dětský pokojíček nebo domácí pracovna – podle toho, co právě potřebujete. V kuchyni je praktická linka i místo na jídelní stůl, u kterého se v klidu nasnídáte a naplánujete den. Moderní koupelna s vanou vás potěší po náročném dni a oddělenou toaletu oceníte ráno, když se celá rodina chystá do práce a školy. Technické parametry: Byt prošel před pěti lety částečnou rekonstrukcí zahrnující výměnu rozvodů elektřiny, kuchyně, koupelny a plastových oken. Nachází se v zatepleném domě s optickým internetem, takže o rychlé spojení se světem mít nouzi nebudete. Život v centru Hořic Pondělní ráno bez stresu a shonu? Žádný problém. Školku budete mít přímo pod okny a na náměstí dojdete za 2 minuty. Nakoupit, vyřídít pochůzky, zajít si na oběd – vše budete mít prakticky za rohem. A až se otevře nová dálnice, budou vás od nájezdu dělit 3 minuty jízdy. Bydlení bez starostí s rekonstrukcí Proč se trápit s úpravami, když se můžete stěhovat do hotového. Kuchyň i koupelna jsou jako ze škatulky, nová okna nepustí dovnitř hluk ani zimu a sekání elektřiny vás taky nečeká. Stačí si sbalit kufry, nastěhovat se a začít si užívat pohodlí moderního bydlení v srdci Hořic. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N112617.

## 2. Fotodokumentace

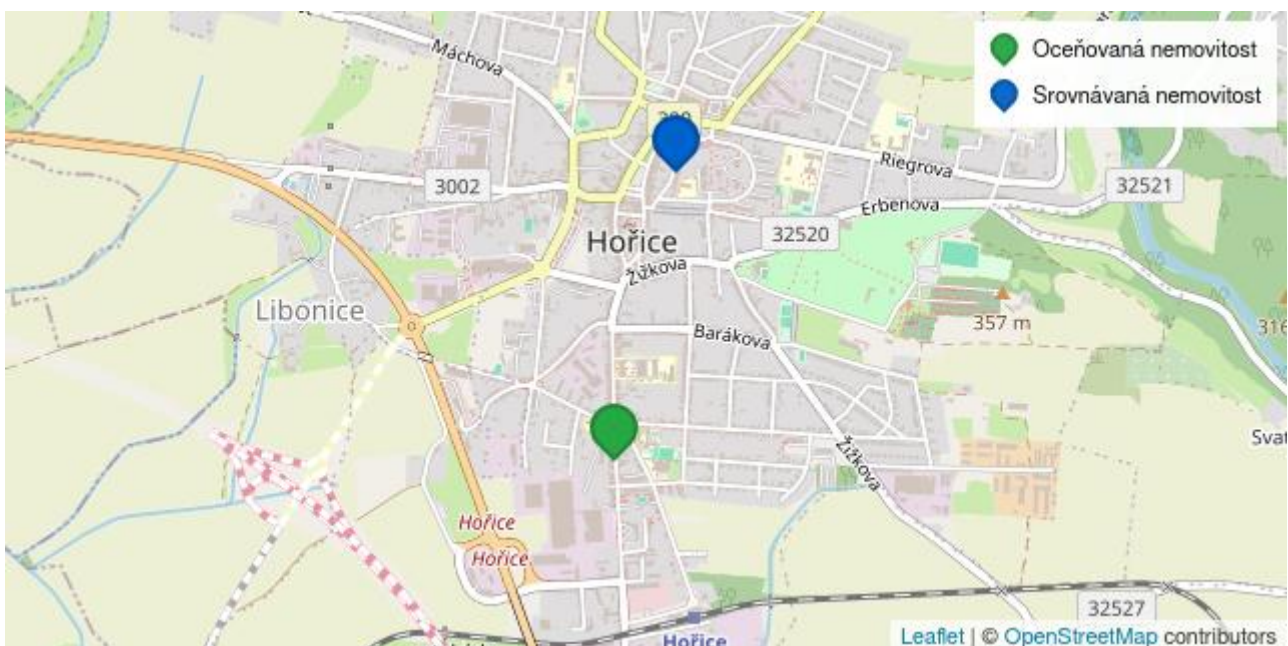




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti – pro byt 692/1

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

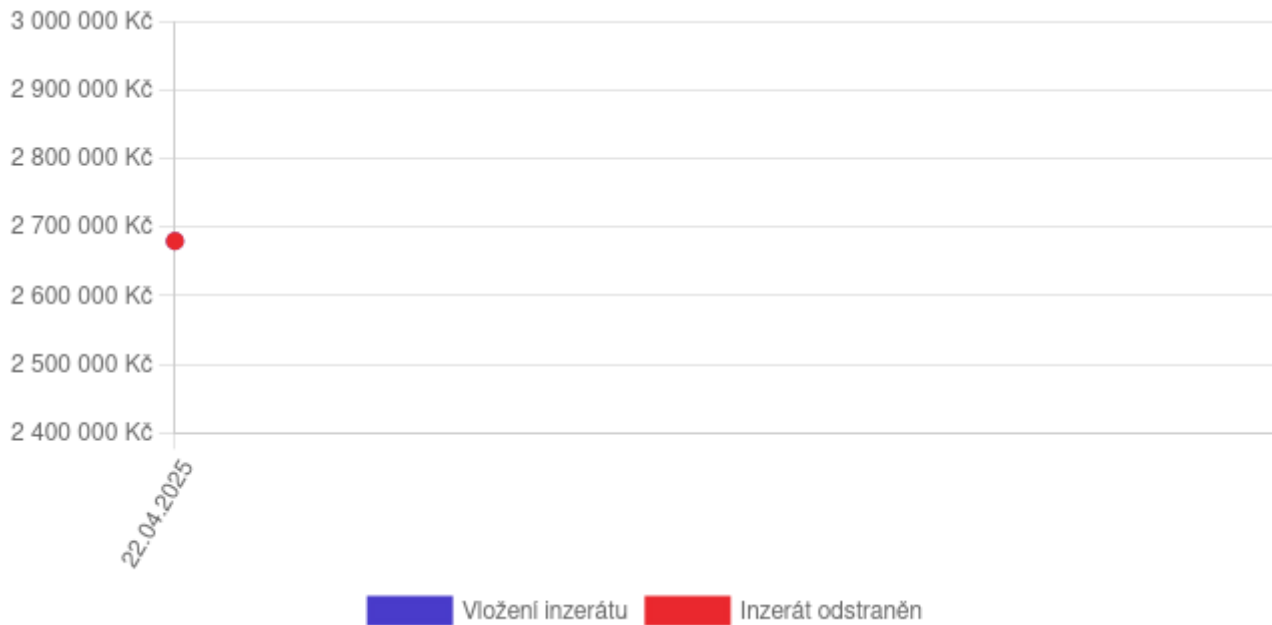
<b>Lokalita</b>	Pod Lipou č.p. 1732, Hořice, okres Jičín	<b>Cena</b>	2 680 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Částečně
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ano
<b>Sklep</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	5
<b>Lodžie</b>	Ano	<b>Výtah</b>	Ne
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	E - Nehospodárná
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Rok výstavby</b>	1978	<b>Užitná plocha</b>	59 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídlště
<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice, Autobus		

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v oblíbené lokalitě města Hořice. Tento cihlový byt se nachází v prvním nadzemním podlaží čtyřpodlažního domu na klidném sídlišti. Byt o užitné ploše 59 m<sup>2</sup> je ideální pro ty, kteří hledají možnost přizpůsobit si bydlení dle svých představ, neboť je před rekonstrukcí. Výměry: kuchyně 9,61 m<sup>2</sup>, malý pokoj 7,80 m<sup>2</sup>, ložnice 12,17 m<sup>2</sup>, obývací pokoj 18,50 m<sup>2</sup> a komora 2 m<sup>2</sup>. Součástí je sociální zařízení a samostatné WC. Dispozice bytu zahrnuje čtyři místnosti, z původních tří. Dům z roku 2017 prošel rekonstrukcí, střecha, okna i v bytech, svislé potrubí vodovodu, zateplení celé budovy a lodžie. K bytu náleží také sklep v podzemním podlaží. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost včetně škol, obchodů a zdravotnických zařízení a zahrada, kterou lze využívat.

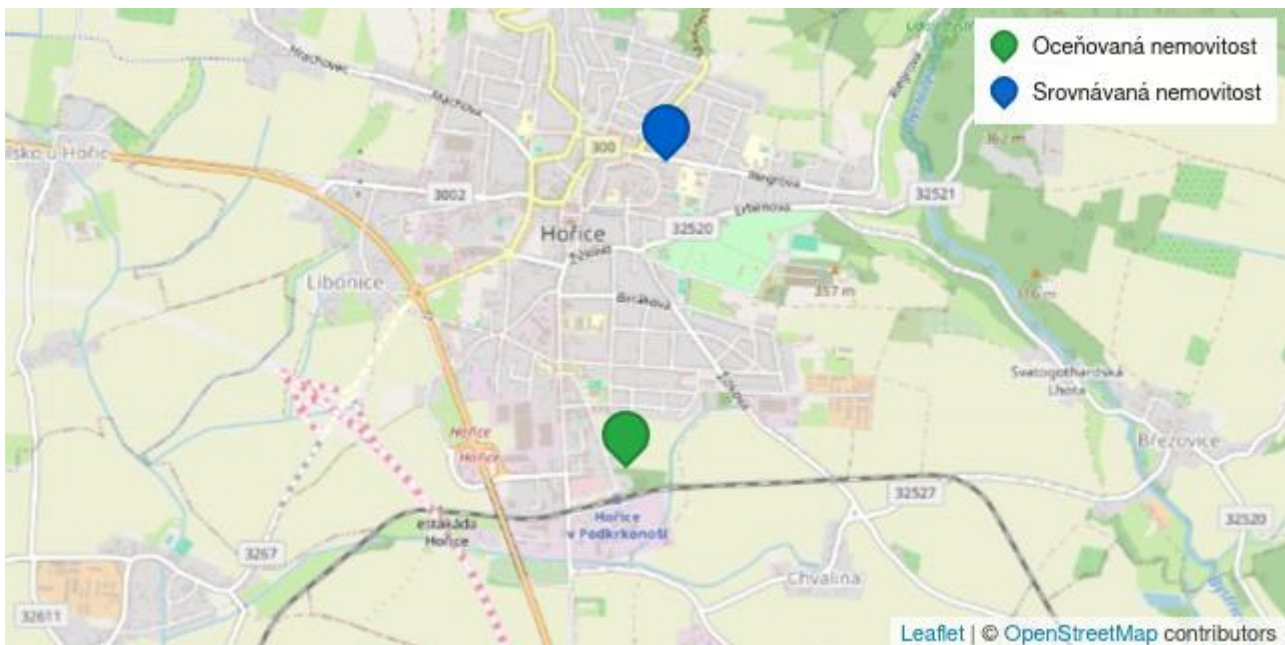
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



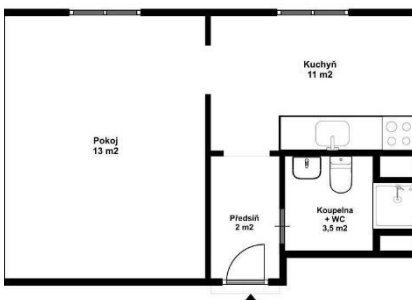
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

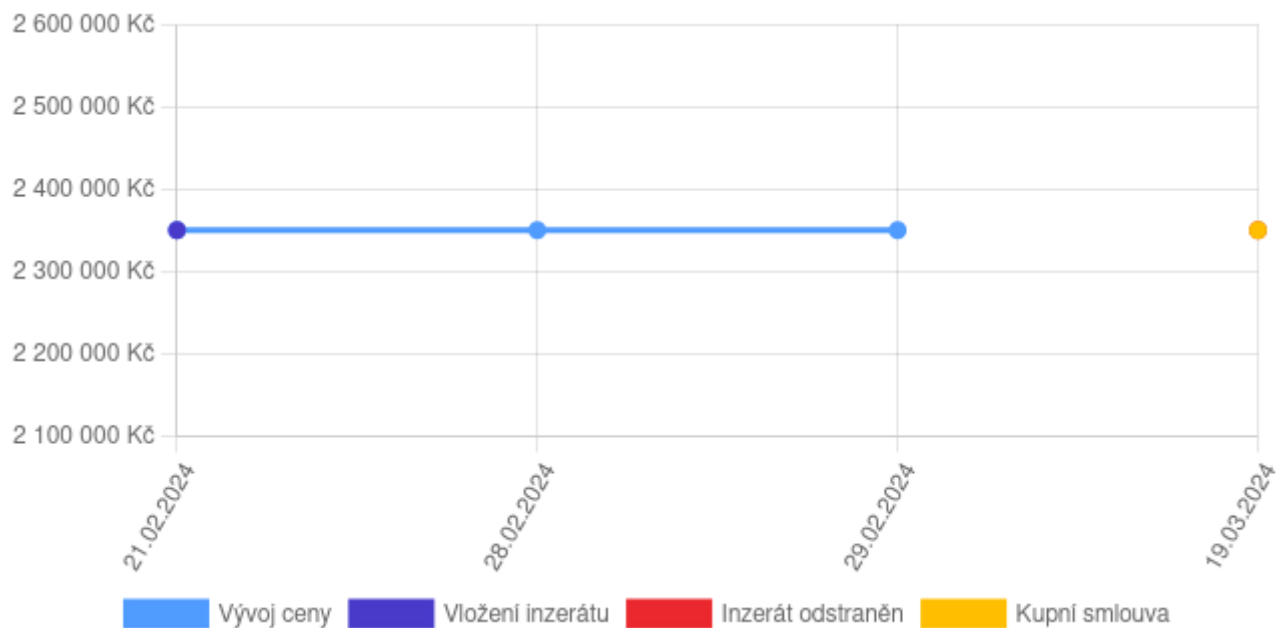
<b>Lokalita</b>	Žerotínova č.p. 1553, Hořice, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	2 350 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	19.03.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1512/2024-604
<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně právního servisu a provize	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	4	<b>Výtah</b>	Ano
<b>Elektrína</b>	230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	B - Velmi úsporná
<b>Plyn</b>	Individuální	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Užitná plocha</b>	30 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	1+1	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Podlaží bytu</b>	3	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Vlak, Autobus, Silnice

Byt 1+1, 30 m<sup>2</sup>, po rekonstrukci, vybavený, investiční příležitost Nabízíme zrekonstruovaný byt 1+1, v ulici Žerotínova, Hořice. Byt se prodává včetně veškerého vybavení. Kuchyňská linka z roku 2018, ve druhém pokoji je nábytek na míru. V roce 2009 proběhla rekonstrukce bytového jádra. Koupelna je nově obložena téhož roku. Dům je zateplený s novou fasádou, okna vyměněna za plastová. Střecha nová. Velkou výhodou je nový výtah z roku 2021. K bytu náleží sklep. Pokud potřebujete řešit financování hypotékou, náš odborný tým je připravený zajistit co nejlepší podmínky u všech bank. Převod na katastru i úschovu kupní ceny řešíme u vyhlášené advokátní kanceláře přímo v Hradci Králové. Těšíme se na Vás na prohlídce, kde si řekneme další podstatné informace

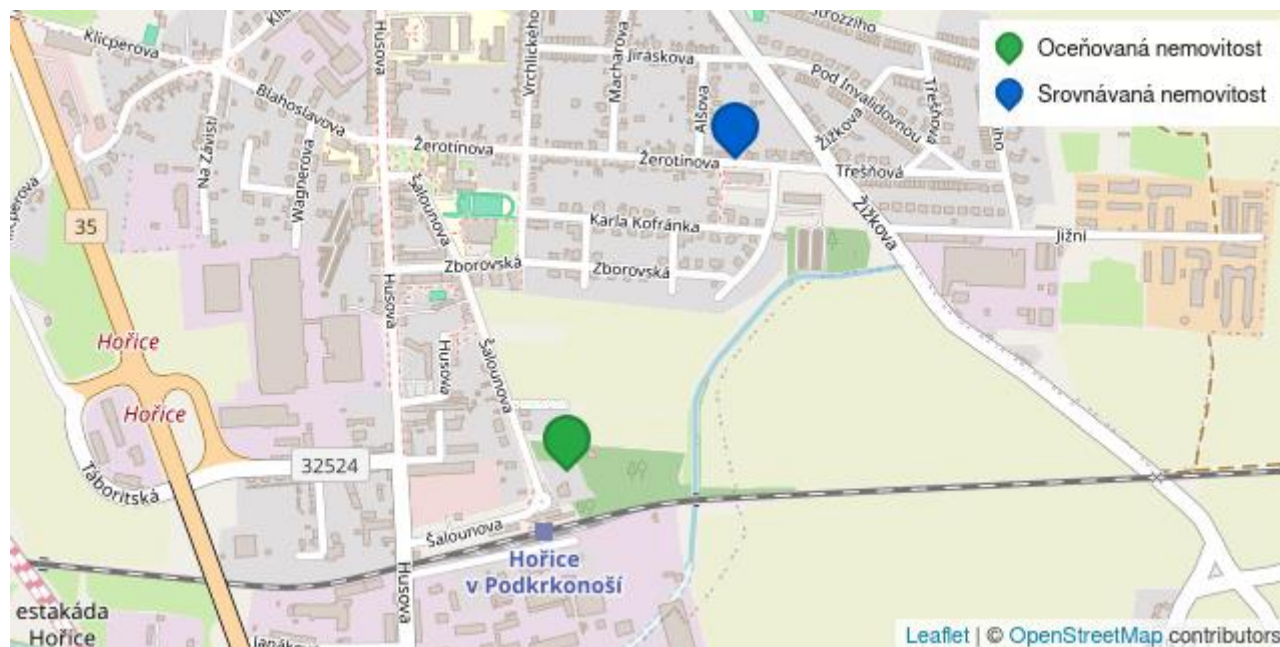
### 2. Fotodokumentace



### 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)

<b>Lokalita</b>	Riegrova č.p. 1478, Hořice, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	2 690 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	03.05.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2430/2024-604
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Vybaveno</b>	Částečně
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	4	<b>Výtah</b>	Ne
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	D - Méně úsporná	<b>Plyn</b>	Ano
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Rok výstavby</b>	1970	<b>Užitná plocha</b>	52 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	52 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice, Autobus, Vlák		

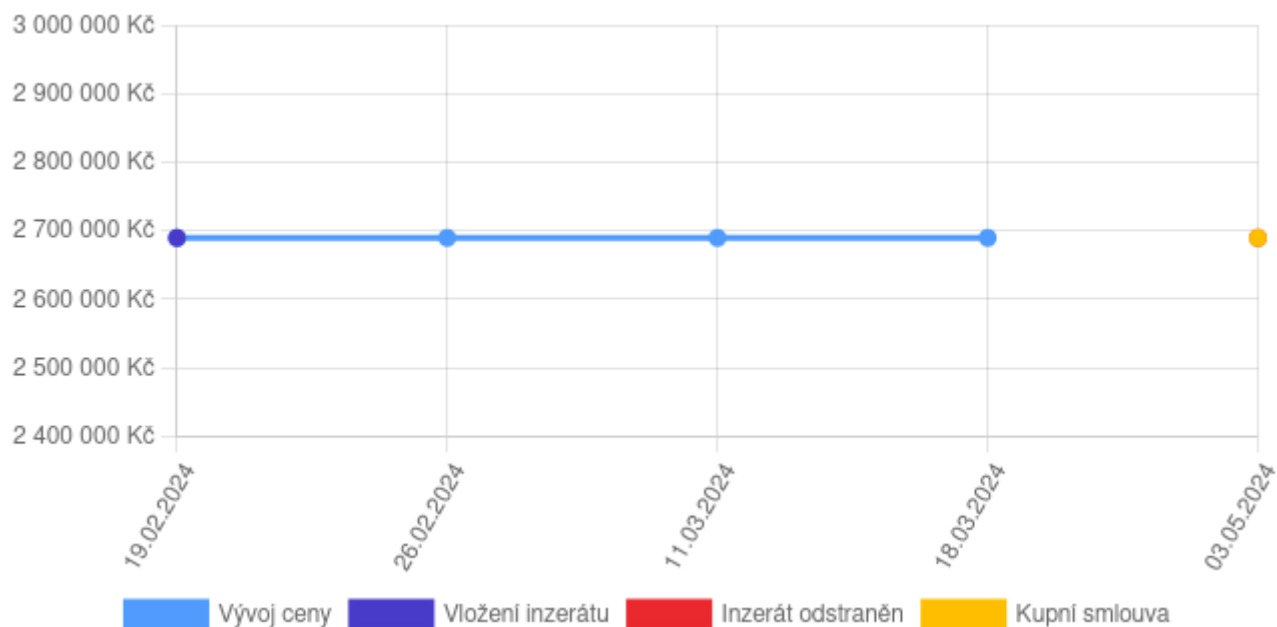
Nabízíme Vám k prodeji byt o dispozici 2+1 s balkonem (byt cca 52 m<sup>2</sup>, balkon cca 2 m<sup>2</sup> a sklep 3,18 m<sup>2</sup>). Byt se nachází v ulici Riegrova v Hořicích. Hořice jsou vzdálené 25 km od Hradce Králové a cca 25 km od Jičína. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve druhém nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Dispozice bytu: obývací pokoj, ložnice, kuchyň, předsíň, koupelna s vanou a samostatné WC. Byt je v původním stavu, určený k rekonstrukci. Na podlaže v obývacím pokoji a v ložnici jsou parkety, kuchyni, na chodbě, v koupelna a na WC je položeno lino. Vytápění bytu a ohřev vody jsou zajištěny veřejným ústředním topením. Byt je světlý, působí prostorným, příjemným dojmem. Okna jsou orientována na severovýchod (kuchyň, menší pokoj vedle kuchyně) a na jihozápad (větší pokoj s balkonem). Severovýchodní strana směřuje do klidné části s příjemným výhledem. Dům po částečné rekonstrukci (zateplený, plastová okna, stoupační rozvody vody a odpadu v plastu). Hořice je malebné město situované v Královéhradeckém kraji. Nachází se v krásné přírodní krajině podél řeky Cidliny a nedaleko od hřebene Krkonoš. Město má bohatou historii, což je patrné z mnoha historických budov a památek. Město Hořice má výbornou občanskou vybavenost (škola, školka, gymnázium, SOU, VOŠ, obchody, obchodní dům Lidl (150 m), náměstí (600 m), autobusové nádraží (800 m), plavecký bazén a sportovní areál (700 m), cyklotrasy a dopravní obslužnost (bus, vlak, auto, MHD – zastávka do 2 minut chůze). Před domem je neplacené parkovací stání. Financování bytu Vám rádi pomůžeme vyřešit dle Vašich možností a požadavků. Byt je k nastěhování po zaplacení kupní ceny dle domluvy s majiteli. Těšíme se na Vás při prohlídce bytu.

## 2. Fotodokumentace

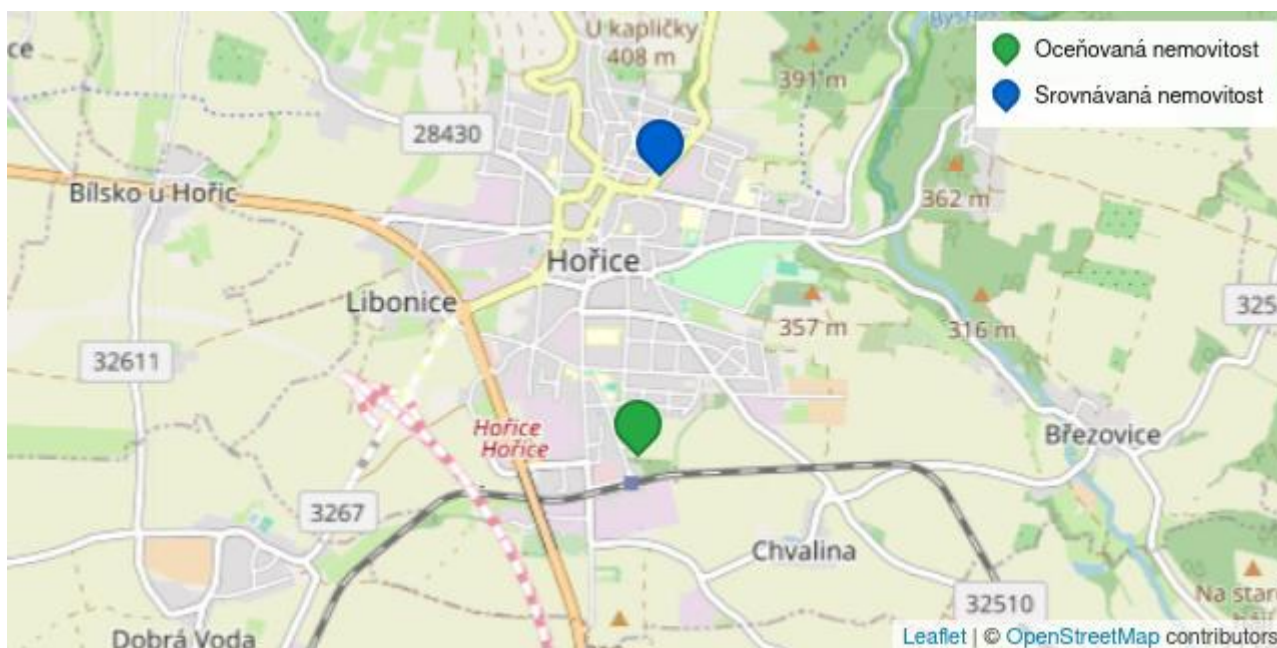




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

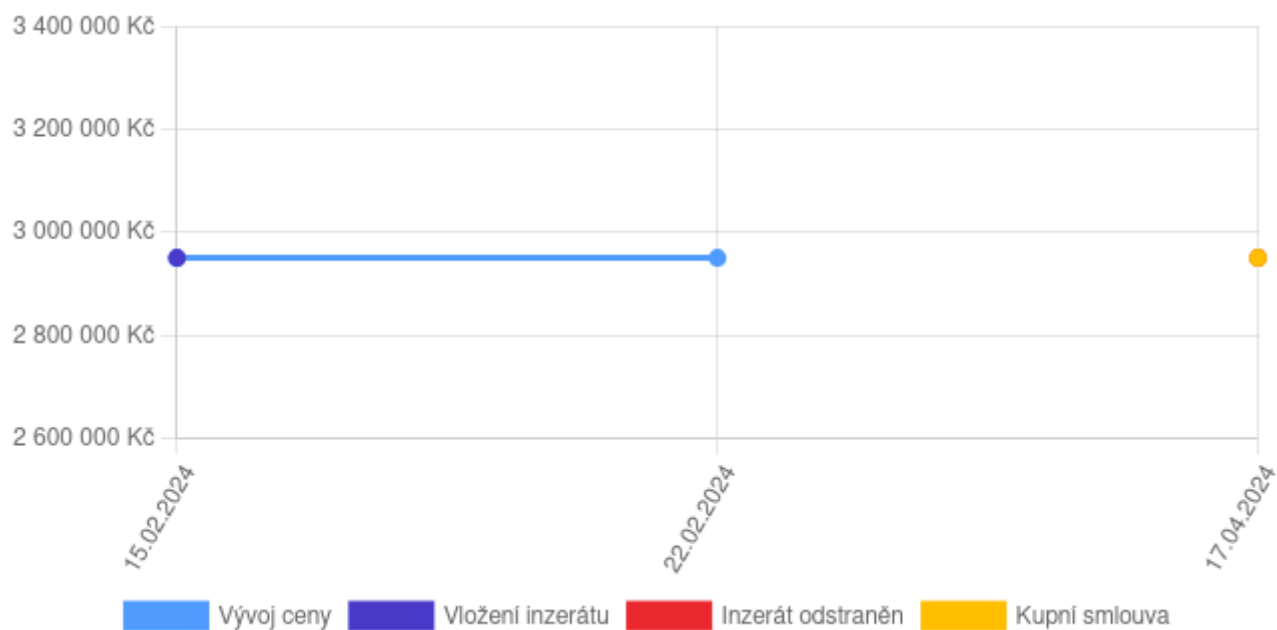
<b>Lokalita</b>	Havlíčkova č.p. 2134, Hořice, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	2 950 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	17.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2054/2024-604
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Užitná plocha</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Podlaží bytu</b>	3
<b>Poloha nemovitosti</b>	Rušná část obce		

25 km SZ od Hr. Králové a 25 km JV od Jičína, poblíž centra. 1. patro (2. NP) novějšího domu se zahradou. Opravy domu cca 2 roky (zateplení, balkóny, kotelna). Byt rekonstrukce: koupelna, kuchyň, podlahy, dveře (cca 10 let). Topení: centrální (kotelna v domě). Dispozice: 2 pokoje, kuchyň, předsíň, koupelna+WC: 50 m<sup>2</sup>, dále balkón (3,15 m<sup>2</sup>) a sklep (1,46 m<sup>2</sup>). Náklady: 5.341, – Kč/měs. (FO, teplo, úvěr). Byt vyklizen. Velmi dobrý stav, ihned k nastěhování. PENB: nezpracováno po zateplení, uvádím: G. Doplňující informace k ceně: (cena k jednání)

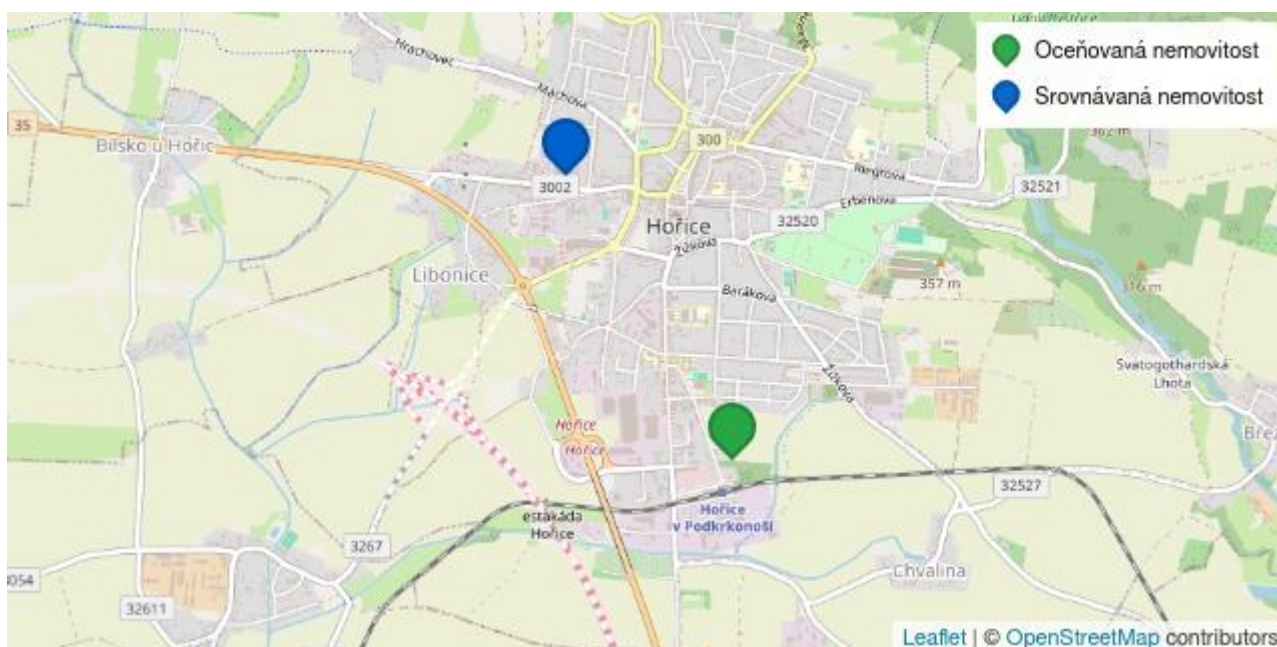
### 2. Fotodokumentace



### 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)

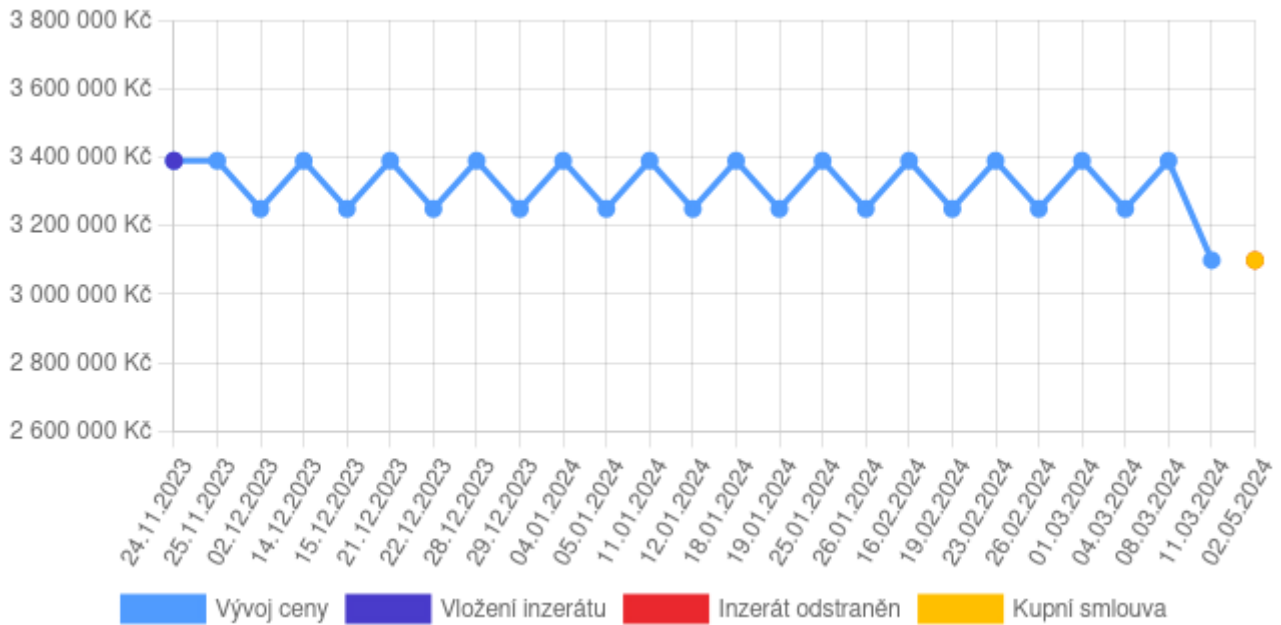
<b>Lokalita</b>	Šalounova č.p. 1441, Hořice, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	3 100 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.05.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2383/2024-604
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Užitná plocha</b>	57 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	57 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Podlaží bytu</b>	1

Prodej bytu 2+1, 57 m<sup>2</sup>, Hořice – Šalounova Ve výhradním zastoupení nabízíme cihlový byt v prvním patře blízko centra v Hořicích. Byt je pěkný, udržovaný s balkónem, vybaven kuchyňskou linkou, v pokojích jsou parkety, krbová kamna s výměníkem, které zajišťují velmi nízké náklady na topení, je zde instalována také klimatizační jednotka, která v létě chladí a v zimě lze s ní ohřát vzduch na příjemnou teplotu. K bytu náleží sklep 4 m<sup>2</sup>, dřevník 8 m<sup>2</sup> a jedno místo na parkování u domu na pozemku města. Při realizaci nabízíme kompletní servis včetně hypotečního úvěru, realitní úschovy, právního servisu a finančního poradenství.

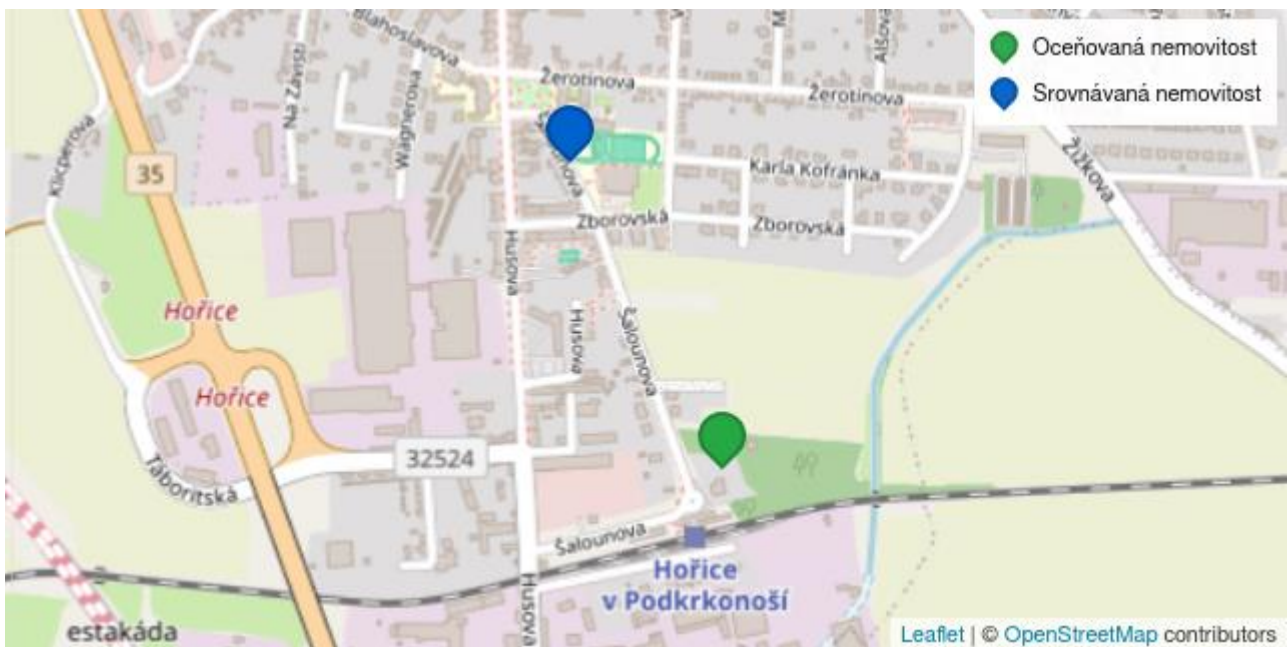
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti – stavební pozemky

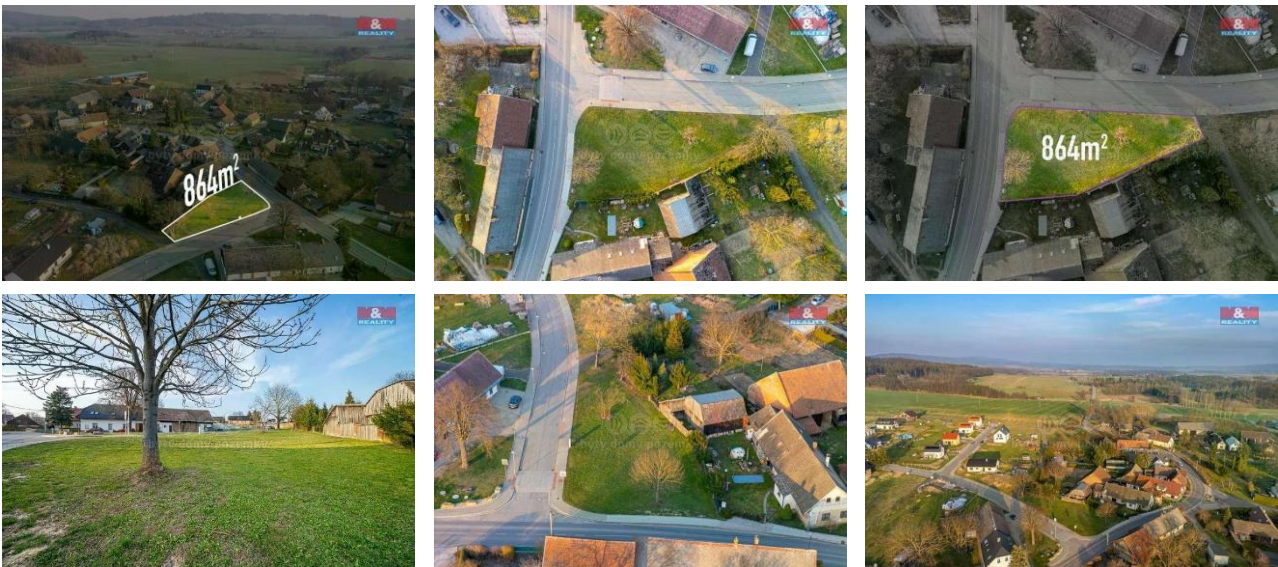
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

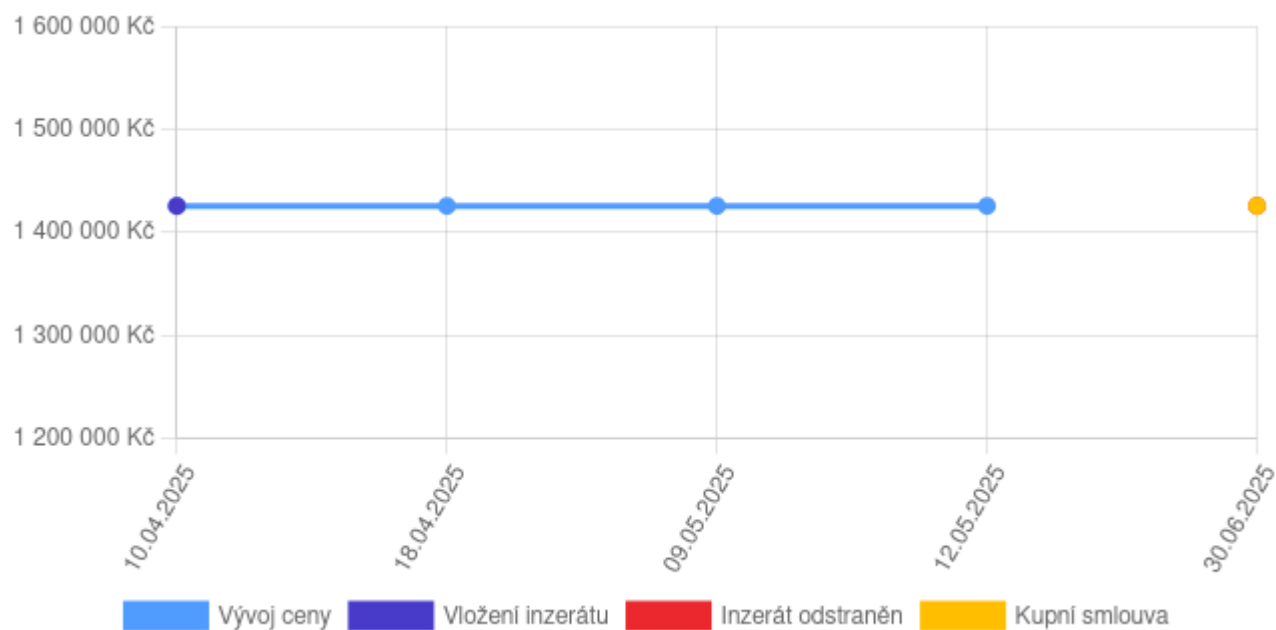
<b>Lokalita</b>	Choteč, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	1 425 600 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.06.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-3768/2025-604
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	864 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice

Nabízíme k prodeji atraktivní pozemek k bydlení o rozloze 864 m<sup>2</sup>, situovaný v klidné části obce Choteč u Lázní Bělouhradu. Tento pozemek je ideální pro výstavbu rodinného domu, poskytuje dostatek prostoru pro realizaci vašich představ o bydlení. Nachází se v malebném a tichém prostředí, které je obklopeno přírodou, a zároveň je v dosahu veškeré občanské vybavenosti. Stav pozemku je velmi dobrý, připravený pro okamžitou výstavbu. Podmínka je do 5 let mít postaveno. Příjemná lokalita zajišťuje klidné bydlení s možností rekreačních aktivit v okolí. Právní podmínky obce pro prodej pozemku: dokončení výstavby RD (kolaudace) na prodávaném pozemku do 5 let od změny vlastnického práva. Nepochybně tuto jedinečnou příležitost a kontaktujte nás pro více informací nebo prohlídku.

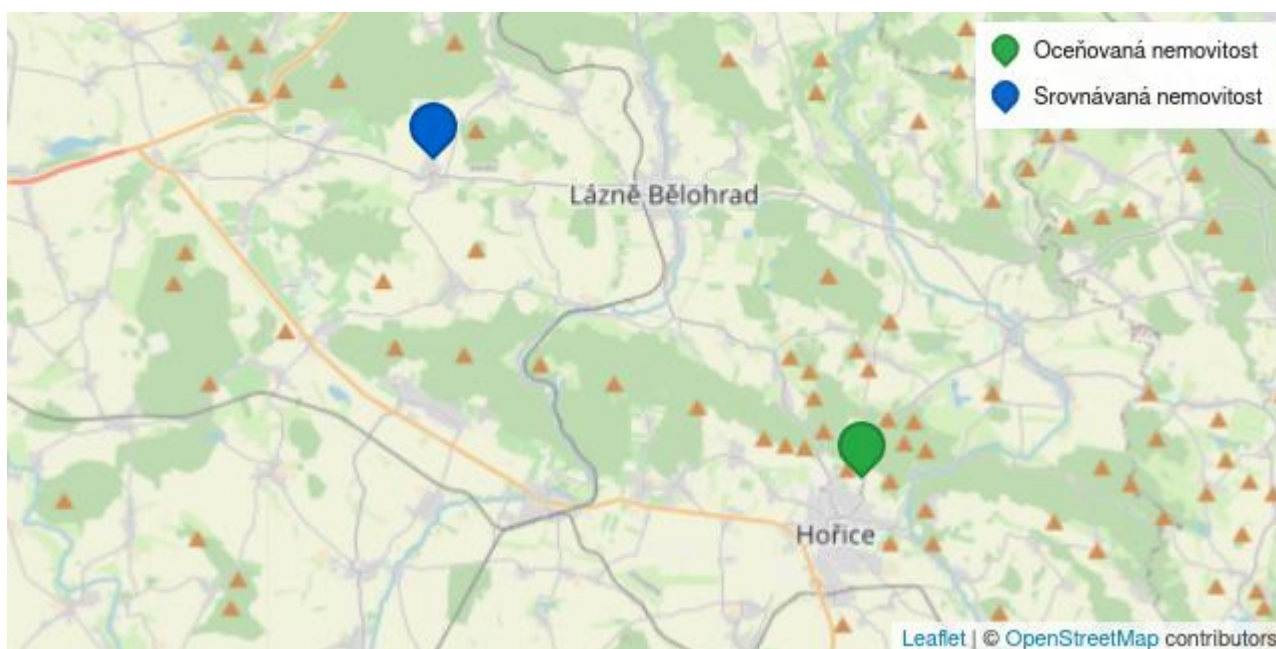
#### 2. Fotodokumentace



### 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)

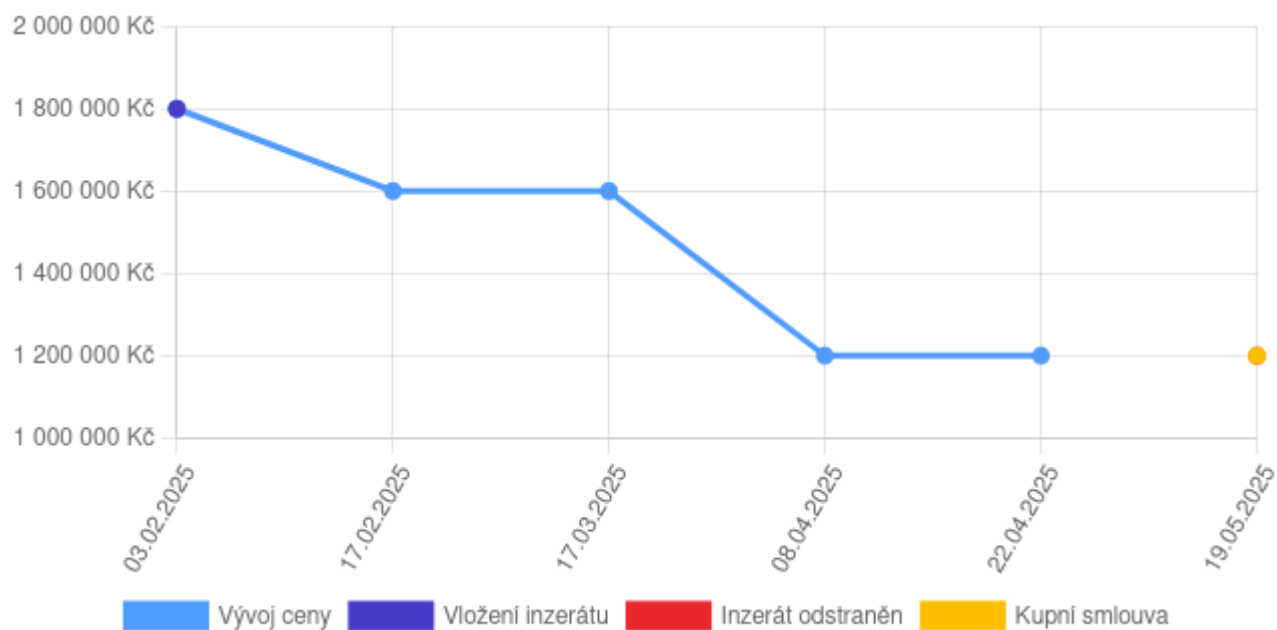
<b>Lokalita</b>	Horní Brusnice, okres Trutnov	<b>Cena dle KS</b>	1 200 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	19.05.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-3549/2025-610
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Přípojky</b>	Ano
<b>Elektřina</b>	230V, 230V a 400V, 120V	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Plocha pozemku</b>	1 204 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice	<b>Svažitost pozemku</b>	Mírně svažité

Prodej pozemku, o celkové ploše 1204 m<sup>2</sup>, který je určený ke stavbě rodinného domu, nebo objektu k rekreaci v obci Horní Brusnice (13 km Dvůr Králové, 9 km Miletín). Pozemek je mírně svažité, lemovaný z části zelení, která zajišťuje soukromí a klid. Příjezd je zajištěn z obecní komunikace. Inženýrské sítě: elektřina je na pozemku, je možno se napojit na obecní vodovod, je schválena čistička odpadních vod, na hranici pozemku vede datový kabel, na který je možné se připojit. Součástí prodeje je i projekt dřevostavby 3+kk (100 m<sup>2</sup>), v současné době je žádost o stavební povolení v řízení. Na pozemku najdete i dřevěnou stavbu, která byla využívána jako garáž, vhodná pro uložení stavebního materiálu. Raritou je i původní kamenný, klenutý sklep z roku 1862. S vyřízením financování pomůžeme.

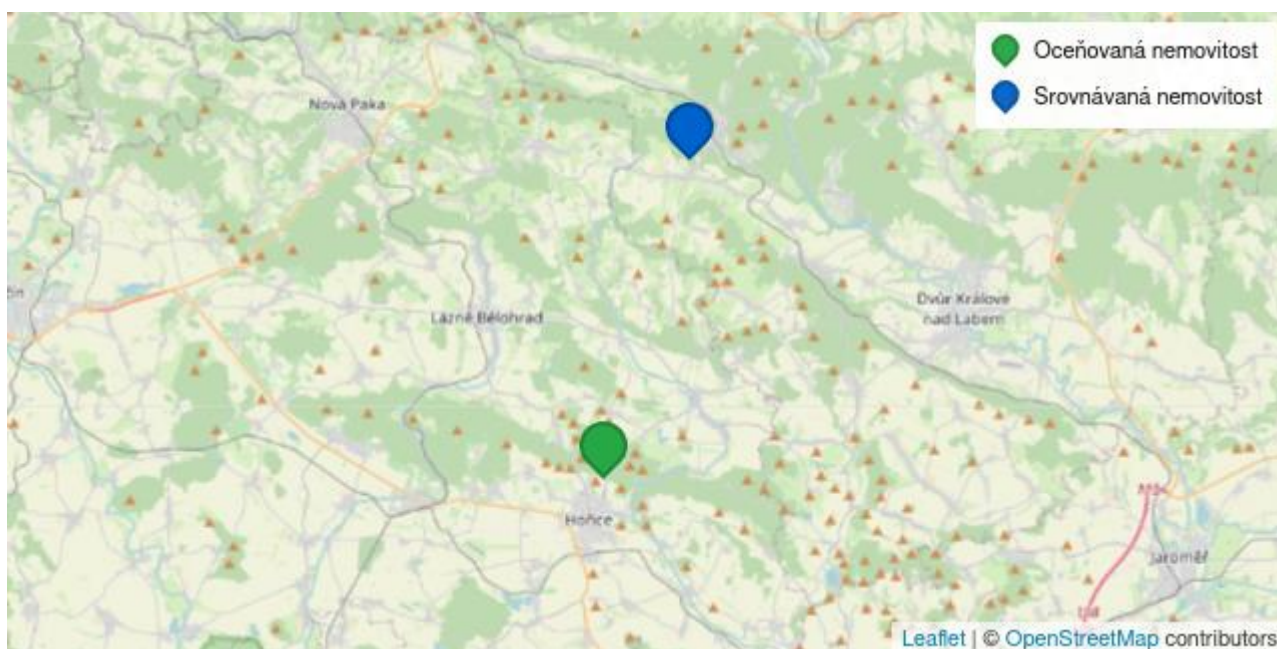
### 2. Fotodokumentace



### 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)

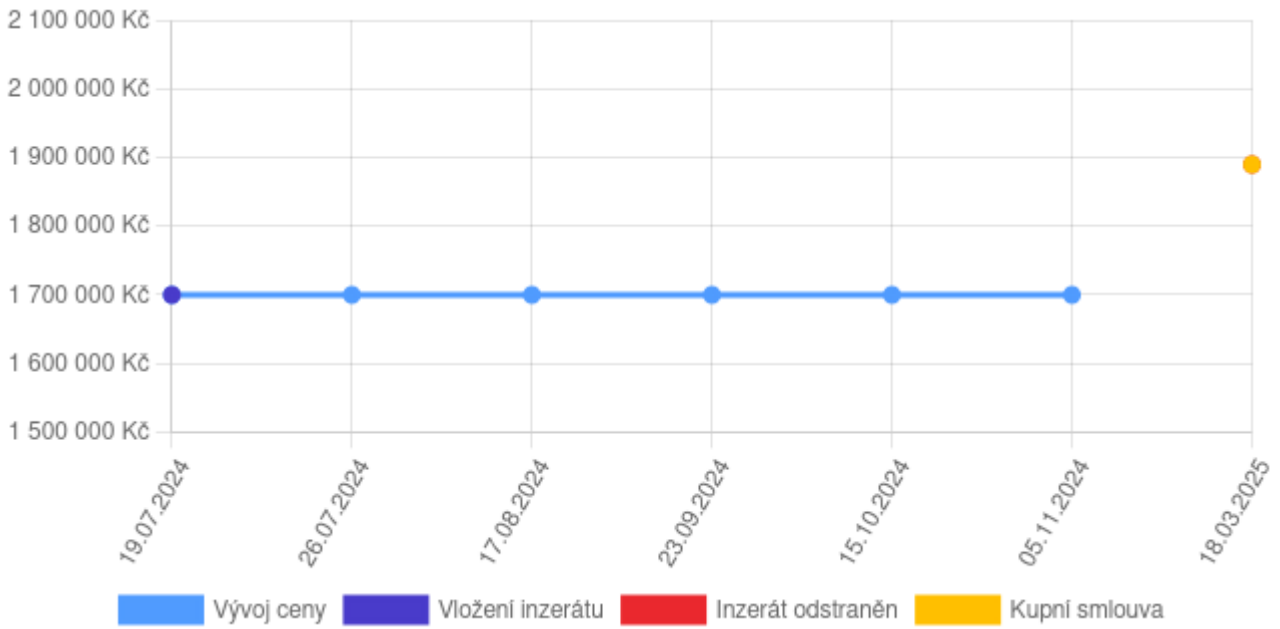
<b>Lokalita</b>	Lanžov, okres Trutnov	<b>Cena dle KS</b>	1 890 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	18.03.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-2023/2025-610
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Vlastní čov
<b>Přípojky</b>	Ano	<b>Elektřina</b>	120V, 230V, 230V a 400V
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 631 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus

Nabízíme k prodeji prostorný pozemek o výměře 1631 m<sup>2</sup> v klidné části obce Lanžov, nacházející se v okrese Trutnov. Chcete už letos začít stavět nebo investovat finance do pozemku? Tento kvalitní pozemek je ideální pro výstavbu rodinného domu či rekreačního bydlení. Nabízíme Vám již zasítovaný pozemek určený k výstavbě rodinného domu venkovského typu s možností okamžitého zahájení výstavby. Příjezd po asfaltové komunikaci s LED pouličním osvětlením. Vodovodní a kanalizační dešťová přípojka přímo na pozemku, dům musí mít vlastní ČOV, přepad do kanalizace. Elektro skříň připravena na osazení elektroměrem. Zahrada orientovaná na jihozápad. Obec Lanžov se nachází v nedaleké dostupnosti měst jako jsou Hradec Králové, Hořice nebo Dvůr Králové nad Labem, což zajišťuje výbornou dopravní dostupnost a občanskou vybavenost. Pokud hledáte klidné bydlení s dobrou dostupností do větších měst, je tento pozemek skvělou volbou. Pro více informací a prohlídku nás neváhejte kontaktovat. více

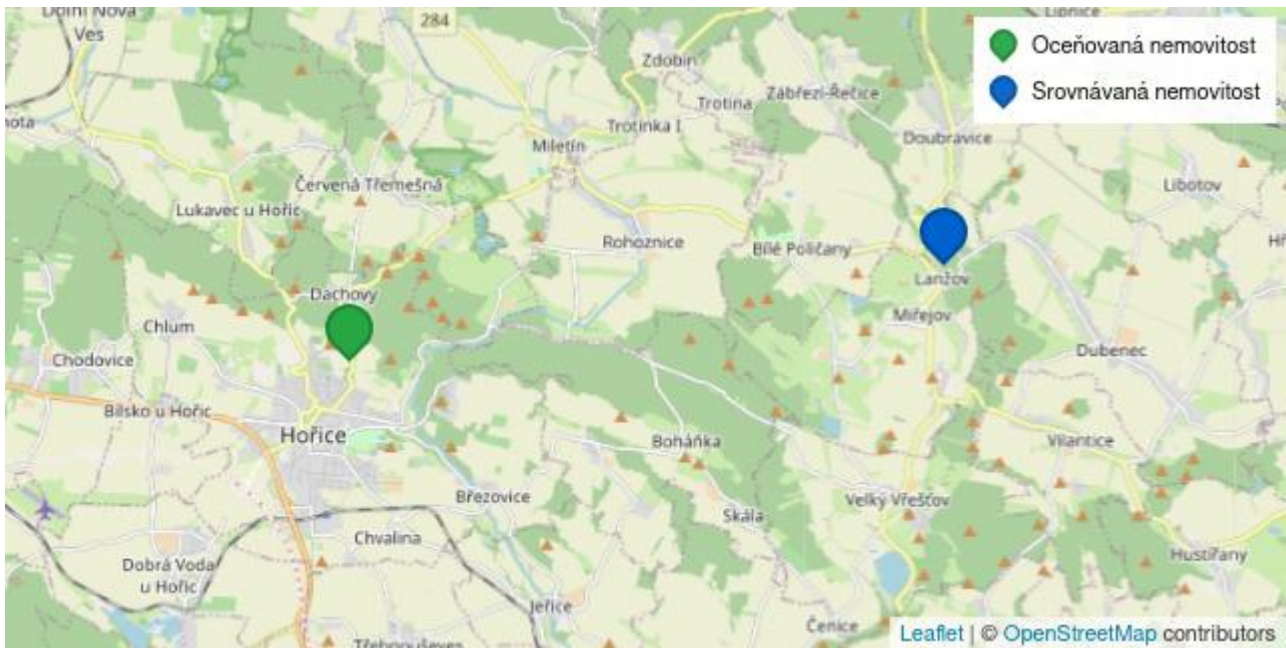
### 2. Fotodokumentace



### 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)

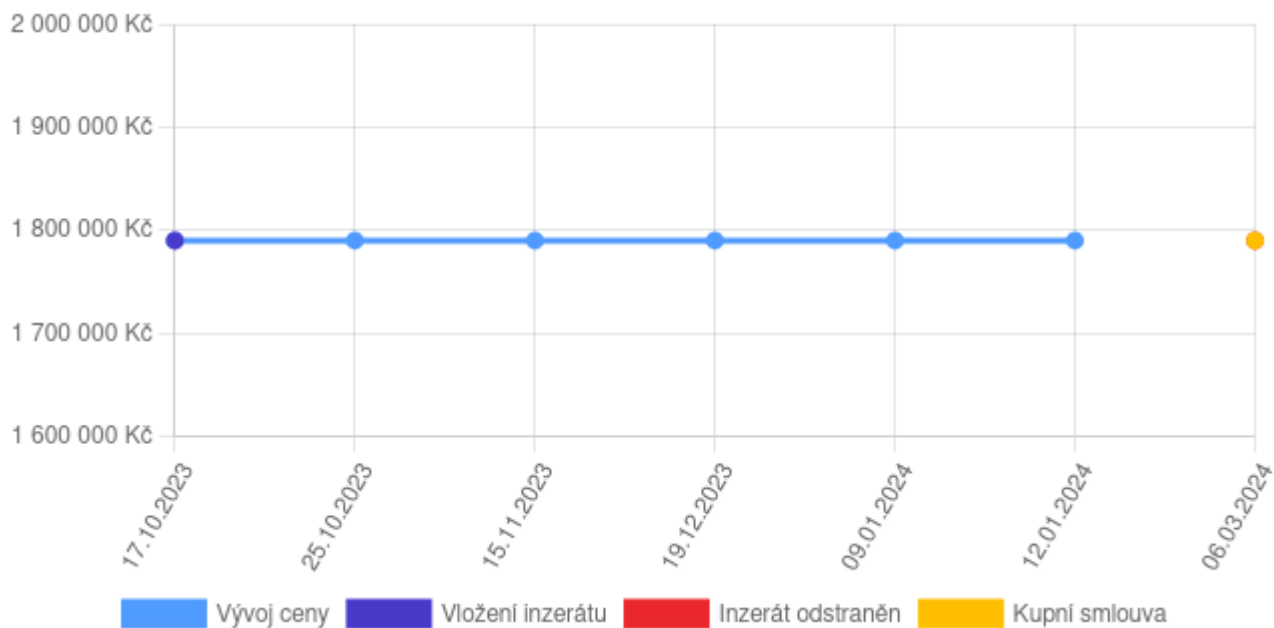
<b>Lokalita</b>	Lukavec u Hořic, okres Jičín	<b>Cena dle KS</b>	1 790 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.03.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1193/2024-604
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná	<b>Plyn</b>	Ne
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Plocha pozemku</b>	1 500 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice		

Prodej pozemku, o celkové ploše 1500 m<sup>2</sup>, který je určený ke stavbě rodinného domu vesnického charakteru v obci Lukavec u Hořic (19 km Dvůr Králové, 4 km Hořice, 30 km Hradec Králové). Pozemek je obdélníkového tvaru, lemovaný z obou stran obecní komunikací a je součástí lokality s nově realizovaných rodinných domů. Zastavitelnost pozemku je 30 %. Inženýrské sítě: elektřina, kanalizace a voda na hranici parcely. Přejezd je zajištěn z obecní komunikace. Majitel se zavazuje na vlastní náklady nahromaděnou zeminu z pozemku odvést. Klidné místo pro trvalé bydlení. S vyřízením financování pomůžeme.

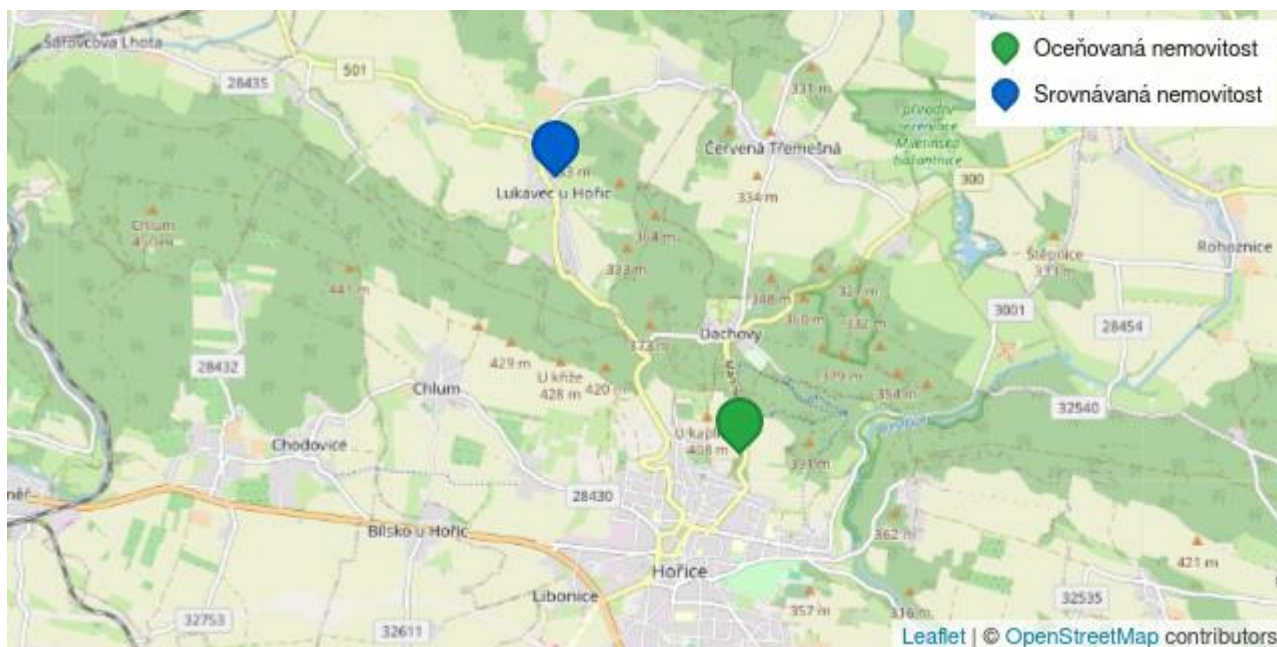
### 2. Fotodokumentace



### 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)

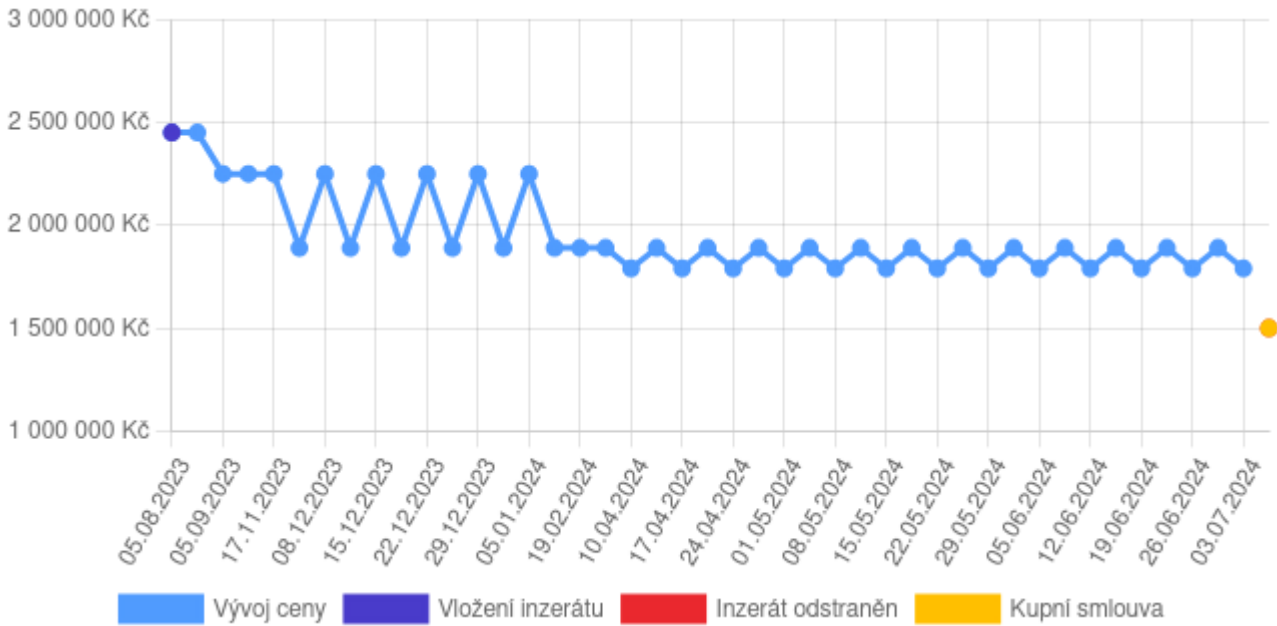
<b>Lokalita</b>	Hněvčeves, okres Hradec Králové	<b>Cena dle KS</b>	1 499 900 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	14.11.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-10643/2024-602
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 234 m <sup>2</sup>

Pozemek nacházející se v klidné obci Hněvčeves nedaleko Hradce Králové ideální pro výstavbu rodinného domu. Celková plocha pozemku činí 1 234 m<sup>2</sup>. Novostavba na tomto pozemku musí splňovat podmínku zastavěnosti maximálně 40%, může mít maximálně 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví a střecha by měla být sedlová s minimálním sklonem 38 stupňů. Půdorys novostaveb se doporučuje řešit jako obdélnou dispozici. Vydané stavební povolení, které platí do prosince 2024 je na již konkrétní dům, jehož projekt bude k nahlédnutí při prohlídce. Přípojky na inženýrské sítě, vodovod a kanalizace procházejí souběžně s přílehlou komunikací, odkud je nutné vybudovat přípojky. Hlavní domovní skříň pro připojení elektřiny je také na přílehlé komunikaci. Pozemkem má vydané povolení ke zřízení nového odběrného místa platné do května 2025. Součástí prodeje je již zmiňovaný projekt na dům, ale také plechová garáž nacházející se na pozemku pro jedno auto, vozík nebo nářadí. Příjezdová cesta k pozemku je zajištěna. Obec Hněvčeves leží 17 km severozápadně od Hradce Králové a leží na železniční trati Hradec Králové – Jičín. V Hněvčevsi se nachází víceúčelová sportovní hala až pro 500 návštěvníků, hostinec, ale i dětské hřiště. 2 km směrem na Jičín se nachází obec Cerekvice nad Bystřicí, kde naleznete poštu, školu, školku a větší obchody s potravinami. více

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

