

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 061099/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 3990/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Převýšov č.p. 61, okres Hradec Králové
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	17.07.2026
Zpracováno ke dni:	17.07.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.08.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. st. 70, jehož součástí je rodinný dům č. p. 61, a na pozemku parc. č. 50/1 v obci Převýšov, okres Hradec Králové, katastrální území Převýšov, na listu vlastnictví č. 8.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech 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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 70 a 50/1, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Převýšov č.p. 61, okres Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Převýšov
Katastrální území:	Převýšov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 17.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - povinná.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Novotný Lukáš, Husova 1879, 50801 Hořice – podíl 1/2
Šnytová Daniela, č. p. 61, 50351 Převýšov – podíl 1/2

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl paní Šnytové.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 70 a 50/1, vč. součástí a příslušenství, v obci Převýšov, okres Hradec Králové, katastrální území Převýšov, na listu vlastnictví č. 8.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží, nemá obytné podkroví, je částečně podsklepená (sklep nebyl zpřístupněn).

Objekt je kamenné konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je polovalbová, krytina je tašková a klempířské prvky jsou pozinkované. Zateplení pláště není provedeno. Okna jsou plastová s dvojsklem, dveře jsou v kovových zárubních. Podlahy jsou s keramickou dlažbou, PVC, laminátové plovoucí nebo betonové. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči. V domě jsou 2 koupelny – 1x s vanou a sprchovým koutem, 1x se sprchovým koutem, WC je 2x (1x samostatné a 1x v koupelně).

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je odebírána ze studny. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva a krbová kamna, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stáří domu není známo, odhadnuto na 150 let. Dům prošel částečnou modernizací v roce 2017 (okna, dispoziční úpravy, kuchyně, koupelna, podlahy, částečně rozvody, kotel), avšak rekonstrukce nebyla dokončena, a i část měněných prvků již zastarává. Dům má i významnější vady – praskliny (i statické), prohýbající se krovy, jsou problematické rozvody elektřiny, druhá jednotka je výrazně nedokončená, jsou zašlé povrchy, vč. fasády. Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý až před rekonstrukcí.

Dům je uspořádán do 2 jednotek se samostatnými vchody. V hlavní jednotce je veranda, za ní chodba a kotelná, dále chodba, koupelna s WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a pokoj. V druhé, nedokončené jednotce je stavebně neupravená místnost, chodba, koupelna, WC, komora a pokoj. Celková podlahová plocha domu je 127,7 m².

Popis pozemku a lokality

Obec Převýšov se nachází v západní části okresu Hradec Králové, cca 30 km od okresního města. Má přibližně 350 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – pouze MŠ a obchod. Je obsluhována autobusovými i vlakovými spoji. Má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v centru obce, ve starší obytné zástavbě. Jedná se o klidnou lokalitu, s dobrou dostupností zeleně, bez povodňového rizika. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Celková výměra pozemků činí 1324 m². Pozemky jsou rovinaté. Jsou oploceny pletivem, pletivovými díly a dřevěným plotem. Nacházejí se na nich trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - kůlny. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	odhadem před 150 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	2017 – částečná modernizace domu (nedokončena)
	Konstrukce	kamenná
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	polovalbová
	Krytina střechy	tašková
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	nezateplené
	Vady domu	část měněných prvků již zastarává praskliny (i statické), prohýbající se krovy problematické rozvody elektřiny druhá jednotka výrazně nedokončená zašlé povrchy, vč. fasády

Popis vnitřních prostor	Dispozice	dvougenerační		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	klasická vana, 2x sprchový kout		
	Toaleta(y)	2x toaleta		
	Typ zárubní	ocelové		
	Popis místností a rozměry v m ²	hlavní jednotka		
		Ostatní prostory	Veranda	6,60 m ²
		Ostatní prostory	Chodba s kotelnou	9,90 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	6,30 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,60 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	22,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,10 m ²
		vedlejší jednotka		
		Ostatní prostory	Stavebně neupravená místnost	27,50 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	11,30 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	7,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
		Ostatní prostory	Komora	1,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,70 m ²
		Podlahová plocha		127,70 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		127,70 m ²
	Elektřina	230V a 400V		

	Vodovod	studna
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva, kamna
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	PVC, laminátová plovoucí podlaha, beton, keramická dlažba
	Popis stavu	dobry až před rekonstrukcí

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1324 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	kůlny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo, pletivové díly, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.07.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **8 320,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 352 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousedí s Chlumcem nad Cidlinou	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - vlak, autobus	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - MŠ, obchod	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **2 016,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 324,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,324,00) / 1\,324,00 = \mathbf{0,951}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze podílu (společně s bodem 2 celková srážka 10%)	I	-0,09
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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 parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,091}$$

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 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,091 = 0,982$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 016,-	0,982		1 979,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 70	517	1 979,71	
	Redukční koeficient R = 0,951			1 882,70	973 355,90
§ 4 odst. 1	zahrada	50/1	807	1 979,71	
	Redukční koeficient R = 0,951			1 882,70	1 519 338,90
Stavební pozemky - celkem			1 324		2 492 694,80

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 821,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	28,4*6,5	=	184,60 m ²
--------	----------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	184,60 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1. NP+zastřešení:	(28,4*6,5)*(2,60+0,90+2,80/2)	=	904,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	904,54 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	184,60 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	184,60 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav - i statické vady	IV	0,65

Koeficient pro stáří 150 let:

$$s = 1 - 0,005 * 150 = \mathbf{0,250}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,410}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,091}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,821,- \text{ Kč/m}^3 * 0,410 = 1\,156,61 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 904,54 \text{ m}^3 * 1\,156,61 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 1,091 = 1\,027\,263,79 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,027\,263,79 \text{ Kč}}$$

1.3. Kůlny I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	28,40	2,80 m
28,40 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(28,4)*(2,80) = 79,52
Obestavěný prostor - celkem:		79,52 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8257

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8257
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,1440</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 596,-
Plná cena: 79,52 m ³ * 2 596,- Kč/m ³	=	206 433,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= **41 286,78 Kč**

Koeficient pp

* 0,982

Cena stavby CS

= **40 543,62 Kč**

Kůlny I - cena zjištěná

= **40 543,62 Kč**

1.4. Kůlny II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ A

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

umožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	30,20	4,00 m
	30,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP+zastřešení	(30,2)*(4,00+0,50/2) = 128,35
	Obestavěný prostor - celkem:	128,35 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	P	1,00	100	0,46	0,46
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8087

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8087
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,1440</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 542,55
Plná cena:	128,35 m ³ * 2 542,55 Kč/m ³	=	326 336,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kůlny II - cena zjištěná

*	0,200
=	65 267,26 Kč
*	0,982
=	64 092,45 Kč
=	64 092,45 Kč

1.5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 10,00 m
Elektrické čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč
+ 19 050,- Kč

Základní cena celkem

= 28 800,- Kč

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,5780

Upravená cena studny

= 82 437,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 150 / 200 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

* 0,250

= 20 609,28 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

+ 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,5780

= 30 856,67 Kč

opotřebení čerpadel 45,0 %

* 0,550

= 16 971,17 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 16 971,17 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 37 580,45 Kč

Koeficient pp

* 0,982

Cena stavby CS

= 36 904,- Kč

Studna - cena zjištěná

= 36 904,- Kč

1.6. Skleník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

5,40 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 2 050,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,2100

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 5 264,40

Plná cena: 5,40 m² * 5 264,40 Kč/m²

= 28 427,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

* 0,250

Nákladová cena stavby CS_N

= 7 106,94 Kč

Koeficient pp

* 0,982

Cena stavby CS

= 6 979,02 Kč

Skleník - cena zjištěná

= 6 979,02 Kč

1.7. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:

Kč 2 492 694,80

Celková výměra pozemku

m² 1 324,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů:

m² 80,00

Cena pokryvné plochy porostů

Kč 150 616,00

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:

* 0,065

Cena smíšeného porostu:

= 9 790,04

Trvalé porosty

= 9 790,04 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		2 492 694,80 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům		1 027 263,79 Kč
1.3. Kůlny I		40 543,62 Kč
1.4. Kůlny II		64 092,45 Kč
1.5. Studna		36 904,- Kč
1.6. Skleník		6 979,02 Kč
1.7. Trvalé porosty		9 790,04 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	1 185 572,92 Kč
Pozemky vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	3 678 267,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>1 / 2</u>
Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem	=	1 839 133,86 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.

Převýšov č.p. 61, okres Hradec Králové					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Převýšov č.p. 61, okres Hradec Králové	128 m ²	dobrý až před rekonstrukcí	1324 m ²	kůlny
1	Olešnice č.p. 83, okres Hradec Králové	100 m ²	před rekonstrukcí	1198 m ²	garáž, dílna
2	Kněžičky č.p. 91, okres Nymburk	97 m ²	dobrý	1959 m ²	zděná vedlejší stavba, chlév, dílna, pergola, garáž
3	Choťovice č.p. 67, okres Kolín	107 m ²	dobrý	897 m ²	stodola, dílna, kryté stání
4	Stará Skřeněř č.p. 17, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	124 m ²	velmi dobrý	1516 m ²	garáž, dílna

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 650 000,00 Kč	1	3 650 000,00 Kč	1	0.85	0.9	1	1.05	0.80325	4 544 039,84 Kč
2	4 557 000,00 Kč	1	4 557 000,00 Kč	1	0.85	1.05	1.15	1.1	1.1290125	4 036 270,63 Kč
3	3 790 000,00 Kč	1	3 790 000,00 Kč	1	0.9	1.05	0.9	1.1	0.93555	4 051 092,94 Kč
4	5 290 000,00 Kč	1	5 290 000,00 Kč	1	1	1.15	1.05	1.05	1.267875	4 172 335,60 Kč
Celkem průměr										4 200 935,00 Kč
Minimum										4 036 270,63 Kč
Maximum										4 544 039,84 Kč
Směrodatná odchylka - s										236 717,73 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 964 217,27 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										4 437 652,73 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje obdobných rodinných domů v blízkých lokalitách. Zohledněny byly rozdíly ve výměrách domů i pozemků, stavu, příslušenství.

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

= 4 200 935 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 201 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10 %.

Cena podílu po zaokrouhlení:

1.890.000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav a rozsah rekonstrukce, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu – podíl 1/2

1.839.130 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů – podíl 1/2

1.890.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. st. 70, jehož součástí je rodinný dům č. p. 61, a na pozemku parc. č. 50/1 v obci Převýšov, okres Hradec Králové, katastrální území Převýšov, na listu vlastnictví č. 8.

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

1.890.000 Kč

Slovy: jedenmilionosmsetdevadesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.08.2026

.....
Ing. Jitka Mašínová

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

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 061099/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 70
Obec:	Převýšov [570681]
Katastrální území:	Převýšov [735299]
Číslo LV:	8
Výměra [m ²]:	517
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Převýšov [135291] ; č. p. 61; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 70
Stavební objekt:	č. p. 61
Adresní místa:	č. p. 61

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novotný Lukáš, Husova 1879, 50801 Hořice	1/2
Šnytrová Daniela, č. p. 61, 50351 Převýšov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

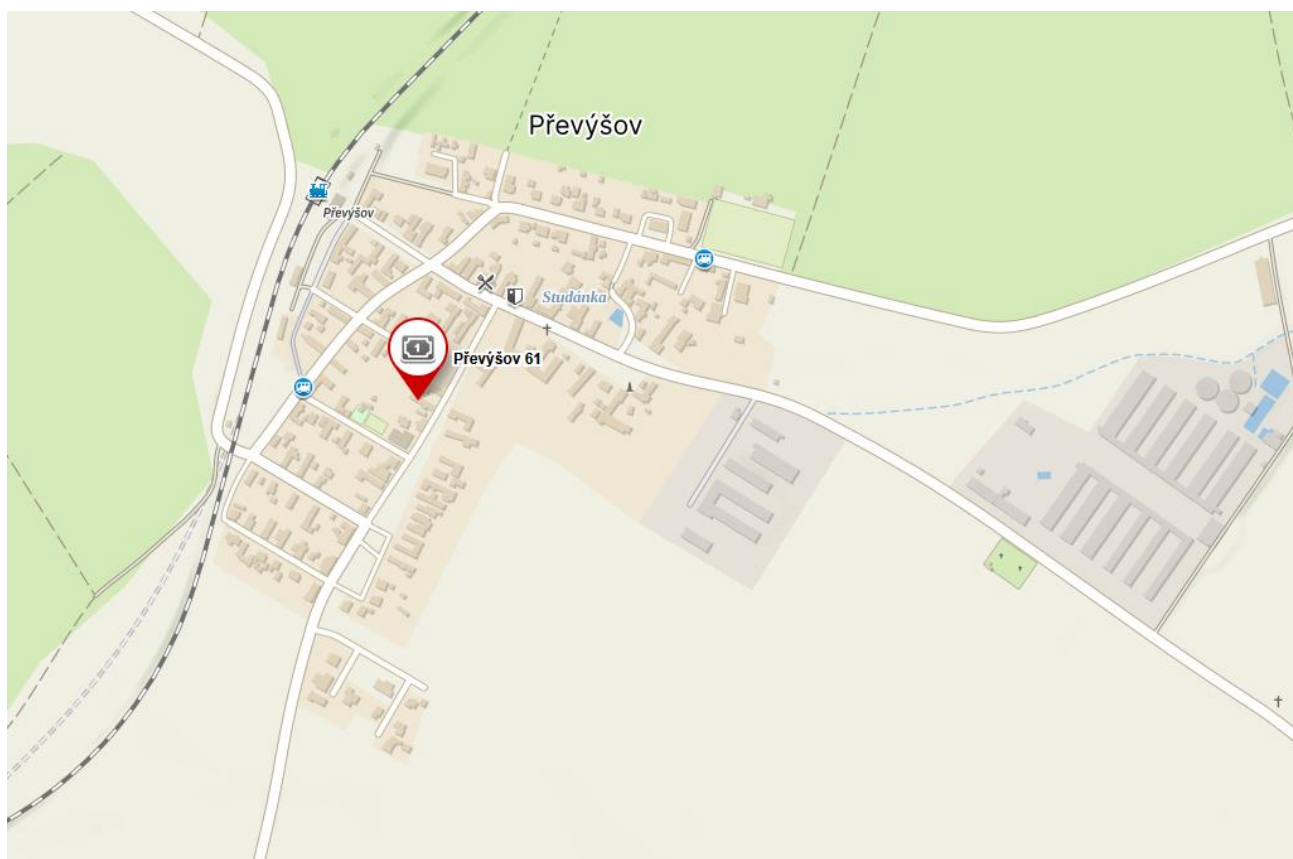
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šnytrová Daniela
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

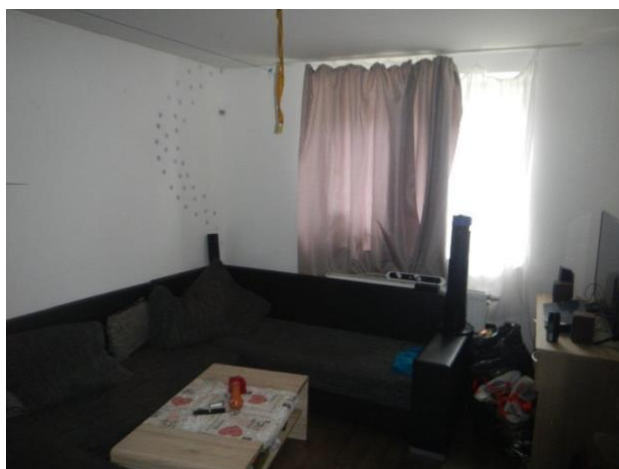
Parcelní číslo:	50/1
Obec:	Převýšov [570681]
Katastrální území:	Převýšov [735299]
Číslo LV:	8
Výměra [m ²]:	807
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

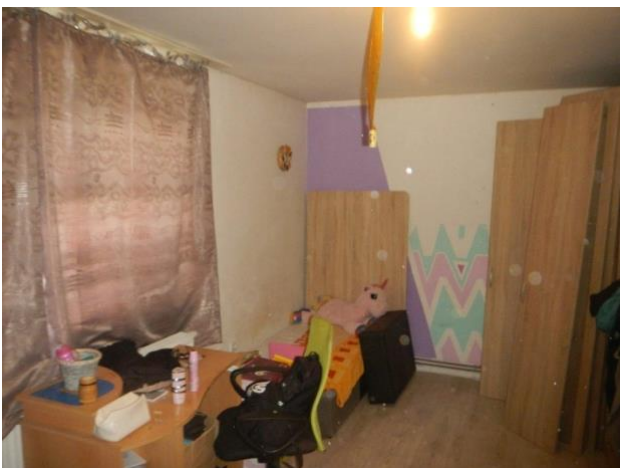
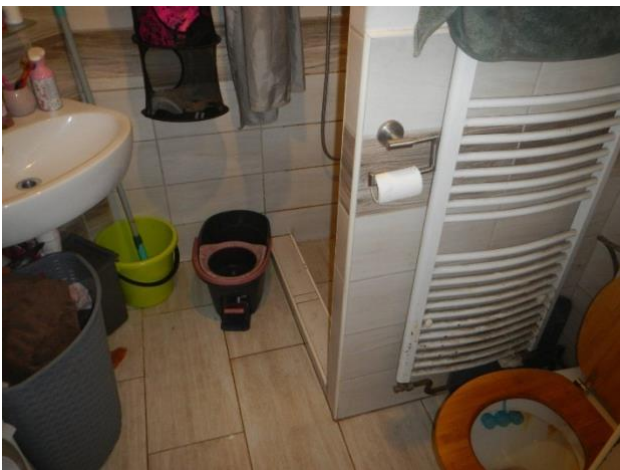


Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Olešnice č.p. 83, okres Hradec Králové	Cena dle KS	3 650 000 Kč
Datum podpisu KS	26.06.2026	Číslo řízení	V-6184/2026-602
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Přípojky	Ano	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 198 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Podlahová plocha	100 m ²
Plocha zahrady	722 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Prizemní		

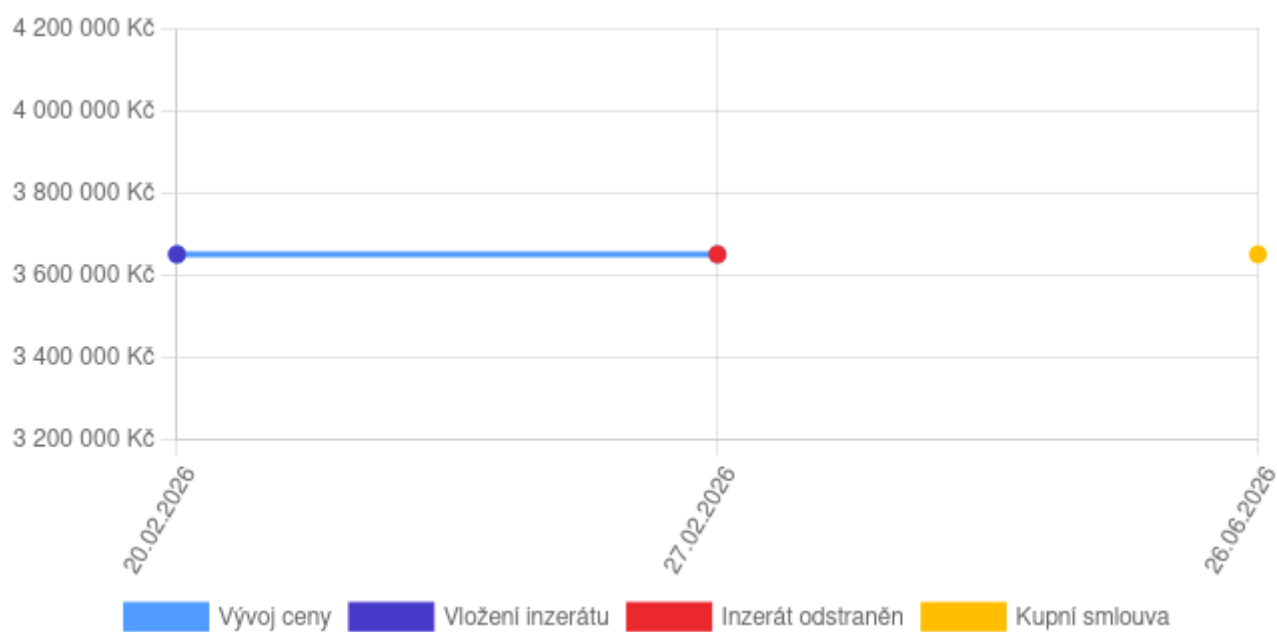
Rodinný dům je situován na okraji obce Olešnice u Chlumce nad Cidlinou. Jedná se o klidné místo s okolní zástavbou rodinných domů. Veškerá běžná občanská vybavenost je dostupná v Chlumci. V obci se pořádají plesy, dětské karnevaly a další akce v průběhu celého roku. Autem je výborně dostupná dálnice a tím i Praha, Hradec Králové nebo Poděbrady. Samotný dům byl postaven přibližně v první polovině 20. stol.. Jeho zastavěná plocha včetně dílny a garáže je cca 150m². Celková výměra pozemku je 1198m². V zahradě jsou ovocné stromy a keře. Dům je napojen na veřejnou rozvodnou síť, veřejný vodovod a kanalizaci. V pilířku na hranici pozemku je zaveden plyn. Dům je v původním, udržovaném stavu, ovšem bez investic do modernizace. V přízemí je zádveří, chodba, wc, koupelna, komora, kuchyně a dva pokoje. Půda je přístupná z dílny. Vazba krovu a vyšší nadezdívka umožní vestavbu podkroví. Stav krovu je dobrý, krytina (pálená taška) byla měněna před několika lety. Místy se projevuje vlhkost z důvodu dříve chybějícího okapu a neužívání nemovitosti.

2. Fotodokumentace

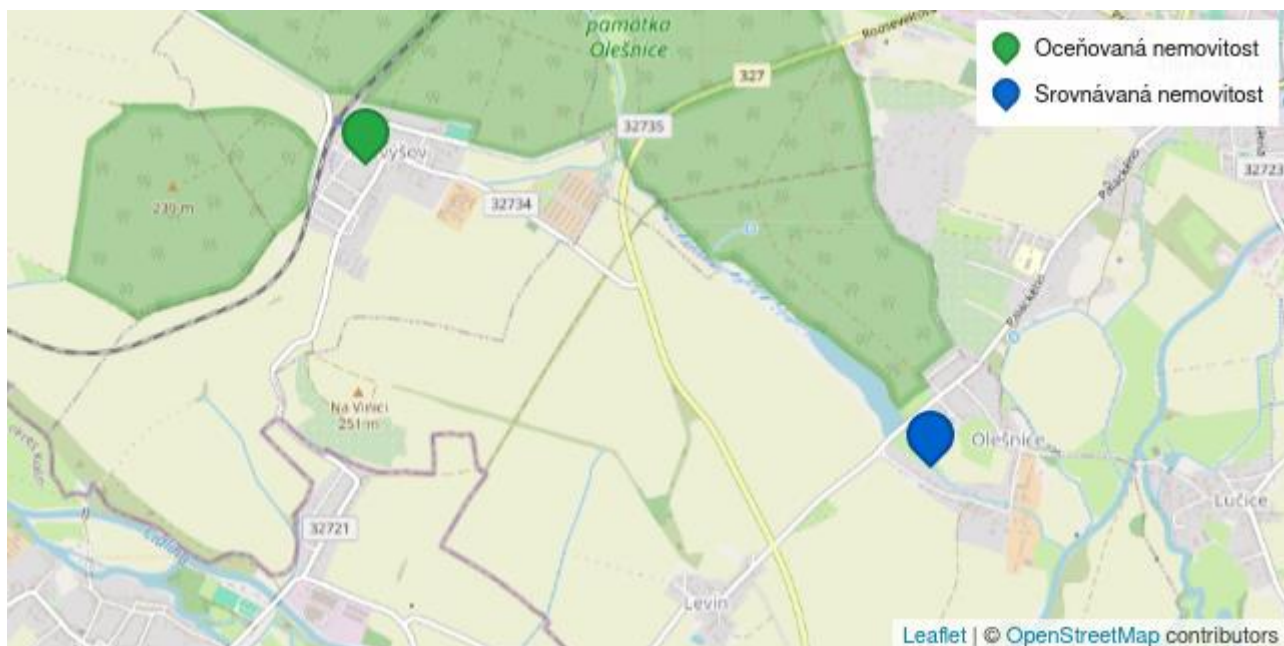




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

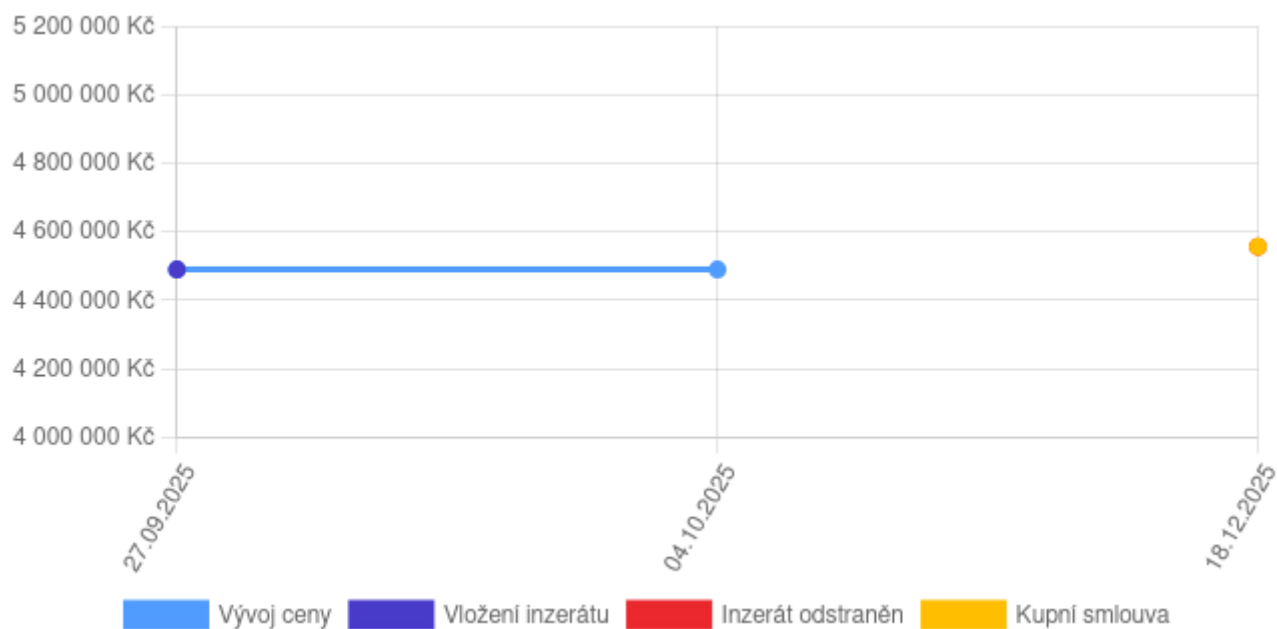
Lokalita	Kněžičky č.p. 91, okres Nymburk	Cena dle KS	4 557 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.12.2025	Číslo řízení	V-9516/2025-208
Poznámka k ceně	včetně provize realitní kanceláře	Voda	Připojení ke studni
Kanalizace	Jímka	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 959 m ²	Užitná plocha	97 m ²
Podlahová plocha	97 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Přízemní
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Rodinný dům s rozlehlou zahradou v obci Kněžičky – ideální k bydlení i rekreaci. Ve výhradním zastoupení vlastníka nabízím k prodeji útulný rodinný dům v malebné obci Kněžičky, který je vhodný jak k trvalému bydlení, tak jako chalupa pro víkendové či sezónní využití. K domu náleží rozlehlá zahrada s ovocnými stromy. Nabízí tedy prostor pro pěstování zeleniny, bylinek nebo menší chov zvířat. Klidné venkovské prostředí, velký pozemek a užitkové stavby z něj dělají ideální místo pro milovníky přírody, pěstování nebo řemeslné činnosti. Rodinný dům má dispozici 2 + 1 a podlahovou plochu 97 m². Sestává se z obývacího pokoje (19,4 m²), kuchyně (19,4 m²), ložnice (21,9 m²), koupelny (3,6 m²), chodby (10,5 m²), spíže (4,7 m²), technické místnosti (10,6 m²), WC (1,6 m²) a vstupní chodby (5,3 m²). Dům je určen k částečné rekonstrukci a modernizaci, při které je možné dům rozšířit a využít půdu, která se nachází nad celým stavením. Dům stojí na rovinatém pozemku o velikosti 1959 m². Součástí zahrady je zděná vedlejší stavba o dvou místnostech (dohromady 26 m²), z nichž jedna je vybavena pecí. Objekt může sloužit jako letní kuchyně nebo další úložné prostory. S domem můžete také využívat chlév (12,7 m²), dílnu (14,1 m²), pergolu (20 m²) a garáž (17 m²). Rodinný dům je napojen na elektřinu. Na pozemku najdete vlastní studnu a tříkomorovou jímku s přepadem. Vytápění je řešeno plynovým kotlem nebo kamny na tuhá paliva. Obec Kněžičky se nachází v dojezdové vzdálenosti do Nymburka i Poděbrad. Okolní příroda vybízí k procházkám, cyklovýletům nebo houbaření. Ideální místo pro ty, kdo hledají únik od městského ruchu. více

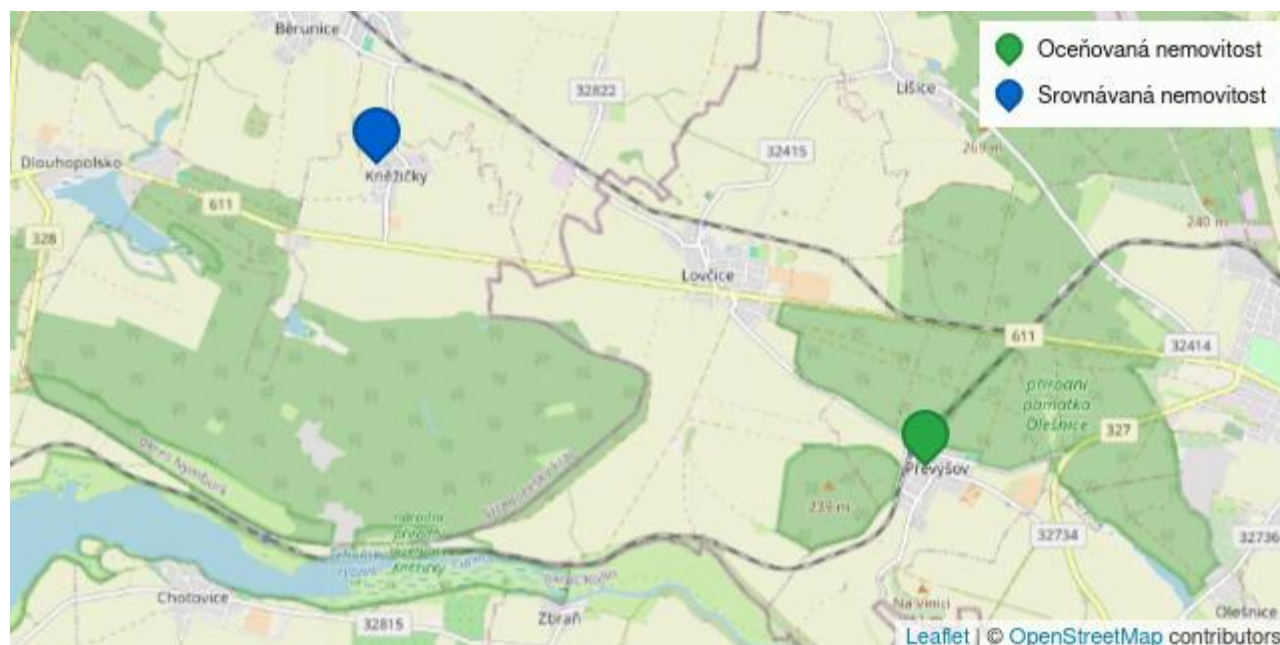
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

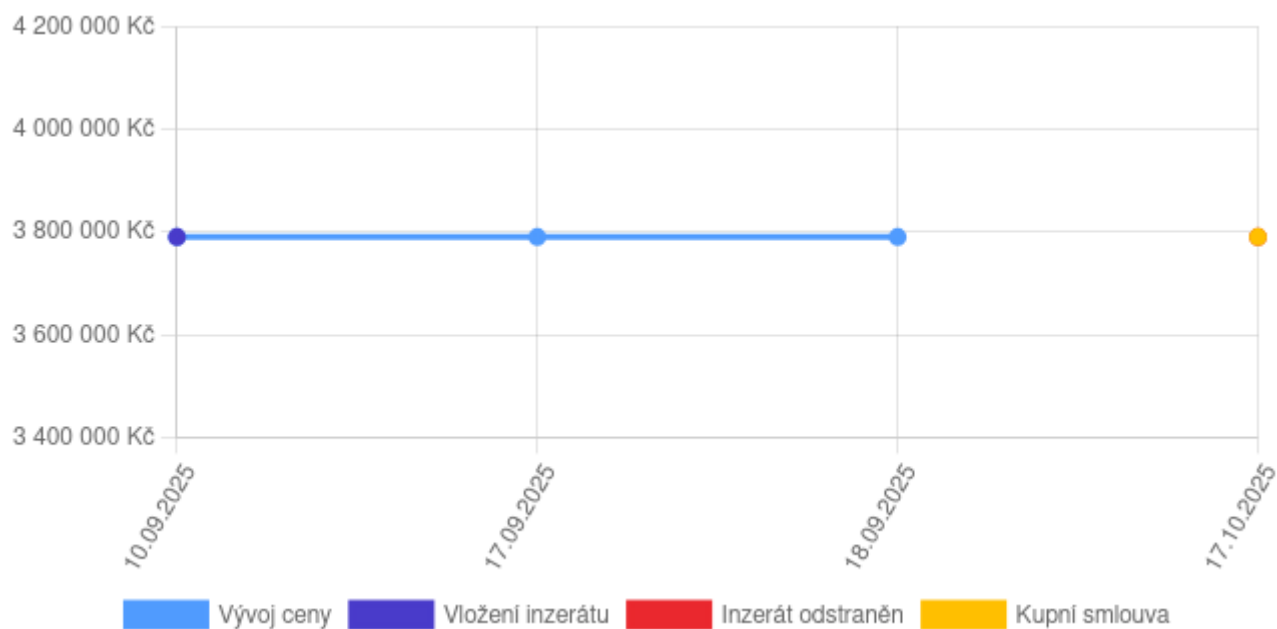
Lokalita	Choťovice č.p. 67, okres Kolín	Cena dle KS	3 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.10.2025	Číslo řízení	V-8716/2025-204
Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právního servisu	Voda	Místní zdroj, Vodovod
Kanalizace	Jímka, Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	897 m ²	Užitná plocha	107 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji venkovský rodinný dům se zahradou, stodolou a samostatně stojící dílnou/krytým parkovacím stáním v centru obce Choťovice u Žehuně na Kolínsku. Přízemní nepodsklepený dům se zastavěnou plochou 225 m² (včetně stodoly) na pozemku celkem 897 m² nabízí 107 m² podlahové plochy při dispozici 4+1. Dům je dispozičně členěn na verandu, samostatné WC, spíž, chodbu, 4 pokoje (z toho 2 průchozí), samostatnou kuchyň s jídelnou a koupelnu s vanou. Dům ze smíšeného zdiva byl v roce 2010 rekonstruován, jeví se v dobrém technickém stavu a k nastěhování. Je napojen na elektrinu, veřejný vodovodní řád i vlastní studnu, WC je napojeno na kanalizaci. Voda v plastu, vodoměrná šachta. Střešní krytina pálené tašky a částečně bezúdržbové plechové šablony, dřevěná euro okna, podlahy betonové + lino, koberec nebo dlažba. Dům je vytápěn ústředním kotlem na tuhá paliva, který v sezóně ohřívá i vodu, jinak elektrickým bojlerem. Na obytnou část domu je napojena menší stodola. Na pozemku se dále nachází samostatně stojící prostorná dílna, která zároveň slouží jako kryté parkovací stání. Nezastavěnou část pozemku tvoří zatravněné nádvoří. Energetický průkaz nebyl v době inzerce ještě zpracován, takže v souladu s legislativou uvádíme do doby jeho zpracování energetickou třídu G. Obec má výbornou dostupnost na dálnici D11 - nájezd vzdálený 5 km, dostupnost Prahy - Černý Most za 35 minut jízdy. V obci je zastávka autobusu. Škola a školka v sousední 3 km vzdálené Žehuni. Pracovní příležitosti v nedaleké průmyslové zóně Ovčáry u Kolína (Toyota, Ingersol atd.) Blížší informace o nemovitosti u makléře zakázky.

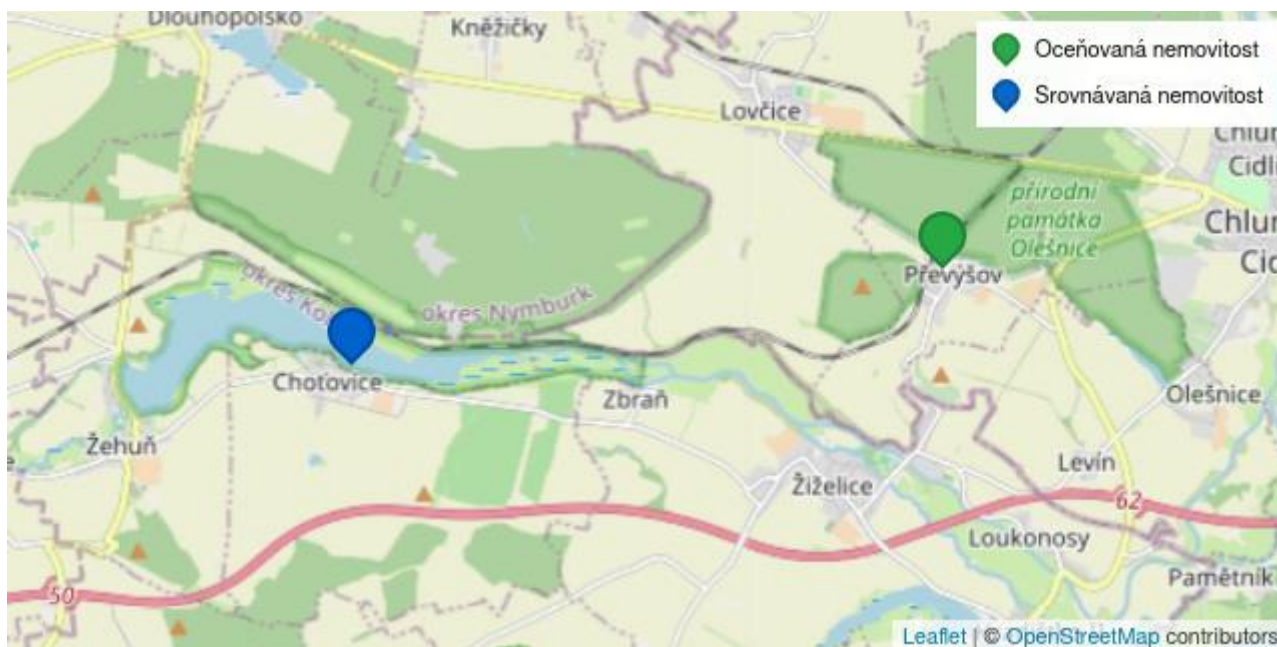
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

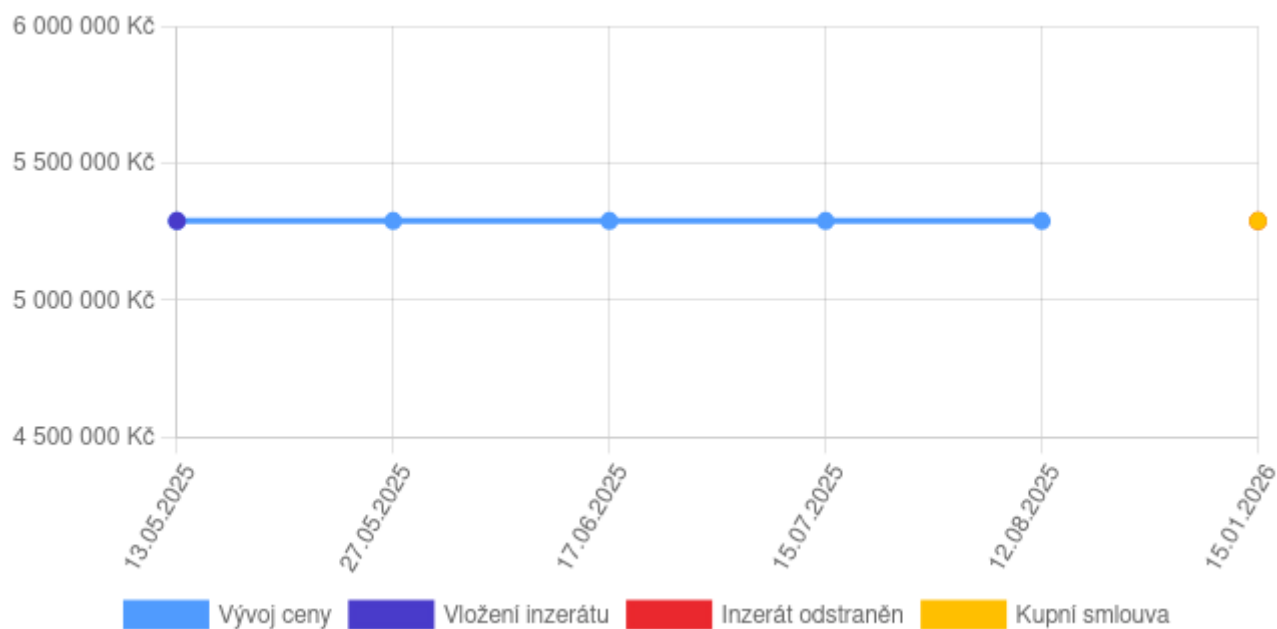
Lokalita	Stará Skřeněř č.p. 17, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	Cena dle KS	5 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.01.2026	Číslo řízení	V-353/2026-602
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 516 m ²	Užitná plocha	124 m ²
Podlahová plocha	124 m ²	Vytápění	Krbová vložka, Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům v obci Skřeněř, Nový Bydžov, okres Hradec Králové. Dům se nachází na prostorném pozemku o výměře 1516 m² a nabízí celkovou užitnou plochu 170 m² včetně příslušenství. Objekt je přízemní a tvoří ho 3 pokoje, kuchyň s jídelnou, obytná hala. Dům je ve velmi dobrém stavu, po částečné rekonstrukci, která se dotkla střechy, podlah, omítek a izolace zdí proti vlhkosti. V rámci rekonstrukce byly také provedeny nové rozvody elektroinstalace, topení a odpadů. Okna jsou částečně plastová, což přispívá k energetické úspornosti a komfortu bydlení. Nemovitost dále disponuje místností pro letní kuchyň, na kterou navazuje částečně zastřešená pergola s posezením, celkem plocha 40 m². Parkování je zajištěno v garáži (20,8 m²), která navazuje přímo na dům, což přináší další výhodu v podobě pohodlného přístupu. Vedle garáže je dílna (20,7 m²). Dále půdní prostor s možností další obytné vestavby o celkové rozloze 170 m². IS: obecní vodovod, odpad je řešen kanalizací, na pozemku je studna s užitkovou vodou. Dům je napojen na plynovod a elektřinu s napětím 230/400 V. Topení je zajištěno pomocí plynového kotle do ústředního topení, a dále krbová kamna. Celkově je tento rodinný dům ideální pro ty, kteří hledají klidné bydlení, nebo rekreaci v příjemné lokalitě. Náš úvěrový specialista Vám zajistí úvěr podle Vašich požadavků. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

