ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 057277/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	CURATORES v.o.s insolvenční správce dlužníka Novotný Jaromír, Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	KSUL 79 INS 230/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Lánov č.p. 3, okres Trutnov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	18.07.2024
Zpracováno ke dni:	18.07.2024
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 19 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 24.07.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/8 pozemků parc. č. 1753/2 a 1754/9 v obci Dolní Lánov, okres Trutnov, katastrální území Dolní Lánov na listu vlastnictví č. 261.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1753/2 a 1754/9
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Lánov č.p. 3, okres Trutnov
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Trutnov
Obec:	Dolní Lánov
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Lánov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.07.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - odhadce Ing. Zdeněk Mazáček.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Egrtová Alena Mgr., Hřmenín 38, 50723 Markvartice	3/4
Ladýřová Anna, č. p. 61, 28002 Radim	1/8
Novotný Jaromír, č. p. 67, 43158 Místo	**1/8**

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1753/2 a 1754/9 v obci Dolní Lánov, okres Trutnov, katastrální území Dolní Lánov na listu vlastnictví č. 261.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemky parc. č. 1753/2 a 1754/9 o celkové výměře 4580 m2. 986 m^2.

Ke dni ocenění je celá plocha využívána jako sečená louka.

Z důvodu zařazení ploch dle územního plánu je učení obvyklé ceny rozděleno na dvě části.

a)

JZ část p.p.č. 1753/2 o ploše cca 986 m2 (pruh pozemků š. cca 50 m podél silnice, plocha určena planimetricky) je dle územního plánu zařazen v plochách SV - plochy smíšené obytné venkovské. Tuto část p.p.č. 1753/2 je možné ocenit jako pozemek vhodný pro výstavbu, s vedením el. a vodovodu na hranici pozemku.

b)

Zbylá část p.p.č. 1753/2 o ploše cca 2368 m2 je dle územního plánu zařazena v plochách Z 13 – plochy smíšené obytné venkovské, vyžadující pořízení územní studie do 4 let ode dne nabytí účinnosti Územního plánu. Studie nebyla vypracována. Z toho důvodu lze tuto část pozemku a p.p.č. 1754/9 ocenit dle stávajícího využití jako zemědělský pozemek, travní porost o celkové výměře 3594 m2.

Přístup na pozemky je bezproblémový z komunikace, procházející obcí.

Pozemek leží v jižní části obce a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu do Vrchlabí. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Obecní úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti ve Vrchlabí. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou k oceňované nemovitosti zapsána zástavní práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.07.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění:	Dolní Lánov 543 41 Dolní Lánov
LV:	261
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Dolní Lánov
Katastrální území:	Dolní Lánov
Počet obyvatel:	820

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	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	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **462,00 Kč/m^2**

Obsah

1. Pozemky

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností	VII	0,01

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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,929}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,836**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,929**

1. Pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,929**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,929 = **0,929**

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	462,-	0,929	0,300	128,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1753/2 část	986	128,76	126 957,36
Stavební pozemek - celkem			986		**126 957,36**

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1753/2 část	75800	2 368	5,29	60,00	8,46	20 033,28
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 368 m^2				**20 033,28**

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

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 8 odst. 6 - pozemky močálů, mokřad a bažin						
§ 8 odstavec 6	4,01	0,25 1,00			60 %	1,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	1754/9	1 226		1,60	1 961,60
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 226 m^2						**1 961,60**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **148 952,24 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky	148 952,20 Kč
Zjištěná cena - celkem:	**148 952,20 Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**148 950,- Kč**

slovy: jedno sto čtyřicet osm tisíc devět set padesát Kč

Zjištěná cena podílu 1/8 po zaokrouhlení dle § 50: 18 620,- 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.

Část p.p.č. 1753/2 o výměře 986 m2 v katastrálním území Dolní Lánov – pro výstavbu

Dolní Lánov č.p. 3, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Dolní Lánov č.p. 3, okres Trutnov	986 m^2	pro výstavbu RD	el. a vodovod na hranici pozemku		
1	Dolní Lánov, okres Trutnov	1545 m^2	pro výstavbu RD	el. a vodovod na hranici pozemku	PD pro stavbu RD před schválením	
2	Prosečné, okres Trutnov	634 m^2	pro výstavbu RD	el. a vodovod na hranici pozemku		
3	Zálesní Lhota, Studenec, okres Semily	1047 m^2	pro výstavbu RD	el. a vodovod	PD pro stavbu RD	
4	Bukovina u Čisté, okres Semily	832 m^2	pro výstavbu RD	el. a vodovod na hranici pozemku	PD pro výstavbu RD	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 423,95 Kč	1	1 423,95 Kč	1	0.96	1	1	1.07	1	1.0272	1 386,24 Kč
2	1 656,15 Kč	0.9	1 490,54 Kč	1	1.03	1	1	1	1	1.03	1 447,13 Kč
3	1 289,40 Kč	1	1 289,40 Kč	1	0.99	1	1	1.05	1	1.0395	1 240,40 Kč
4	1 496,39 Kč	1	1 496,39 Kč	1	1.02	1	1	1.05	1	1.071	1 397,19 Kč

Celkem průměr	1 367,74 Kč
Minimum	1 240,40 Kč
Maximum	1 447,13 Kč
Směrodatná odchylka - s	88,93 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 278,81 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 456,67 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

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.

Celkové koeficienty úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

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

1 367,74 Kč/m^2

* 986 m^2

= 1 348 593 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 349 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Dolní Lánov č.p. 3, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Dolní Lánov č.p. 3, okres Trutnov	986 m^2	pro výstavbu RD	el. a vodovod na hranici pozemku		
1	Dolní Lánov, okres Trutnov	1545 m^2	pro výstavbu RD	el. a vodovod na hranici pozemku	PD pro stavbu RD před schválením	
2	Prosečné, okres Trutnov	634 m^2	pro výstavbu RD	el. a vodovod na hranici pozemku		
3	Zálesní Lhota, Studenec, okres Semily	1047 m^2	pro výstavbu RD	el. a vodovod	PD pro stavbu RD	
4	Bukovina u Čisté, okres Semily	832 m^2	pro výstavbu RD	el. a vodovod na hranici pozemku	PD pro výstavbu RD	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 423,95 Kč	1	1 423,95 Kč
2	1 656,15 Kč	0.9	1 490,54 Kč
3	1 289,40 Kč	1	1 289,40 Kč
4	1 496,39 Kč	1	1 496,39 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	1 289,40 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	1 496,39 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.16
Střední hodnota		1 425,07 Kč
Medián		1 457,25 Kč
Rozdíl max-min		206,99 Kč

Základní cena: 1 425,07 Kč/m^2

Úprava ceny: 1 425,07 Kč * 0,9500 = 1 353,82 Kč/m^2

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

1 353,82 Kč/m^2

* 986 m^2

= 1 334 867 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 335 000 Kč

Část p.p.č. 1753/2 o ploše cca 2368 m2 a p.p.č. 1754/9 o celkové výměře 3594 m2.

Dolní Lánov, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Dolní Lánov, okres Trutnov	3594 m^2	travní porost	nehodnotí se		
1	Dolní Lánov, okres Trutnov	5345 m^2	travní porost	nehodnotí se		
2	Dolní Lánov, okres Trutnov	15149 m^2	orná půda	nehodnotí se		
3	Dolní Lánov, okres Trutnov	23213 m^2	orná půda	nehodnotí se		
4	Borovnička, okres Trutnov	4135 m^2	travní porost s nálety	nehodnotí se		
5	Čermná, okres Trutnov	1038 m^2	travní porost	nehodnotí se		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	39,19 Kč	1	39,19 Kč	1	0.96	1	1	1	1	0.96	40,82 Kč
2	38,13 Kč	1	38,13 Kč	1	0.92	1.03	1	1	1	0.9476	40,24 Kč
3	34,04 Kč	1	34,04 Kč	1	0.9	1.03	1	1	1	0.927	36,72 Kč
4	23,46 Kč	1	23,46 Kč	1	0.98	0.98	1	1	1	0.9604	24,43 Kč
5	26,01 Kč	0.9	23,41 Kč	1	1.04	1	1	1	1	1.04	22,51 Kč

Celkem průměr	32,94 Kč
Minimum	22,51 Kč
Maximum	40,82 Kč
Směrodatná odchylka - s	8,82 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	24,13 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	41,76 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

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), skutečný způsob využití (zohledněno koef. K3), možnost připojení inženýrských sítí u zemědělských pozemků zpravidla nezohledňujeme, (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

32,94 Kč/m^2

* 3594 m^2

= 118 400 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

118 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Dolní Lánov, okres Trutnov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Dolní Lánov, okres Trutnov	3594 m^2	travní porost	nehodnotí se		
1	Dolní Lánov, okres Trutnov	5345 m^2	travní porost	nehodnotí se		
2	Dolní Lánov, okres Trutnov	15149 m^2	orná půda	nehodnotí se		
3	Dolní Lánov, okres Trutnov	23213 m^2	orná půda	nehodnotí se		
4	Borovnička, okres Trutnov	4135 m^2	travní porost s nálety	nehodnotí se		
5	Čermná, okres Trutnov	1038 m^2	travní porost	nehodnotí se		

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	39,19 Kč	1	39,19 Kč
2	38,13 Kč	1	38,13 Kč
3	34,04 Kč	1	34,04 Kč
4	23,46 Kč	1	23,46 Kč
5	26,01 Kč	0.9	23,41 Kč

Minimální hodnota	(případ č.5)	23,41 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	39,19 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.67
Střední hodnota		31,65 Kč
Medián		38,13 Kč
Rozdíl max-min		15,78 Kč

Základní cena: 31,65 Kč/m^2

Úprava ceny: 31,65 Kč * 1,0000 = 31,65 Kč/m^2

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

31,65 Kč/m^2
* 3594 m^2
= 113 750 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

114 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

Celek: 148 950,-Kč

Podíl 1/8: 18 620,-Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

Stavební pozemek	1 349 000 Kč	Podíl 1/8	168 625
Zemědělský pozemek	118 000 Kč	Podíl 1/8	14 750
		Celkem podíl 1/8:	**183 375**

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

Stavební pozemek	1 335 000 Kč	Podíl 1/8	166 875
Zemědělský pozemek	114 000 Kč	Podíl 1/8	14 250
		Celkem podíl 1/8:	**181 125**

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	**Záporné vlivy**
- JZ část p.p.č. 1753/2 o ploše cca 986 m2 je vhodná pro výstavbu	- neshledán

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.

V daném případě se pozemky, určené ÚP pro výstavbu, při výpočtu ceny dle cenového předpisu oceňují dle § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky, zahrnuté do územního plánu k zastavění . Zde je vyhláškou stanovena povinnost redukce základní ceny pozemku koeficientem 0,3! Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu z výše uvedeného důvodu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/8 pozemku parc. č. 1753/2 a 1754/9 v obci Dolní Lánov, okres Trutnov, katastrální území Dolní Lánov na listu vlastnictví č. 261.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/8 předmětných nemovitostí v daném místě a čase určena po aplikaci dodatečné srážky 20 % zohledňující horší prodejnost ideálních podílů po zaokrouhlení na

146 700,- Kč

Slovy: stočtyřicetšesttisícsedmset 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 24.07.2024

…… ……

Martin Málek Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

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 057277/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *24.06.2024 13:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 79 INS 230/2024 pro CURATORES v.o.s.

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579165 Dolní Lánov
Kat.území: 629421 Dolní Lánov List vlastnictví: 261
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Egrtová Alena Mgr., Hřmenín 38, 50723 Markvartice	785811/3461	3/4
Ladýřová Anna, č.p. 61, 28002 Radim	526207/155	1/8
Novotný Jaromír, č.p. 67, 43158 Místo	500906/010	1/8

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1753/2	3354	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
1754/9	1226	vodní plocha	zamokřená plocha	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

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

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/8**

Oprávnění pro
CREMA INVEST a.s., Stříbrná Lhota 747, 25210 Mníšek pod Brdy, RČ/IČO: 27239306

Povinnost k
Novotný Jaromír, č.p. 67, 43158 Místo, RČ/IČO: 500906/010
Parcela: 1753/2, Parcela: 1754/9

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice čj. 124 EX-2018/2023 -32 ze dne 28.07.2023. Právní moc ke dni 17.08.2023. Vykonatelné ke dni 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2023 04:01:02. Zápis proveden dne 07.11.2023.
V-7229/2023-610

Pořadí k 24.04.0023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**

Povinnost k
Novotný Jaromír, č.p. 67, 43158 Místo, RČ/IČO: 500906/010

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Nc 5942/2004 -5 (soudní exekutor Mgr. Svoboda Martin, Husitská 692/3, 415 01 Teplice); ze dne 22.06.2004. Právní moc ke dni 03.11.2004; uloženo na prac. Chomutov
Z-8313/2004-503

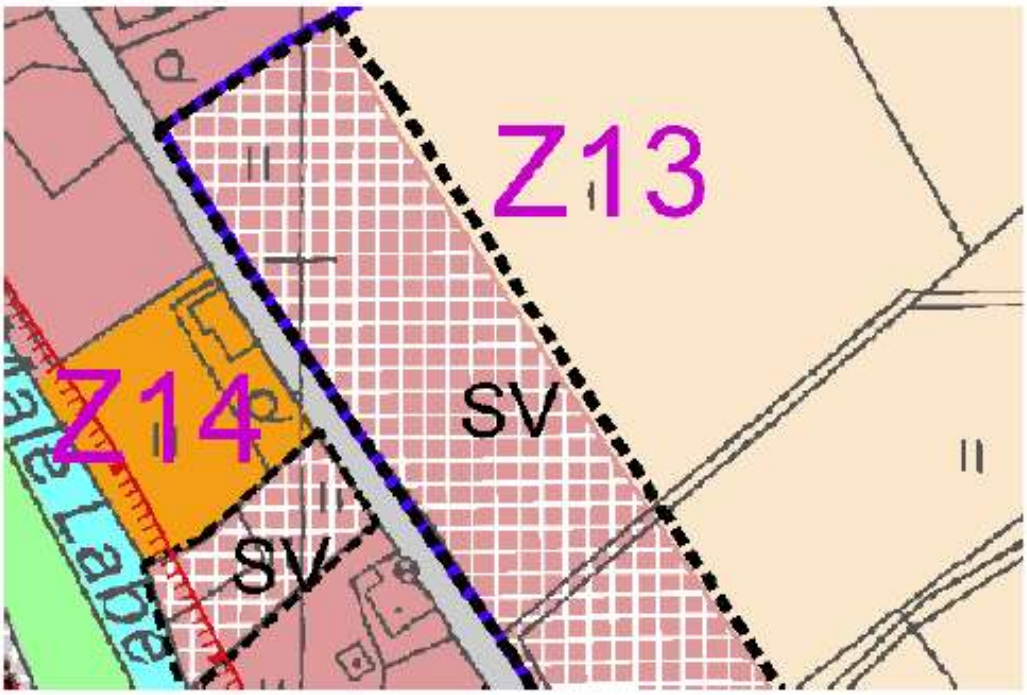
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 1

Katastrální mapa

Ortofoto mapa

Výřez z územního plánu

Územní plán



Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Tyto plochy jsou reprezentovány po většině izolovanými domy, dílem s relikty hospodářského zázemí.

Rozvoj ploch tohoto charakteru se předpokládá jednak na nových plochách a jednak s využitím ploch uvnitř zastavěného území formou izolovaných objektů, a to celkem ve 20 lokalitách. Pro zachování krajinného rázu je nutno tuto rozvolněnou zástavbu doplnit vhodnou zelení.

i) Vymezení ploch ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat a této studii do evidence územně plánovací činnosti

Vymezují se plochy Z4, Z5, Z8, Z13 a Z14 pro využití smíšené obytné venkovské, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Pro pořízení územní studie pro každou z těchto ploch, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje lhůta 4 roky ode dne nabytí účinnosti opatření obecné povahy Územní plán Dolní Lánov.

Fotodokumentace předmětu ocenění

Srovnávané nemovitosti

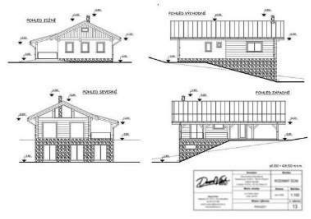
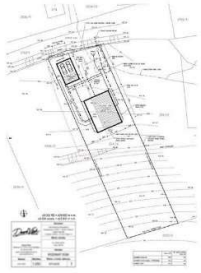
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

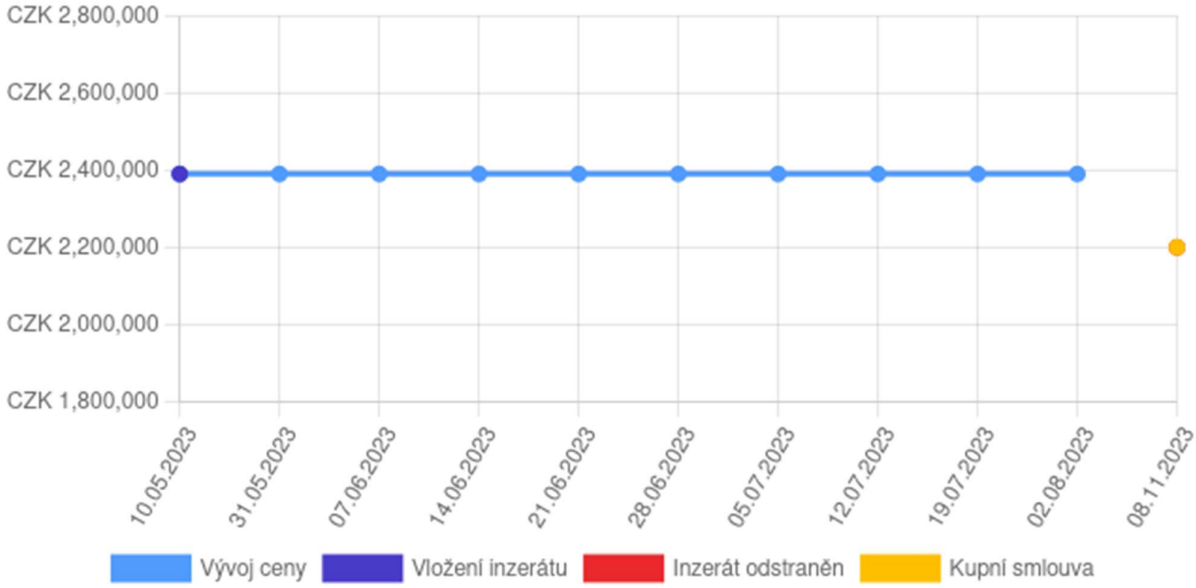
Lokalita	Dolní Lánov, okres Trutnov	**Cena dle KS**	2 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.11.2023	**Číslo řízení**	V-7878/2023-610
Plocha pozemku	1545 m^2	**Elektřina**	230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Voda	Vodovod		

aktuálně: -všechna vyjádření k řízení o vydání stavebního povolení jsou jsou připravena. -stavební povolení na septik již vydáno Prodáme stavební pozemek s výhledem na hory. Součástí prodeje je projekt na stavbu rodinného domu s dispozicí 5kk a výměrou cca 160 m2 v Krkonošském podhůří v obci Dolní Lánov ve fázi před vydáním stavebního povolení. Mírně svažitý až svažitý pozemek o výměře 1 545 se nachází v klidné časti obce nedaleko říčky Malé Labe. Vodovodní přípojka je přivedena již na pozemek, elektřina je na hranici pozemku. Stavební povolení je ve fázi před jeho vydáním. Pozemek je situován 3 minuty jízdy od golfového klubu v Prosečné, 12 minut jízdy od sjezdovek v Černém dole nebo od 12 minut od Vrchlabí. Tuto nemovitost nabízí kvalifikovaný realitní makléř – certifikace ISO 17024, certifikační ústav VŠE Praha. Číslo certifikátu 238/2020.

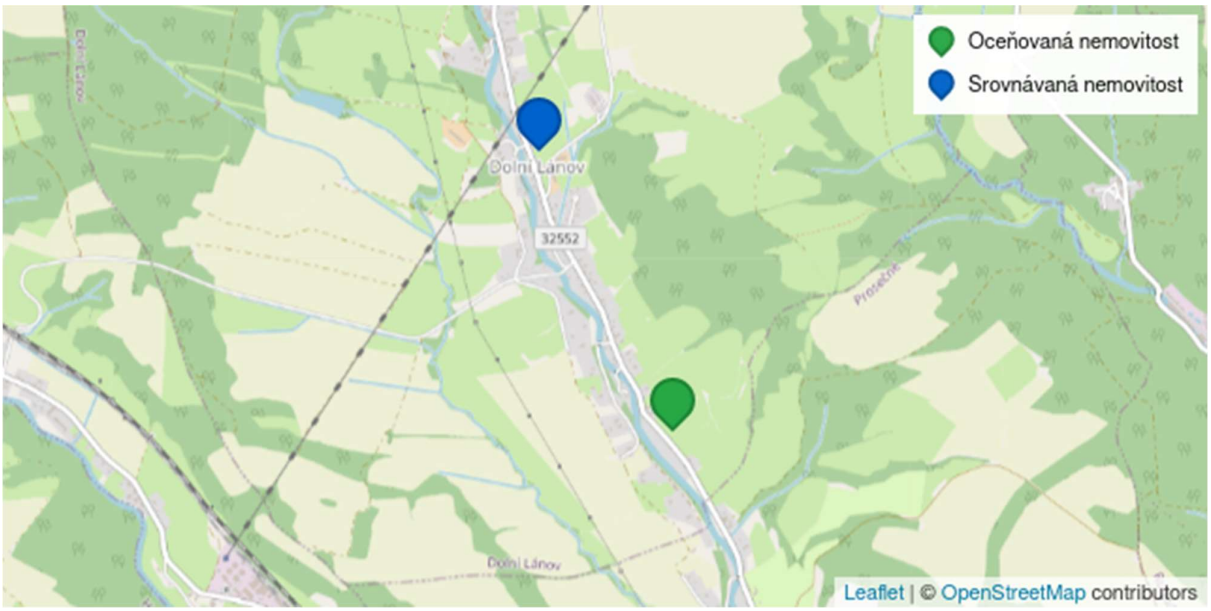
2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



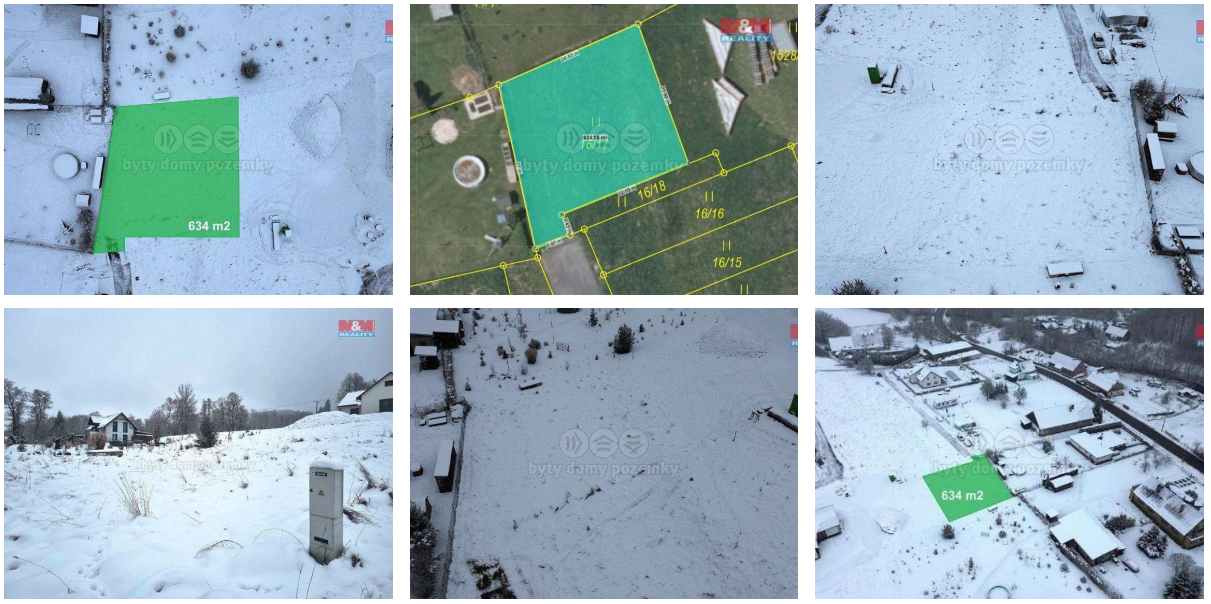
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

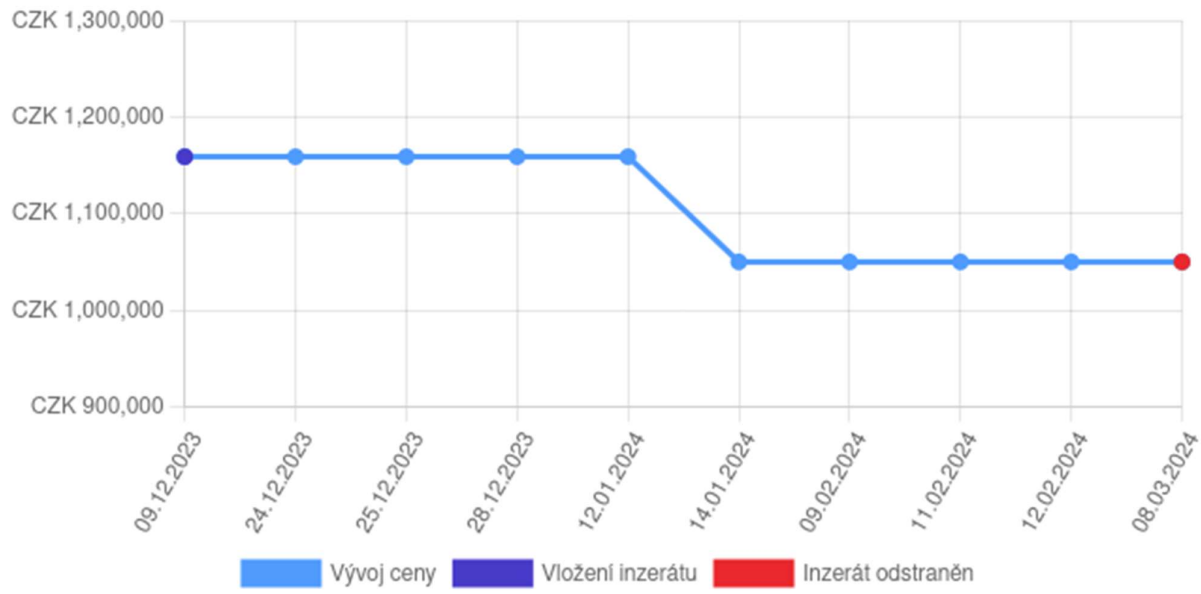
Lokalita	Prosečné, okres Trutnov	**Cena**	1 050 000 Kč
Plocha pozemku	634 m^2	**Elektřina**	230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Druh pozemku**	Stavební pozemek

Hledáte vhodný pozemek pro svůj vysněný dům či chatu s krásnými výhledy na Krkonoše? Možná jste právě jeden našli! S plochou 634 m2 a zastavitelností 40%, máte dostatek prostoru pro realizaci vašich stavebních plánů. Tento pozemek je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost a dle územního plánu vhodný k bydlení či k rekreaci. Na pozemek je zavedena elektřina, vodovodní přípojka vede přes pozemek, kanalizace ani plyn v obci není (nutné udělat svoji ČOV). Nachází se v klidné obytné části obce. Do obce je dobré autobusové a vlakové spojení (Vrchlabí, Trutnov). Obcí se říčka Malé Labe stéká s řekou Labe a v těchto místech přímo navazuje na město Hostinné. V obci je obchod, restaurace, mateřská škola a pošta. Nachází se zde také rodinné 9-ti jamkové golfové hřiště Golf & Country Club Prosečné. Obec žije aktivním životem a můžete se zde zapojit do několika spolků jako jsou Střelecký klub, TJ Sokol, SDH či Klub rodičů. S financováním vašeho domu či chaty vám rádi pomůžeme.

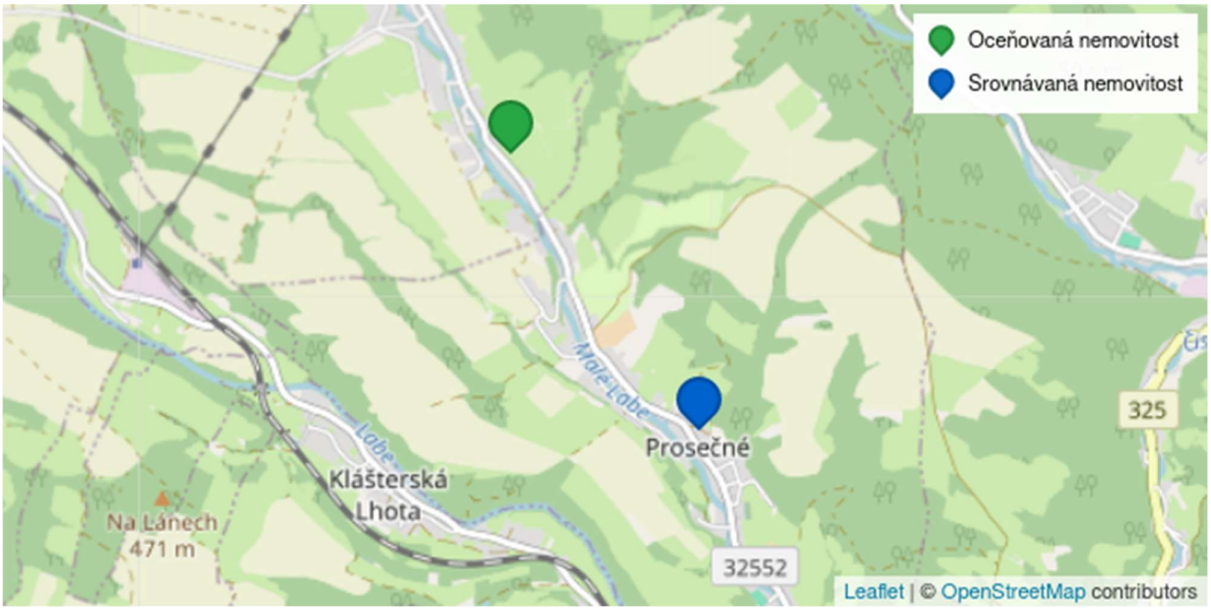
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

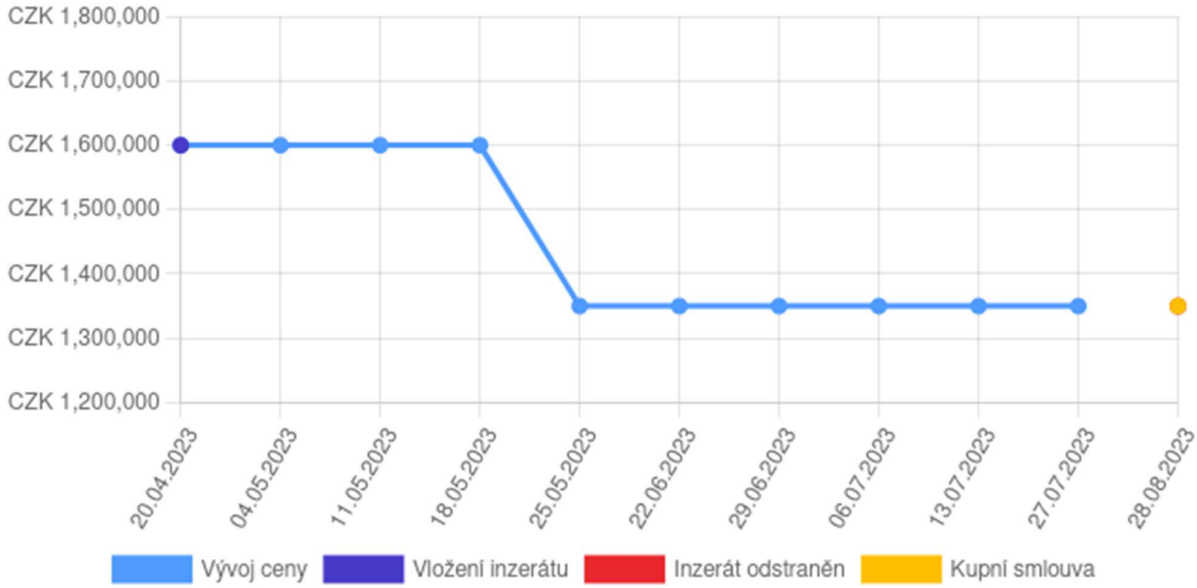
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zálesní Lhota, Studenec, okres Semily	**Cena dle KS**	1 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.08.2023	**Číslo řízení**	V-3550/2023-608
Poznámka k ceně	VÍCE INFO U RK	**Plocha pozemku**	1047 m^2
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Druh pozemku**	Stavební pozemek

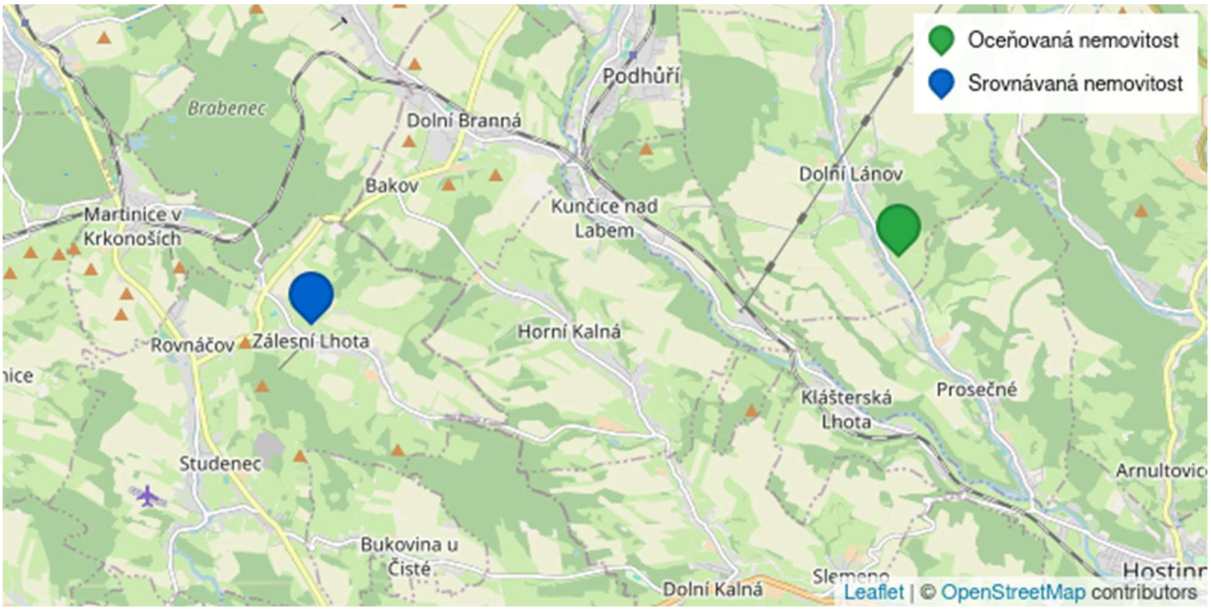
Exkluzivně nabízíme prodej slunného, mírně svažitého pozemku o rozloze 1047m2, který se nachází v podkrkonošské vesnici Zálesní Lhota v části obce Studenec. Vesnice se nachází na hlavním tahu na Špindlerův mlýn a do jiných turistických center - Jánské lázně (25 km), Rokytnice nad Jizerou (26 km), Pec pod Sněžkou (38 km). Pozemek je určen jak k trvalému tak i k rekreačnímu bydlení a příjezd k němu je z hlavní komunikace. Jako bonus je k pozemku i projekt domu, který je téměř před dokončením. IS voda elektřina na pozemku. Odpady řešené ČOV. S financováním rádi pomůžeme. Více info v realitní kanceláři

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

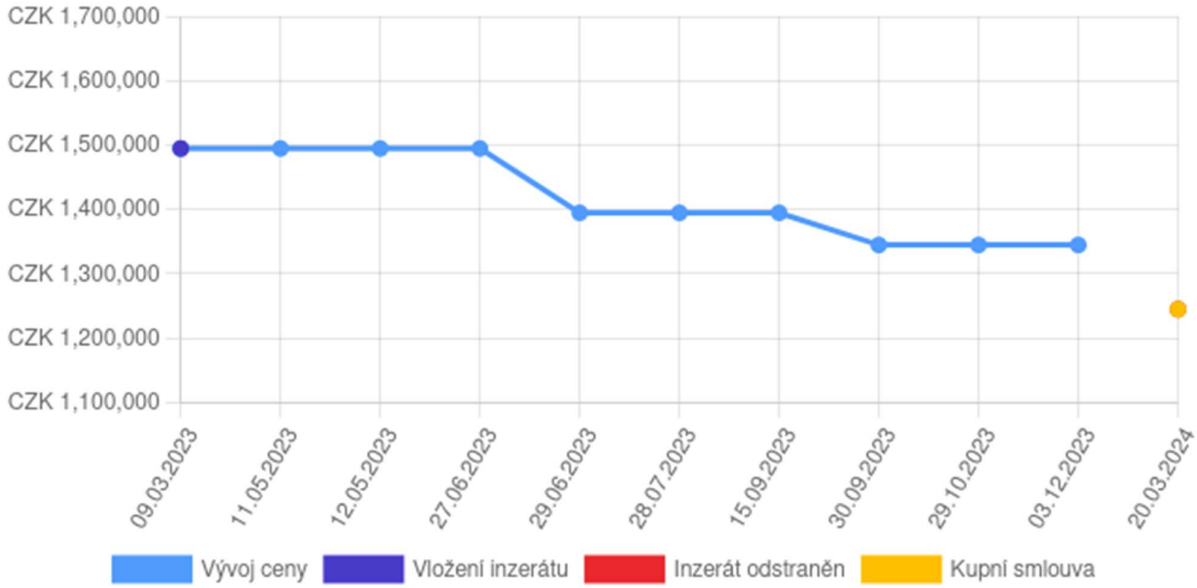
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bukovina u Čisté, okres Semily	**Cena dle KS**	1 245 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.03.2024	**Číslo řízení**	V-1307/2024-608
Vlastnictví	Osobní	**Plocha pozemku**	832 m^2
Stav	Dobrý	**Elektřina**	230V
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Voda	Vodovod	**Zasíťovaný pozemek**	Ano

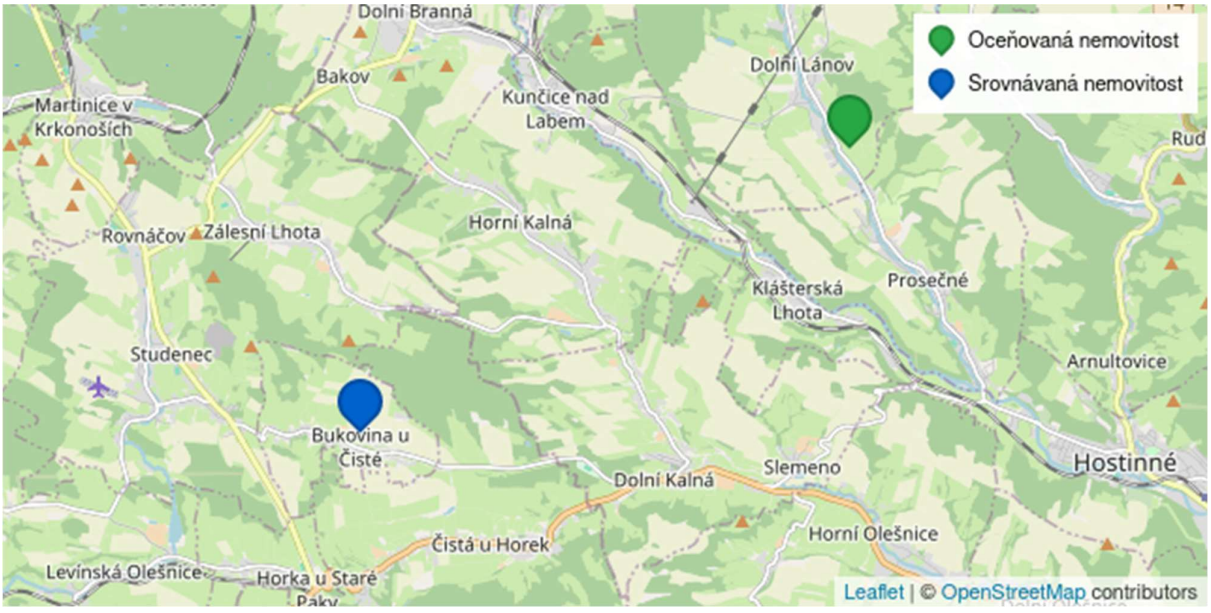
Nabízíme k prodeji pozemek s projektem na výstavbu rodinného domu 5+kk v obci Bukovina u Čisté. Pozemek o velikosti 832 m2 se nachází v zástavbě rodinných domů na jižním svahu s otevřeným výhledem do okolí. Elektřina a voda na hranici pozemku. Budoucí dům je s obytným podkrovím a nezastřešenou, dřevěnou terasou nepravidelného tvaru o ploše 21 m2. Dle stavební dokumentace se v přízemí nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, pracovna, dvě šatny, koupelna s toaletou a technická místnost. V obytném podkroví jsou dva pokoje se společným balkónem, další pokoj a druhá koupelna. Obchod v blízkém okolí. Občanská vybavenost v obci či nedalekém Studenci. Další potřebné informace Vám rádi sdělíme telefonicky či na prohlídce.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

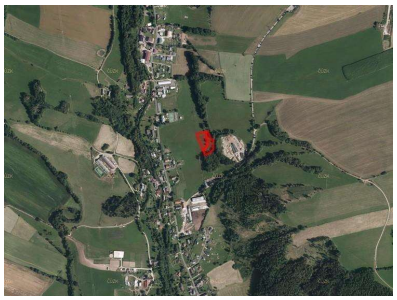
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

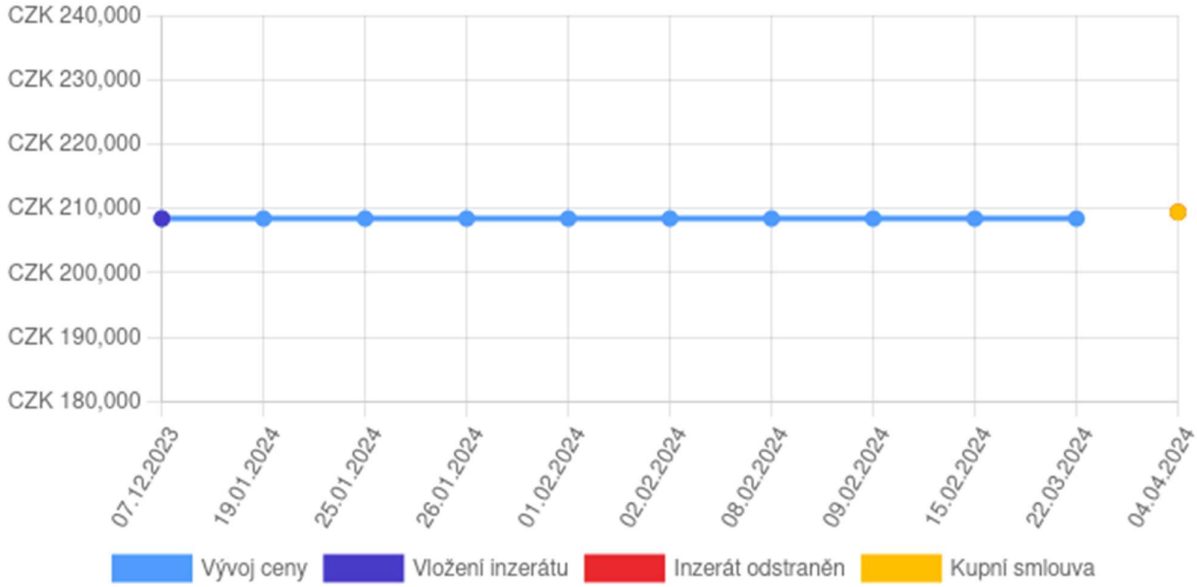
Lokalita	Dolní Lánov, okres Trutnov	**Cena dle KS**	209 455 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2024	**Číslo řízení**	V-2329/2024-610
Plocha pozemku	5345 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Prodávám soubor pozemků v katastrálním území Dolní Lánov vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investici. Jedná se o prodej 100 %, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Pozemky mají celkovou rozlohu 5345 m². Zapsány jsou na LV 837 pod parcelními čísly 1368/1 a 1368/8. Na obou parcelách se jedná o trvale travní porost. Pozemky představují příležitost k rozvoji zemědělské činnosti a také investiční příležitost. Cena půdy dlouhodobě stále roste a je proto vyhledávanou komoditou, kam uložit volné finance. Zároveň se nevyplácí s investicí dlouho otálet, protože pozemky se na trhu nabízejí za stále vyšší ceny. Obec Dolní Lánov se nachází v okrese Trutnov, kraj Královéhradecký, zhruba 4,5 km jihovýchodně od města Vrchlabí. Rozkládá se v údolí říčky Malé Labe severním okraji Krkonošského podhůří. Žije zde 820 obyvatel. Součástí Dolního Lánova jsou vedle vlastní obce též dvě malé osady, a sice Malý Lánov a Kovársko. Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy a související administrativu. Uvedená cena je včetně provize. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

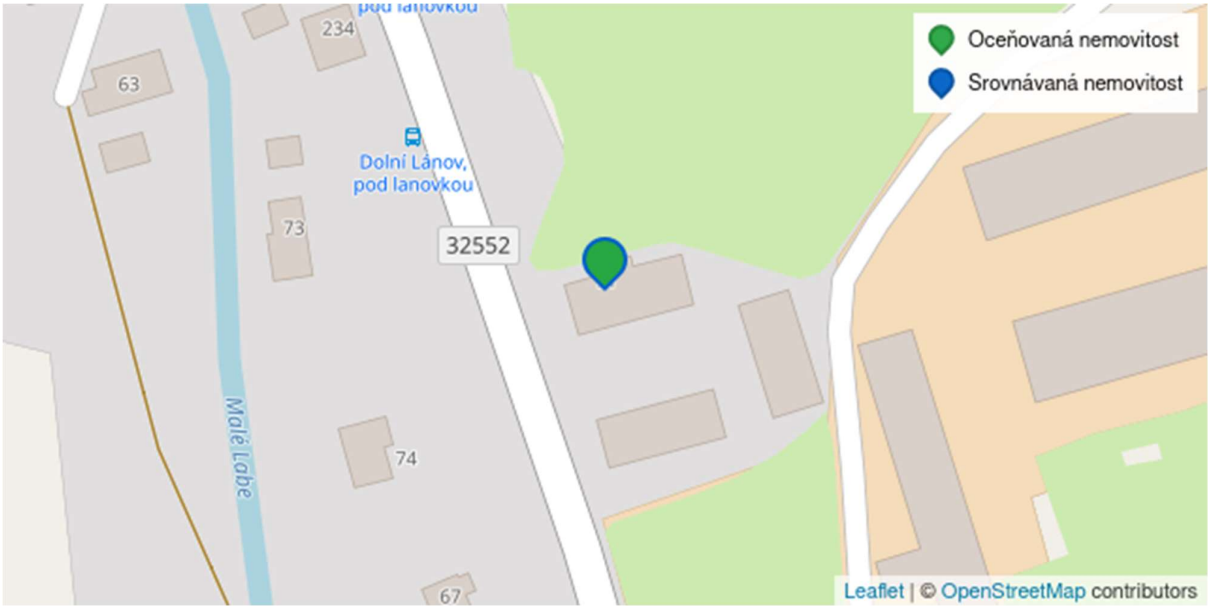
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



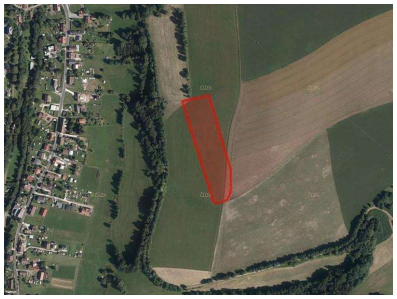
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

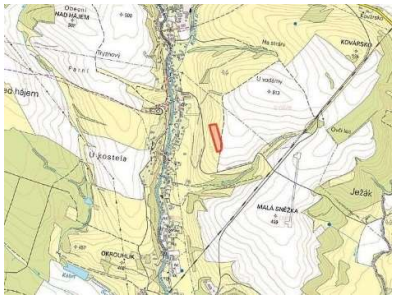
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

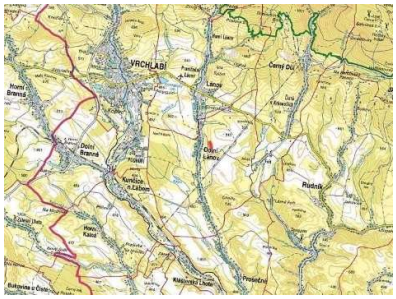
Lokalita	Dolní Lánov, okres Trutnov	**Cena dle KS**	577 662 Kč
Právní účinky ke dni	26.03.2024	**Číslo řízení**	V-2097/2024-610
Plocha pozemku	15149 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

V přímém zastoupení vlastníka nabízím ke koupi zemědělský pozemek v katastrálním území Dolní Lánov v okrese Trutnov v Královehradeckém kraji. K prodeji je do výlučného vlastnictví bez spoluvlastníků, tedy 100% celek. Zajímavý je tak tedy jak pro investory, tak pro zemědělce. Pozemek má výměru 15149 m2 a jedná se o ornou půdu dobré kvality. Parcela je zapsána na LV 837 pod číslem 937/23 v KÚ Dolní Lánov. Obec Dolní Lánov se nachází v okrese Trutnov, kraj Královéhradecký, zhruba 4,5 km jihovýchodně od města Vrchlabí. Rozkládá se v údolí říčky Malé Labe severním okraji Krkonošského podhůří. Žije zde 820 obyvatel. Součástí Dolního Lánova jsou vedle vlastní obce též dvě malé osady, a sice Malý Lánov a Kovársko. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Cena je uvedena včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

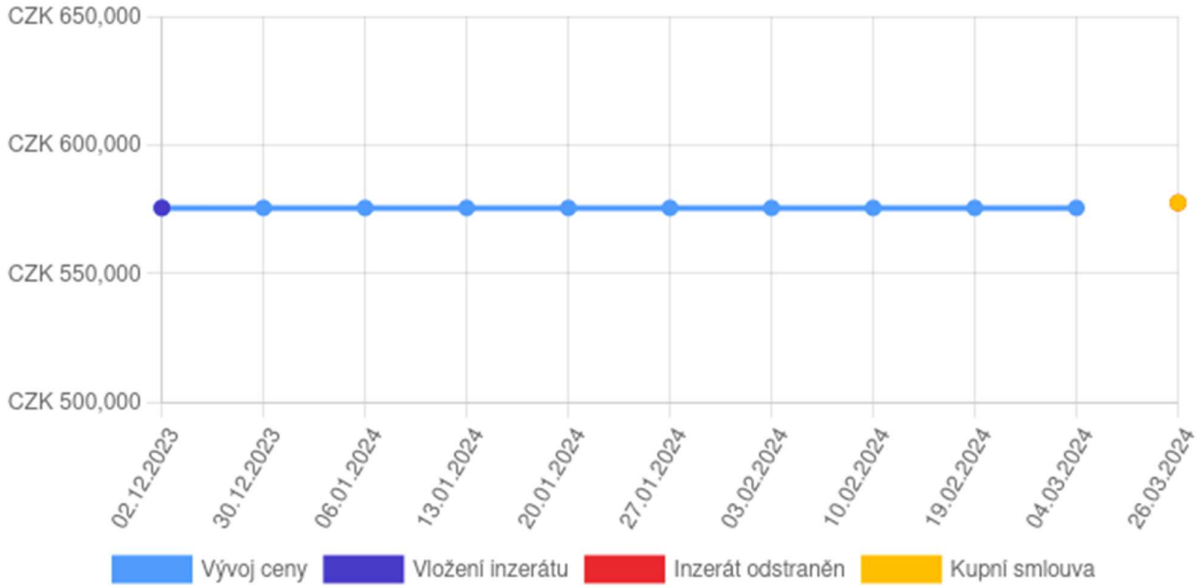
2. Fotodokumentace



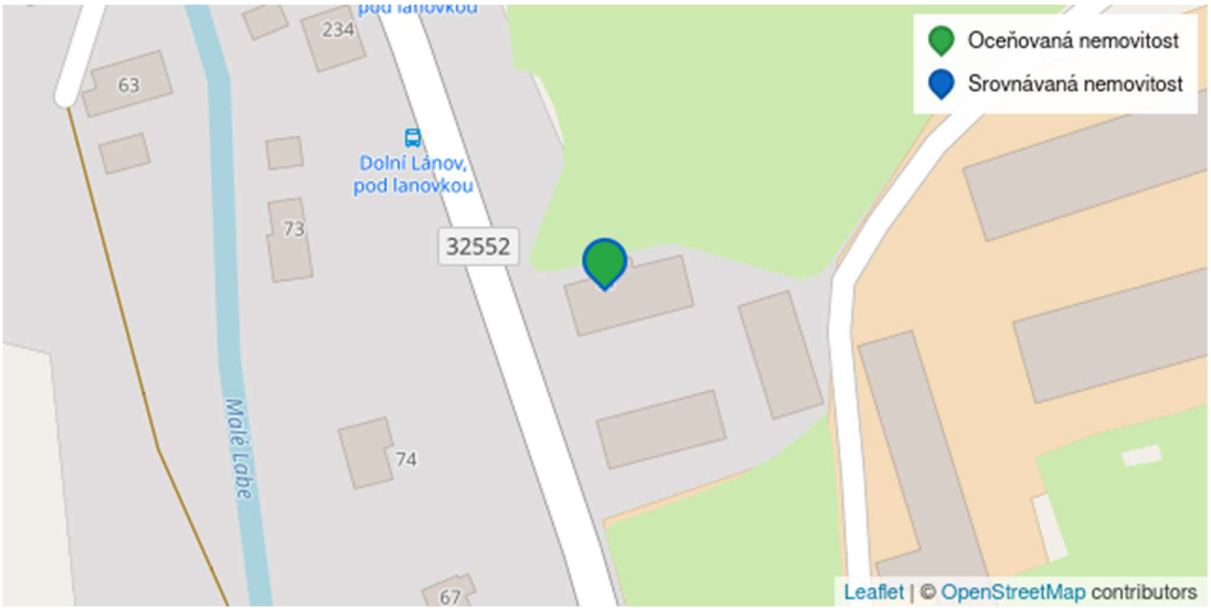




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



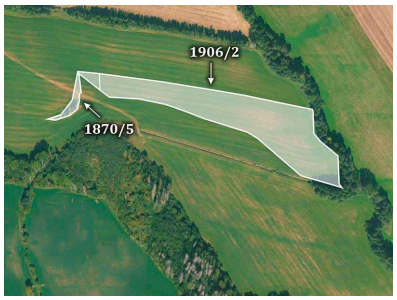
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

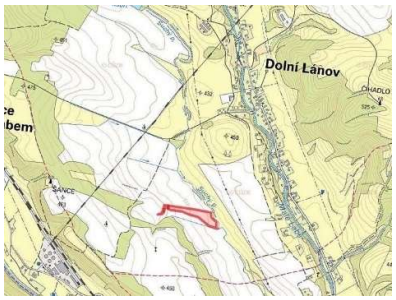
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

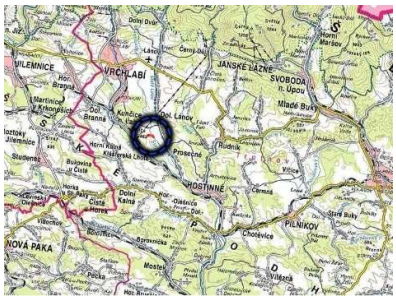
Lokalita	Dolní Lánov, okres Trutnov	**Cena dle KS**	790 242 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2024	**Číslo řízení**	V-2327/2024-610
Plocha pozemku	23213 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

V zastoupení vlastníka nabízím v KÚ Dolní Lánov jedinečné pozemky do přímého vlastnictví bez spoluvlastníků. Pozemky jsou situovány západně od obce Dolní Lánov a mají celkovou rozlohu 23 213 m2. Jsou zapsány na LV 832 parc. č. 1870/5 a 1906/2. V obou případech se jedná o ornou půdu. Jedná se o prodej 100% celku, tedy do výlučného vlastnictví. Zmíněné pozemky jsou proto unikátní příležitostí pro investici. Cena zemědělské půdy navíc stále roste a to rychlejším tempem než inflace. Díky tomu je možné zabránit znehodnocení volných financí. Obec Dolní Lánov se nachází v okrese Trutnov, kraj Královéhradecký, zhruba 4,5 km jihovýchodně od města Vrchlabí. Rozkládá se v údolí říčky Malé Labe severním okraji Krkonošského podhůří. Severně od obce se skýtá výhled na majestátní Krkonoše. Uvedená cena je včetně provize. Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

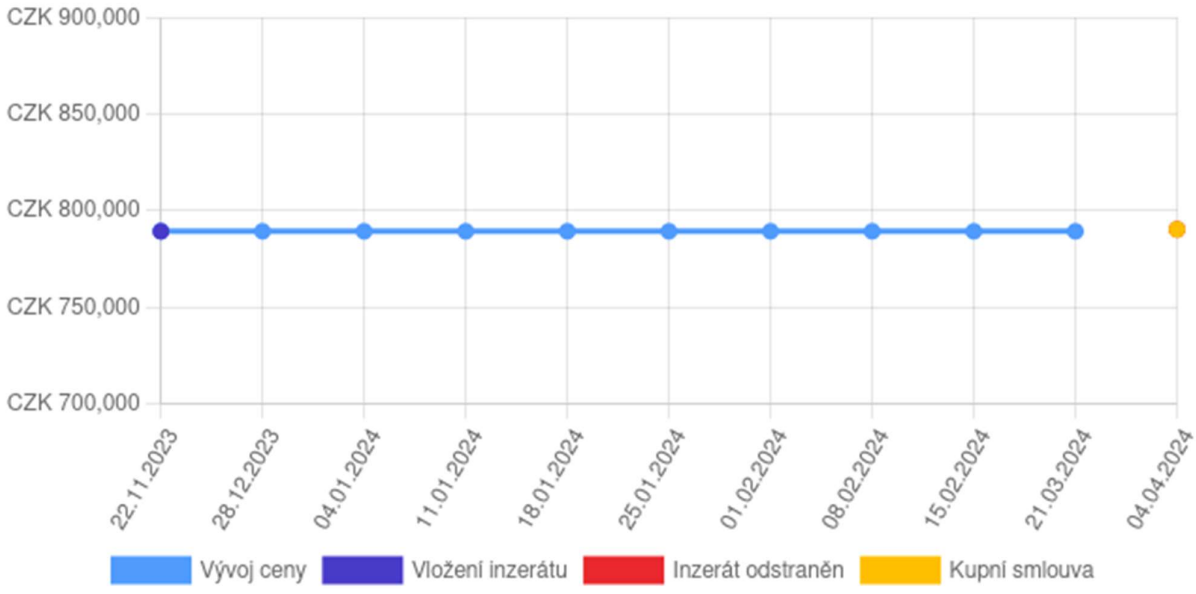
2. Fotodokumentace



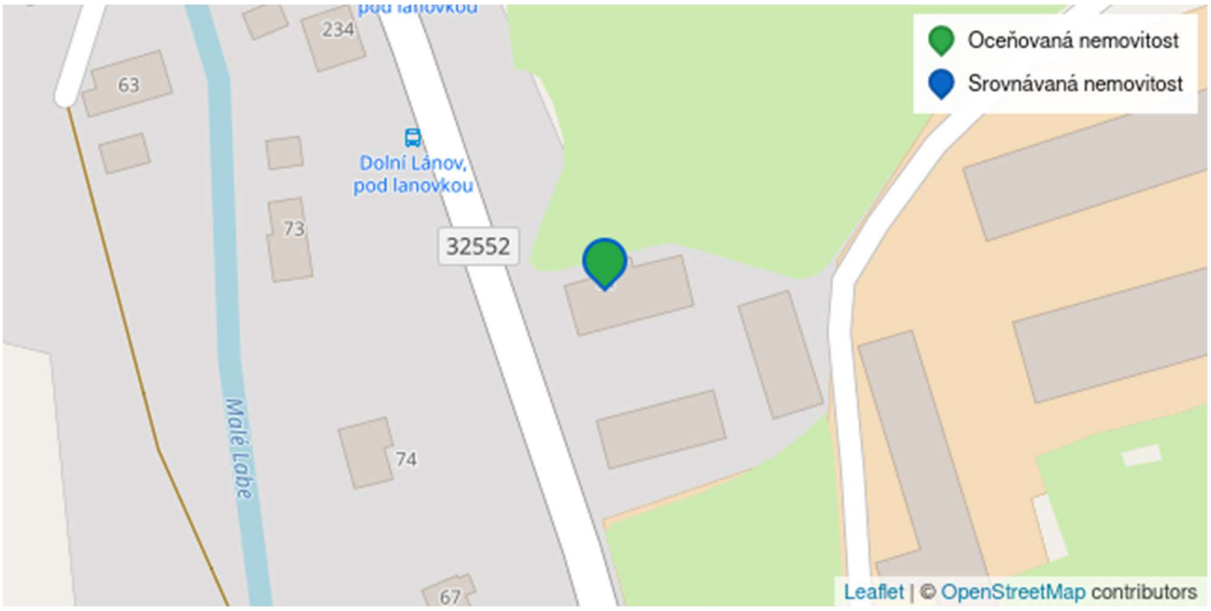




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

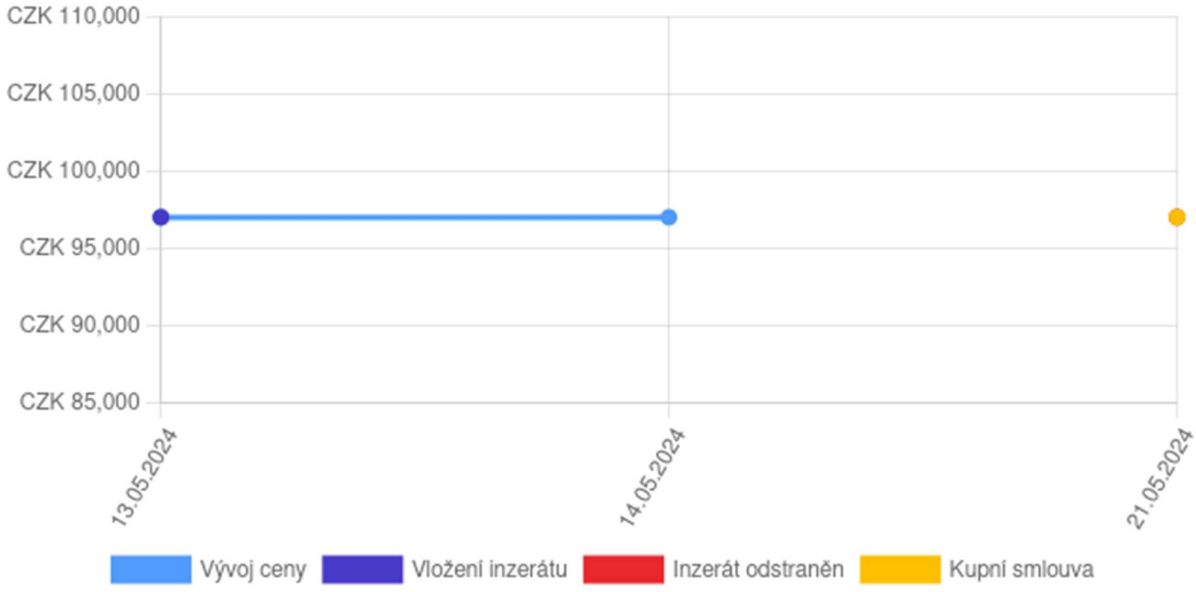
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Borovnička, okres Trutnov	**Cena dle KS**	97 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.05.2024	**Číslo řízení**	V-3483/2024-610
Poznámka k ceně	právní servis v ceně včetně provize RK	**Plocha pozemku**	4135 m^2
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Prodej pozemku vedeného jako trvalý travní porost (louka) v katastrálním území Borovnička, okr. Trutnov. Jedná se o pozemek p.č. 887/1 o výměře 4.135 m². Pozemek je situován na mírně až středně svažitém terénu s přístupem po obecní komunikaci až k pozemku. Z menší části jsou na pozemku náletové dřeviny, větší travnatá část pozemku je pod pachtovní smlouvou a hospodaří se na ní. Foto je aktuální. Informace na tel. nebo mailu. List vlastnictví č. 648. POLOHA POZEMKU: 50°29'57.05"N, 15°39'43.57"E

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

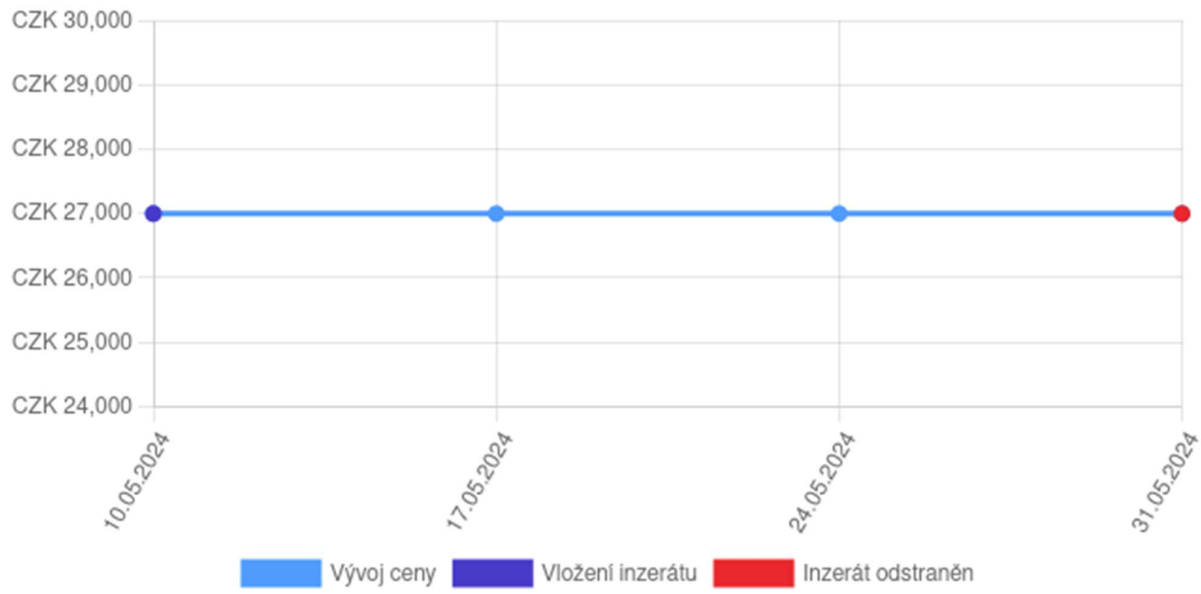
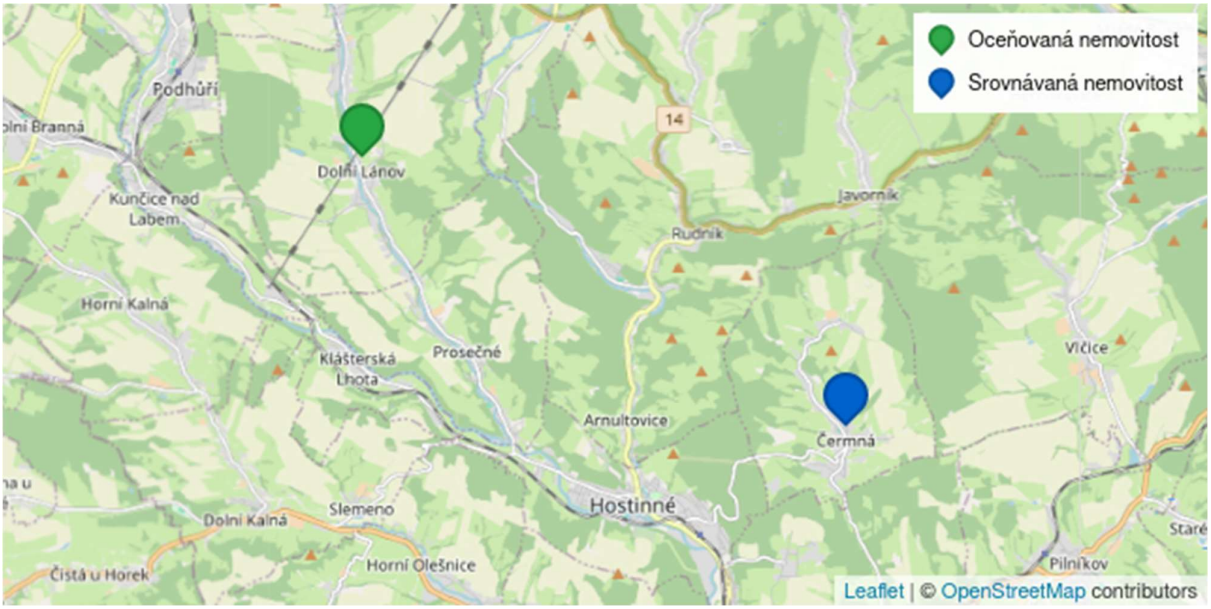
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Čermná, okres Trutnov	**Cena**	27 000 Kč
Poznámka k ceně	Uvedená cena je cena vyvolávací. včetně provize RK	**Plocha pozemku**	1038 m^2
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Předmětem dražby je pozemek o výměře 1 038 m² v obci Čermná. V katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost. Jedná se o výhodnou investiční příležitost s ohledem na dostupnost a umístění v blízkosti zástavby. Přístup je zajištěn z veřejné komunikace. Obec Čermná se nachází v okrese Trutnov, kraj Královéhradecký. Vesnice je rozložena podél potoka Čermná v údolí Krkonošského podhůří. Severovýchodně od obce se rozprostírá Přírodní park Hrádeček. Název katastrálního území je Čermná v Krkonoších. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. Dne 4.6.2024 bude pozemek prodáván formou exekutorské dražby. Je vhodné, aby se dražitelé dojeli osobně na pozemek podívat a řádně se s ním seznámili.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení