

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 021062/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Svitavy, JUDr. Igor Olma, soudní exekutor, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 1987/25-15
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Jizbice u Náchoda, Náchod, okres Náchod
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	26.03.2026
Zpracováno ke dni:	26.03.2026
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 25 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává - 3x tištěné, 1x v pdf.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.04.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny:

- garáže bez č.p. a pozemku parc. č. st. 97, v obci Náchod, okres Náchod, na LV 64 k.ú. Jizbice u Náchoda
- podílu 1/3 p.p.č. 88/1 – lesní pozemek a 518/3 – lesní pozemek na LV 199 k.ú. Lipí u Náchoda
- podílu 1/2 p.p.č. 87/4 – travní porost, 89/2 – travní porost a 89/4 – orná půda na LV 294 k.ú. Lipí u Náchoda

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil všechny informace, požadované zpracovatelem k vytvoření posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž bez č.p. na st.p.č. 97
Adresa předmětu ocenění:	Jizbice u Náchoda, Náchod, okres Náchod
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Náchod
Obec:	Náchod
Ulice:	
Katastrální území:	Jizbice u Náchoda

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 26.03.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena pouze částečná prohlídka - prohlídka a zaměření zvenčí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo LV 64 k.ú. Jizbice u Náchoda:

Bátory Josef, Jiráskova 57, 54931 Hronov

Nemovitosti:

Garáž bez č.p. a pozemek parc. č. st. 97, v obci Náchod, okres Náchod, katastrální území Jizbice u Náchoda na listu vlastnictví č. 64.

Vlastnické právo LV 199 k.ú. Lipí u Náchoda:

Bátory Josef, Jiráskova 57, 54931 Hronov podíl 1/3

Nemovitosti:

p.p.ř. 88/1 – lesní pozemek a p.p.č. 518/3 – lesní pozemek na LV 199 k.ú. Lipí u Náchoda

Vlastnické právo LV 294 k.ú. Lipí u Náchoda:

Bátory Josef, Jiráskova 57, 54931 Hronov podíl 1/2

Nemovitosti:

p.p.ř. 87/4 – trvalý travní porost, p.p.č. 89/2 – trvalý travní porost a p.p.č. 89/4 – orná půda na LV 294 k.ú. Lipí u Náchoda

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis garáže

Řadová krajní přízemní zděná garáž, postavení na volném prostranství mezi vesnickými domy asi v r. 1980. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má smíšené s izolací proti vodě, stropy jsou keramickobetonové, střecha je rovná, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované

Vnější omítky jsou březolitové a zateplení pláště není provedeno.

Vady garáže:

vybavení: prvek chybí

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

rozvody: prvek chybí

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Podlahová plocha garáže činí 21 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a okna tvoří luxfery. Garáž má dvoukřídlá kovová vrata. Podlahovou krytinu tvoří cementový potěr. Další vybavení garáže chybí.

Garáž nemá zavedenou elektřinu. Přívod vody, plynu ani kanalizace není proveden. Stavba není vytápěna.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 25 m². Sklon okolního pozemku je mírně svažitý, je ve vlastnictví obce. Pozemek není oplocený.

Přístup je bezproblémový.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
87/13	trvalý travní porost	Město Náchod

Garáž je postavena v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá řídké obydlené oblasti.

Jistebnice u Náchoda patří pod město Náchod, jedná se o území nesrostlé se sídelní částí obce. V Jistebnici je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nenachází pobočka České pošty.

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 v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Popis lesních pozemků na LV 199 k.ú. Lipí u Náchoda

Pozemky se nacházejí na svahu v sevřeném údolí jižně pod silnicí Náchod – Jizbice.

Stav porostu na pozemku p.č. 88/1 neodpovídá informacím LHO. Dle místního šetření byl původní vzrostlý porost patrně cca pře 10 lety vytěžen a nebyl zalesněn. Na pozemku se nacházejí náletové listnáče, v převaze jasany a javory stáří cca 10 let. P.p.č. 518/3 je oceněn dle informací LHO.

Popis smíšených přírodních pozemků na LV 294 k.ú. Lipí u Náchoda.

Pozemky se nacházejí na svahu v sevřeném údolí jižně pod silnicí Náchod – Jizbice, západně od p.p.č. 88/1. v KN jsou vedeny jako trvalý travnatý porost a orná půda. Ve skutečnosti leží desetiletí ladem, porostlé náletovými smíšenými porosty.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.03.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

1. LV 64 Jizbice garáž

Adresa předmětu ocenění: Jizbice u Náchoda
547 01 Náchod
Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Náchod
Katastrální území: Jizbice u Náchoda
Počet obyvatel: 19 827
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,081,00 \text{ Kč/m}^2$

2. LV 199 Lipí les

Adresa předmětu ocenění: Náchod
547 01 Náchod
Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Náchod
Katastrální území: Lipí u Náchoda
Počet obyvatel: 19 827
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,081,00 \text{ Kč/m}^2$

3. LV 294 Lipí zemědělské pozemky

Adresa předmětu ocenění: Náchod
547 01 Náchod
Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Náchod
Katastrální území: Lipí u Náchoda
Počet obyvatel: 19 827
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,081,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. LV 64 Jizbice garáž

- 1.1. Garáž na st.p.č. 97
- 1.2. Pozemek

2. LV 199 Lipí les

- 2.1. Pozemky lesní
- 2.2. Lesní porosty

3. LV 294 Lipí smíšené přírodní pozemky

- 3.1. Pozemky zemědělské
- 3.2. Náletové porosty

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. LV 64 Jizbice garáž

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,824}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,952}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,824}$$

1.1. Garáž na st.p.č. 97

Garáž řadová krajní, postavená asi v r. 1980.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	46 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	6 046,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 3,65 * 5,85 \quad = \quad 21,35 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	21,35 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

$$1.NP: \quad (3,65 * 5,85) * (2,60) \quad = \quad 55,52 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \quad \mathbf{55,52 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - III 0,85
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = 0,770$$

5

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,770 = 0,609$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,824$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 6\,046,- \text{ Kč/m}^3 * 0,609 = 3\,682,01 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 55,52 \text{ m}^3 * 3\,682,01 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,824 = 168\,446,36 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 168 446,36 Kč

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,824$

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

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,824 = 0,824$$

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]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		2 081,-	0,824		1 714,74
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 97	25	1 714,74	42 868,50
Stavební pozemek - celkem			25		42 868,50
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	42 868,50 Kč

2. LV 199 Lipí - les

2.1. Pozemky lesní

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	88/1	4K3	8 638	4,66		4,66	40 253,08
lesní pozemek	518/3	4K1	3 028	4,66		4,66	14 110,48
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 11 666 m ²							54 363,56

Pozemky lesní - cena zjištěná celkem = **54 363,56 Kč**

2.2. Lesní porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra <i>V</i> [m ²]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$								
SM - smrk ztepilý, 88/1	8 638	30	70,22	30	5	17,75	8,0 (0,8)	140 let (max 120)
							0,165	
$Ha = [(70,22 - 17,75) * 0,165 + 17,75] * 0,80 * 30 \% = 6,3378 \text{ Kč/m}^2$								54 745,92
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$							*	0,550
SM - smrk ztepilý - celkem							=	30 110,26

Název	Výměra <i>V</i> [m ²]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$								
jasany ostatní, 88/1	8 638	70	20,33	10	5	15,29	1,0	140 let (max 120)
							0,051	
$Ha = [(20,33 - 15,29) * 0,051 + 15,29] * 1,00 * 70 \% = 10,8829 \text{ Kč/m}^2$								94 006,49
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$							*	0,450
jasany ostatní - celkem							=	42 302,92

Název	Výměra <i>V</i> [m ²]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Stáří [roků]	Bonita	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Zakmen. <i>Ba</i> Věkový faktor <i>fa</i>	Obmýtlí Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$								

BK - buk lesní, 518/3	100	3	1,0	140 let
3 028 45 59,71 20,44			0,711	
Ha=[(59,71-20,44)*0,711+20,44]*1,00*45 % = 21,7624 Kč/m ²			65 896,55	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]			*	0,800
BK - buk lesní - celkem			=	52 717,24

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti
Výměra	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
V [m2]	kulturu c [Kč/m2]		faktor fa	fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				
SM - smrk ztepilý, 518/3	100	2	1,0	140 let
3 028 30 108,65 17,75			0,808	(max 120)
Ha=[(108,65-17,75)*0,808+17,75]*1,00*30 % = 27,3592 Kč/m ²			82 843,66	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]			*	0,900
SM - smrk ztepilý - celkem			=	74 559,29

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti
Výměra	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
V [m2]	kulturu c [Kč/m2]		faktor fa	fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				
JD - jedle bělokorá, 518/3	100	4	1,0	140 let
3 028 15 104,85 28,07			0,789	(max 120)
Ha=[(104,85-28,07)*0,789+28,07]*1,00*15 % = 13,2974 Kč/m ²			40 264,53	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]			*	0,900
JD - jedle bělokorá - celkem			=	36 238,08

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýti
Výměra	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
V [m2]	kulturu c [Kč/m2]		faktor fa	fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				
HB - habr obecný, 518/3	100	3	1,0	140 let
3 028 10 59,71 20,44			0,711	
Ha=[(59,71-20,44)*0,711+20,44]*1,00*10 % = 4,8361 Kč/m ²			14 643,71	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýti - Stáří) * 0,005]			*	0,800
HB - habr obecný - celkem			=	11 714,97

Celkem - lesní porosty [Kč] = 247 642,76

Lesní porosty = 247 642,76 Kč

3. LV 294 Lipí - smíšené přírodní pozemky

3.1. Pozemky zemědělské

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	87/4	84089	1 465	1,18	120,00	2,60	3 809,00
trvalý travní porost	89/2	84089	1 436	1,18	120,00	2,60	3 733,60
orná půda	89/4	84089	514	1,18	120,00	2,60	1 336,40
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:		3 415 m ²					8 879,-

Pozemky zemědělské - cena zjištěná celkem = **8 879,- Kč**

3.2. Náletové porosty

Nelesní porosty: § 44

jasany ostatní (jasany ostatní) na pozemku p.č.: 87/4, 89/2, 89/4

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 700 m ² * 16,12 Kč/m ²	=	43 524,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	70,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
jasany ostatní celkem: [Kč]	=	13 710,06

JVX - javory ostatní (JVX - javory ostatní) na pozemku p.č.: 87/4, 89/2, 89/4

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 700 m ² * 16,17 Kč/m ²	=	43 659,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,80
JVX - javory ostatní celkem: [Kč]	=	5 239,08

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 87/4,89/2, 89/4

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 700 m ² * 11,81 Kč/m ²	=	31 887,-
--	---	----------

součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,80
SM - smrk ztepilý celkem: [Kč]	=	1 594,35

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	20 543,49
---	---	-----------

Náletové porosty	=	20 543,49 Kč
-------------------------	---	---------------------

Výsledky analýzy dat

1. LV 64 Jizbice garáž

1.1. Garáž na st.p.č. 97	168 446,40 Kč
1.2. Pozemek	42 868,50 Kč

1. LV 64 Jizbice garáž - celkem:	211 314,90 Kč
----------------------------------	----------------------

2. LV 199 Lipí les

2.1. Pozemky lesní	54 363,60 Kč
2.2. Lesní porosty	247 642,80 Kč

2. LV 199 Lipí les - celkem:	302 006,40 Kč
------------------------------	----------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
---------------------------------	---	--------------

2. LV 199 Lipí les - celkem:	100 669,- Kč
------------------------------	---------------------

3. LV 294 Lipí smíšené přírodní pozemky

3.1. Pozemky zemědělské	8 879,- Kč
3.2. Náletové porosty	20 543,50 Kč

3. LV 294 Lipí smíšené přírodní pozemky - celkem:	29 422,50 Kč
---	---------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
---------------------------------	---	--------------

3. LV 294 Lipí smíšené přírodní pozemky - celkem:	14 711,- Kč
---	--------------------

Cena zjištěná - celkem:	326 694,90 Kč
--------------------------------	----------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	326 690,- Kč
--	---------------------

slovy: Tři sta dvacet šest tisíc šest set devadesát 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.

Garáž Jizbice u Náchoda, Náchod, okres Náchod

Jizbice u Náchoda, Náchod, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jizbice u Náchoda, Náchod, okres Náchod	21 m ²	cihlová	dobrý	bez přípojky elektro	
1	Za Kapličkou č.e. 1164, Náchod, okres Náchod	17 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	
2	Náchod, okres Náchod	19 m ²	smíšená	dobrý	přípojka el.	
3	Zbečník, Hronov, okres Náchod	24 m ²	cihlová	dobrý	přípojka el.	
4	Dobruška, okres Rychnov nad Kněžnou	26 m ²	cihlová	velmi dobrý	přípojka el.	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	24 705,88 Kč	1	24 705,88 Kč	1.05	1.02	1	1	1.1	1	1.1781	20 970,95 Kč
2	25 526,32 Kč	0.9	22 973,68 Kč	1.05	1.01	0.95	1	1.1	1	1.1082225	20 730,21 Kč
3	15 500,00 Kč	1	15 500,00 Kč	1.05	0.99	1	1	1	1	1.0395	14 911,01 Kč
4	24 230,77 Kč	1	24 230,77 Kč	1.05	0.98	1	1.1	1.1	1	1.24509	19 461,06 Kč
Celkem průměr										19 018,29 Kč	
Minimum										14 911,01 Kč	
Maximum										20 970,95 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 817,17 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										16 201,12 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										21 835,45 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).											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukcí stavby (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), existencí přípojky elektro (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

$$19\,018,29 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 21 \text{ m}^2$$

$$= 399\,384 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

399 000 Kč

Pozemek parc. č. 88/1 a 518/3 v katastrálním území Lipí u Náchoda - les

Lipí u Náchoda, Náchod, okres Náchod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lipí u Náchoda, Náchod, okres Náchod	11666 m ²	lesní pozemky	nehodnotíme	nekvalitní porost ve svahu, nálety
1	Staré Město nad Metují, Náchod, okres Náchod	4554 m ²	lesní pozemky	nehodnotíme	
2	Zbečník, Hronov, okres Náchod	3304 m ²	lesní pozemky	nehodnotíme	existence lesní chaty
3	Žďárky, okres Náchod	17235 m ²	lesní pozemky	nehodnotíme	
4	Velké Poříčí, okres Náchod	14479 m ²	lesní pozemky	nehodnotíme	
5	Zákraví, Ohnišov, okres Rychnov nad Kněžnou	11160 m ²	lesní pozemky	nehodnotíme	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27,45 Kč	1	27,45 Kč	1	1.1	1	1	1.1	1.21	22,69 Kč
2	39,35 Kč	1	39,35 Kč	1	1.15	1	1	1.25 ¹	1.4375	27,37 Kč
3	27,00 Kč	1	27,00 Kč	1	0.94	1	1	1.1	1.034	26,11 Kč
4	27,56 Kč	1	27,56 Kč	1	0.96	1	1	1.1	1.056	26,10 Kč
5	20,00 Kč	1	20,00 Kč	1	1	1	1	1.1	1.1	18,18 Kč
Celkem průměr									24,09 Kč	
Minimum									18,18 Kč	
Maximum									27,37 Kč	
Směrodatná odchylka - s									3,73 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									20,36 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									27,82 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K5; č.2] srovnávaný pozemek je znatelně lepší										

Porovnávání vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), skutečného způsobu využití (zohledněno koef. K3), možnost připojení inženýrských sítí u zemědělských pozemků zpravidla nezohledňujeme, (zohledněno koef. K4), koeficient K5 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

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

24,09 Kč/m²

* 11666 m²

= 281 039 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

281 000 Kč

Pozemek parc. č. 87/4, 89/2 a 89/4 v katastrálním území Lipí u Náchoda

Lipí u Náchoda, Náchod, okres Náchod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lipí u Náchoda, Náchod, okres Náchod	3415 m ²	plochy smíšené přírodní	nehodnotíme	
1	Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov	3257 m ²	zemědělské pozemky	nehodnotíme	
2	Zvole, Rychnověk, okres Náchod	3106 m ²	zemědělské pozemky	nehodnotíme	
3	Velké Poříčí, okres Náchod	3283 m ²	zemědělské pozemky	nehodnotíme	
4	Bohuslavice, okres Náchod	43740 m ²	smíšené přírodní pozemky	nehodnotíme	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45,46 Kč	1	45,46 Kč	1	0.99	1.15	1	1	1.1385	39,93 Kč
2	37,99 Kč	1	37,99 Kč	1	0.98	1.15	1	1	1.127	33,71 Kč
3	55,49 Kč	1	55,49 Kč	1	0.99	1.15	1	1	1.1385	48,74 Kč
4	19,00 Kč	1	19,00 Kč	1	0.8 ¹	1	1	1	0.8	23,75 Kč
Celkem průměr										36,53 Kč
Minimum										23,75 Kč
Maximum										48,74 Kč
Směrodatná odchylka - s										10,52 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										26,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										47,05 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).										
Komentáře:										
¹ [K2; č.4] velikost srovnávaného pozemku je výrazně větší										

Porovnávání vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti plochy (zohledněno koef. K2), skutečného způsobu využití (zohledněno koef. K3), možnost připojení inženýrských sítí u zemědělských pozemků zpravidla nezohledňujeme, (zohledněno koef. K4), koeficient K5 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

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

36,53 Kč/m²

* 3415 m²

= 124 757 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

125 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1. LV 64 Jizbice garáž	
1.1. Garáž na st.p.č. 97	168 446,40 Kč
1.2. Pozemek	42 868,50 Kč
1. LV 64 Jizbice garáž - celkem:	211 314,90 Kč
2. LV 199 Lipí les	
2.1. Pozemky lesní	54 363,60 Kč
2.2. Lesní porosty	247 642,80 Kč
2. LV 199 Lipí les - celkem:	302 006,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 3
2. LV 199 Lipí les - celkem:	100 669,- Kč
3. LV 294 Lipí smíšené přírodní pozemky	
3.1. Pozemky zemědělské	8 879,- Kč
3.2. Náletové porosty	20 543,50 Kč
3. LV 294 Lipí smíšené přírodní pozemky - celkem:	29 422,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2
3. LV 294 Lipí smíšené přírodní pozemky - celkem:	14 711,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	326 694,90 Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	326 690,- Kč
slovy: Tři sta dvacet šest tisíc šest set devadesát Kč	

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

LV	Obvyklá cena porovnáním	Cena podílu Jos. Bátory
LV 64 Jizbice garáž	399 000 Kč	399 000 Kč
LV 199 Lipí les	281 000 Kč	93 700 Kč
LV 294 Lipí smíšené přírodní pozemky	125 000 Kč	62 500 Kč

Celkem ve vlastnictví Josefa Bátory: 555 200,- Kč
--

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

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

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny:

- garáže bez č.p. a pozemku parc. č. st. 97, v obci Náchod, okres Náchod, na LV 64 k.ú. Jizbice u Náchoda
- podílu 1/3 p.p.č. 88/1 – lesní pozemek a 518/3 – lesní pozemek na LV 199 k.ú. Lipí u Náchoda
- podílu 1/2 p.p.č. 87/4 – travní porost, 89/2 – travní porost a 89/4 – orná půda na LV 294 k.ú. Lipí u Náchoda

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena garáže bez č.p. a pozemku parc. č. st. 97, v obci Náchod, okres Náchod, na LV 64 k.ú. Jizbice u Náchoda v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

399 000,- Kč

Slovy: třistadevadesátdevěttisíc korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/3 p.p.č. 88/1 – lesní pozemek a 518/3 – lesní pozemek na LV 199 k.ú. Lipí u Náchoda v daném místě a čase určena po zaokrouhlení a aplikaci dodatečné srážky 20 % zohledňující horší prodejnost ideálních podílů po zaokrouhlení na

75 000,- Kč

Slovy: sedmdesátpěttisíc korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/2 p.p.č. 87/4 – travní porost, 89/2 – travní porost a 89/4 – orná půda na LV 294 k.ú. Lipí u Náchoda v daném místě a čase určena po zaokrouhlení a aplikaci dodatečné srážky 20 % zohledňující horší prodejnost ideálních podílů po zaokrouhlení na

50 000,- Kč

Slovy: padesátisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 27.04.2026



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

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 021062/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 97](#)
Obec: [Náchod \[573868\]](#)
Katastrální území: [Jizbice u Náchoda \[661449\]](#)
Číslo LV: [64](#)
Výměra [m²]: 25
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:

garáž

Stavba stojí na pozemku:

p. č. [st. 97](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Bátory Josef, Jiráskova 57, 54931 Hronov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Bátory Josef

„⁸ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

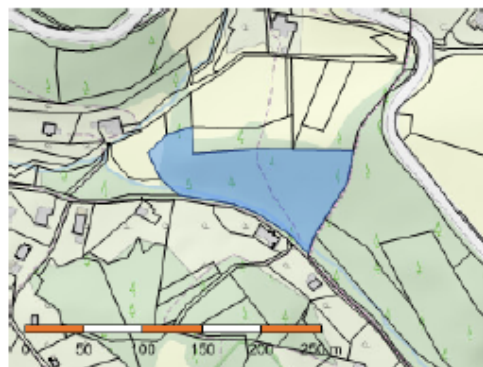
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-803/2026](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj](#),
[Katastrální pracoviště Náchod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.03.2026 09:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [88/1](#)
Obec: [Náchod \[573868\]](#)
Katastrální území: [Lipí u Náchoda \[684031\]](#)
Číslo LV: [199](#)
Výměra [m²]: 8638
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bátory Josef, Jiráskova 57, 54931 Hronov	1/3
Kozáková Klára, Lipí 146, 54701 Náchod	1/3
Paďourová Andrea, Křovická 287, 51801 Dobruška	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Bátory Josef

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.03.2026 10:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [518/3](#)
Obec: [Náchod \[573868\]](#)
Katastrální území: [Lipí u Náchoda \[684031\]](#)
Číslo LV: [199](#)
Výměra [m²]: 3028
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bátory Josef, Jiráskova 57, 54931 Hronov	1/3
Kozáková Klára, Lipí 146, 54701 Náchod	1/3
Paďourová Andrea, Křovická 287, 51801 Dobruška	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Bátory Josef

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.04.2026 10:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [87/4](#)
Obec: [Náchod \[573868\]](#)
Katastrální území: [Lipí u Náchoda \[684031\]](#)
Číslo LV: [294](#)
Výměra [m²]: 1465
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Bátory Josef, Jiráskova 57, 54931 Hronov

1/2

Kozáková Klára, Lipí 146, 54701 Náchod

1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [89/4](#)
Obec: [Náchod \[573868\]](#)
Katastrální území: [Lipí u Náchoda \[684031\]](#)
Číslo LV: [294](#)
Výměra [m²]: 514
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [89/2](#)
Obec: [Náchod \[573868\]](#)
Katastrální území: [Lipí u Náchoda \[684031\]](#)
Číslo LV: [294](#)
Výměra [m²]: 1436
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Bátory Josef, Jiráskova 57, 54931 Hronov

1/2

Kozáková Klára, Lipí 146, 54701 Náchod

1/2

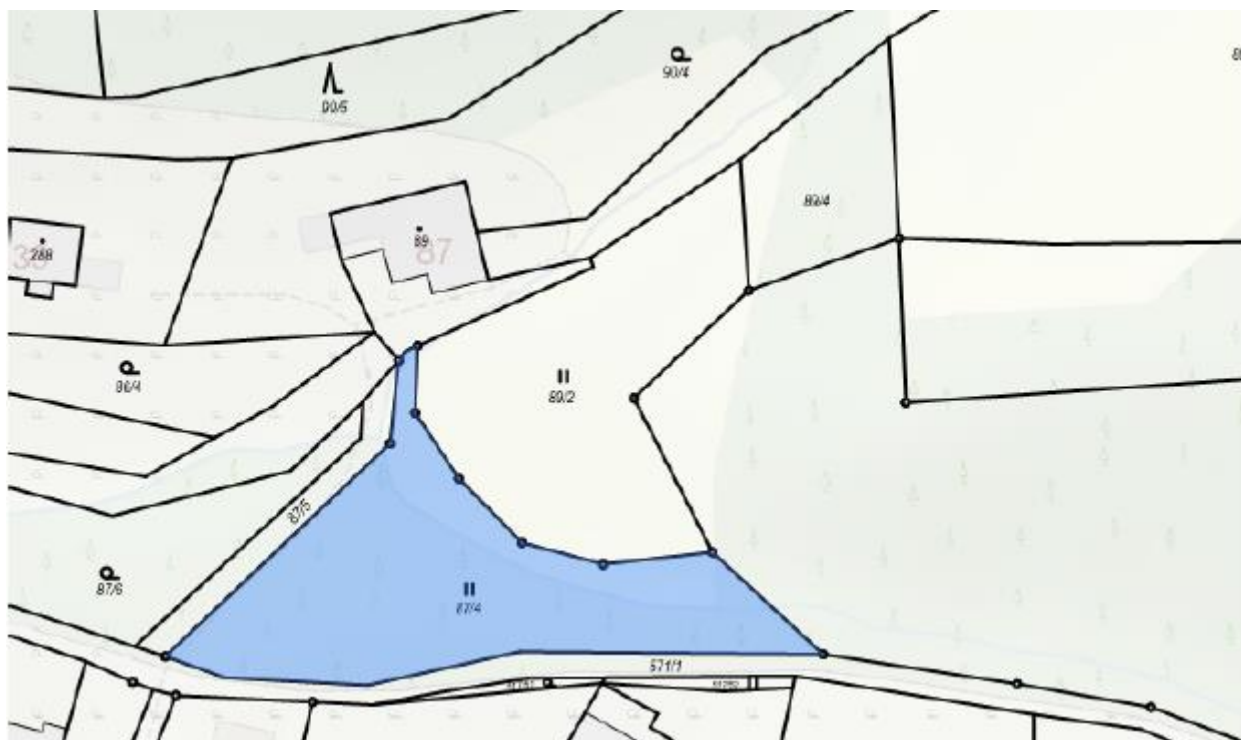
Katastrální mapa



LV 64 – st.p.č. 97



LV 199 – p.p.č. 88/1 a 518/3



LV 294 – p.p.č. 87/4, 89/2 a 89/4

Ortofoto mapa



LV 64 – st.p.č. 97



LV 199 – p.p.č. 88/1 a 518/3

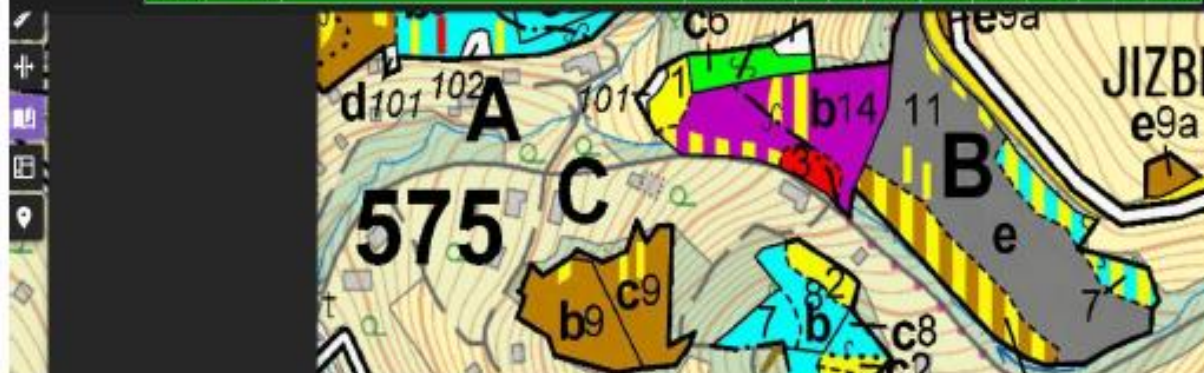


LV 294 – p.p.č. 87/4, 89/2 a 89/4

Výpis LHO

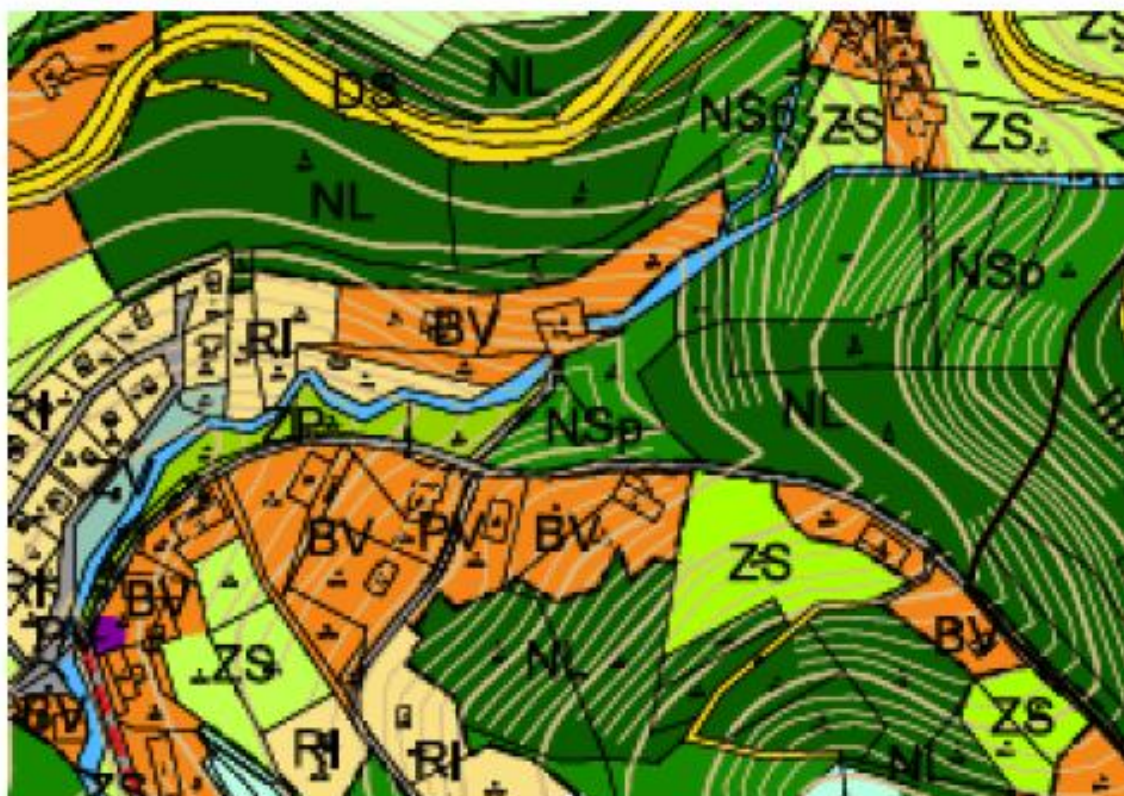
LHO

Oddělení:	575	Plocha:	42.15	LHC:	507822	Platnost:	01.01.2016-31.12.2025				Majitel:											
Okres:	B	Plocha:	3.10	Název:	LHO Náchod I.				LS(LZ):				LHO Náchod I.									
Porost:	b	Plocha:	0.67	Kategorie/překryv:	10				Zvl.st.:	LO:		26	Plásmo ohraničení:	0	OLH:	Úsek:						
Popis porostu: Porost na kamenitém svahu uprostřed vesnice se Z expozicí.																						
Porost:	14	Plocha:	0.69	LT:	4K3	Lesní úřad:			Kód k.ú.:	684031		Název k.ú.:	Lupě Náchoda									
Popis porostní skupiny: Uspěšná kmenovina na kamenitém svahu, gli kaj nárosty BK, HB a BR, v profeděni podsadba SM a BK (W0), JD+, DB+, BR+.																						
Etáž:	14	Parc. plocha etáže:	0.69	Skut. plocha etáže:	0.69		Kód majetku:	684031199		Model. lés. %:	40		Obmýšl.obnovní doba:	140/40		% MZD:	25					
HS	Vlk	Zam.	Odrava	Zastropení (%)	Výšeti stromů (m)	Střední výška (m)	Objem st.kmenů (m³ b.k.)	W0	RVB	Gen. řm.	Překryv		hm	Zasada (m² b.k.)		Těža vypočítá		Těža obnoví		Překryv		
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	na	na	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	na
436	139	B	BK	70	35	25	1.05	24	5	C			0	200	137			0		56		
			SM	30	25	27	0.65	25	4	C			0	127	88			0		35		
			Celkem	100										327	225	0	0.00	0	0.28	91	0	0.00



Oddělení:	575	Plocha:	42.15	LHC:	507822	Platnost:	01.01.2016-31.12.2025			Majitel:													
Okres:	C	Plocha:	0.64	Název:	LHO Náchod I.	LS(LZ):			LHO Náchod I.														
Porost:	c	Plocha:	0.30	Kategorie/překryv:	10	Zvlst:	LO: 26		Plásmo ohraničení:	0	OLH:	Úsek:											
Popis porostu: Malý lesík na kamenitém svahu Z expozice nad vesnicí.																							
Porost:	9	Plocha:	0.30	LT:	4K1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 684031		Název k.ú.: Lupě Náchoda														
Popis porostní skupiny: Další LT 4C1, kmenovina na kamenitém svahu, v S části tyčovina BK.																							
Etáž:	9	Parc. plocha etáže:	0.30	Skut. plocha etáže:	0.30	Kód majetku:	684031199		Model. lés. %:	0	Obmýšl.obnovní doba:	140/40	% MZD:	25									
HS	Vlk	Zam.	Odrava	Zastropení (%)	Výšeti stromů (m)	Střední výška (m)	Objem st.kmenů (m³ b.k.)	W0	RVB	Gen. řm.	Překryv Druh 10%	hm	Zásada (m² b.k.)		Těža vypočítá		Těža obnoví		Překryv				
													na 1 ha	Celkem	na	na	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	na	na	Plocha (ha)
436	89	B	BK	45	30	27	0.83	28	5	C		0	136	42			1		0				
			SM	30	35	28	1.15	30	2	C		0	135	41			1		0				
			JD	15	25	23	0.55	24	4	C		0	55	16			1		0				
			HB	10	22	20	0.29	20	3	C		0	19	5			0		0				
			Celkem	100									347	104	0	1	0.30	3	0.00	0	0.00		

Územní plán



plochy lesní



NL

PLOCHY LESNÍ

plochy přírodní



NP

PLOCHY PŘÍRODNÍ

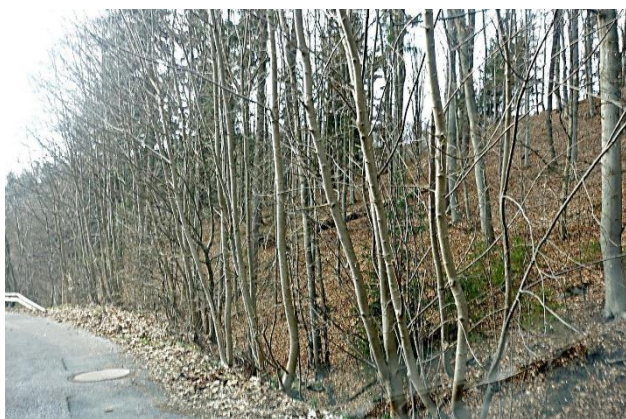
plochy smíšené nezastavěného území



NSp

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ

Fotodokumentace předmětu ocenění



p.p.č. 88/1 - les



p.p.č. 518/3 les

Srovnávané nemovitosti - garáž

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

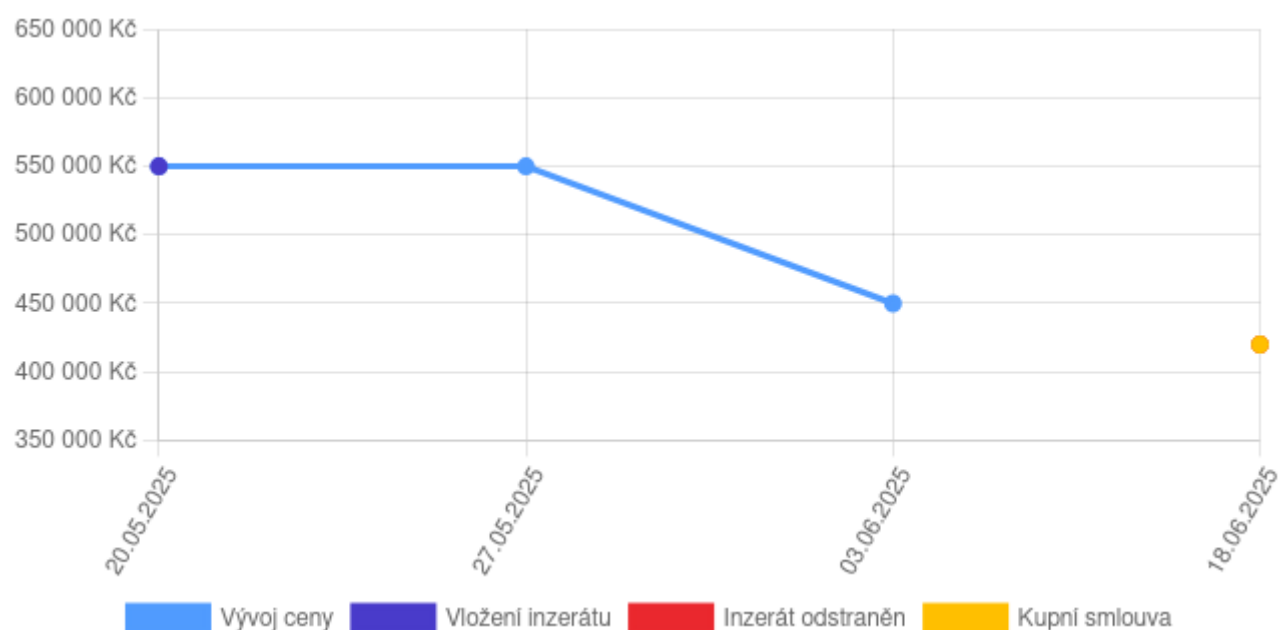
Lokalita	Za Kapličkou č.e. 1164, Náchod, okres Náchod	Cena dle KS	420 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.06.2025	Číslo řízení	V-3486/2025-605
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	17 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji zděnou řadovou garáž s číslem evidenčním v Náchodě. Garáž stojí na vlastním pozemku. Zastavěná plocha činí 20 m², vrata jsou plechová výklopná, podlaha betonová, střecha je pokryta lepenkou. Zavedená elektřina 230V/400V (osvětlení a zásuvky), podružný elektroměr. Nemovitost je ihned k dispozici. Další informace v RK. Zak.č. NA22520H

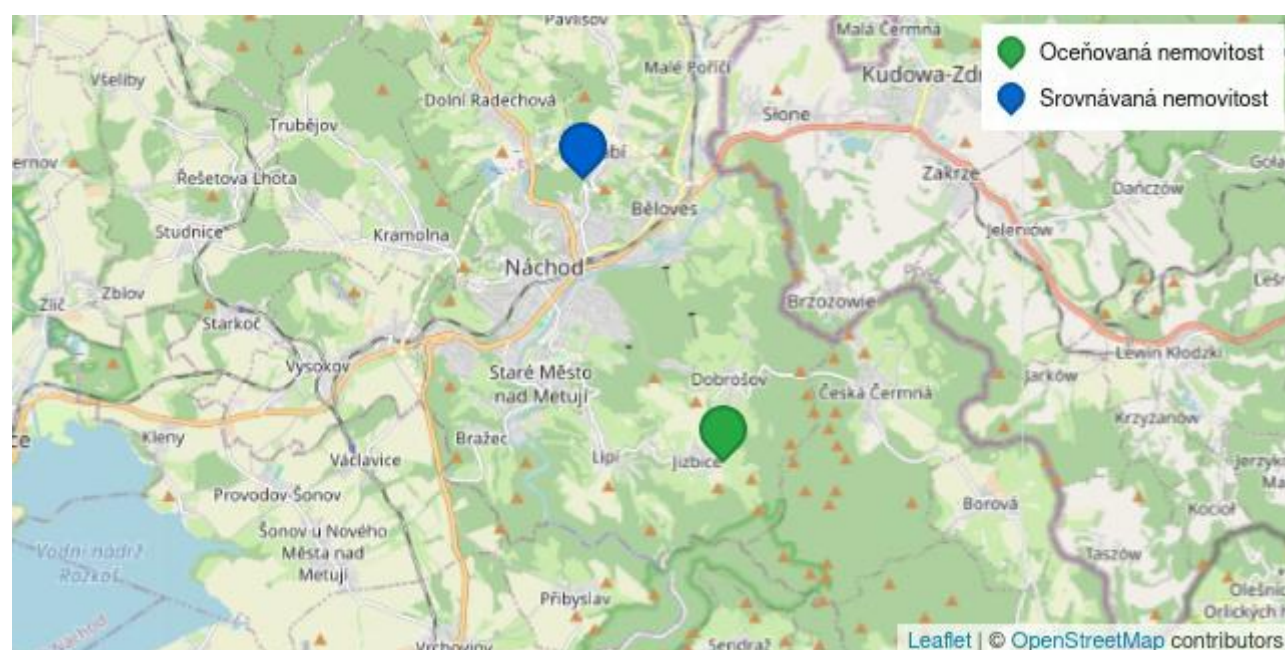
2. Fotodokumentace



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)

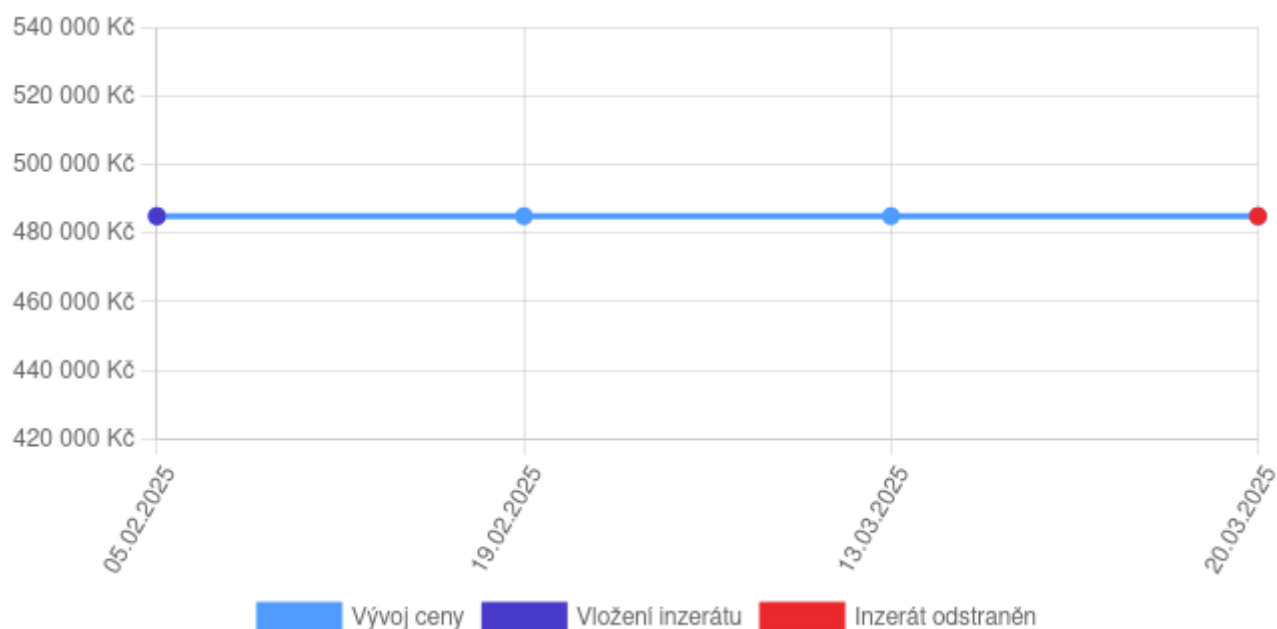
Lokalita	Náchod, okres Náchod	Cena	485 000 Kč
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce. včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Užitná plocha	19 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji prostornou garáž o užitné ploše 19 m², umístěnou v klidné části v oblíbené lokalitě Náchod - Babí. Tato nemovitost je ideální pro bezpečné uložení vašeho vozidla nebo jako úložný prostor. Vyniká výbornou dostupností a je postavena z cihlové konstrukce, což garantuje dlouhodobou stálost a minimální údržbu. Stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý, což umožňuje ihned využívat bez nutnosti dalších investic. Tento objekt se nachází v žádané lokalitě s výbornou občanskou vybaveností a příjemným okolím. Garáž má vlastní pozemek s přístupem přes obecní komunikaci. Po připojení hodin možné využívat rozvod proudu. Volná ihned.

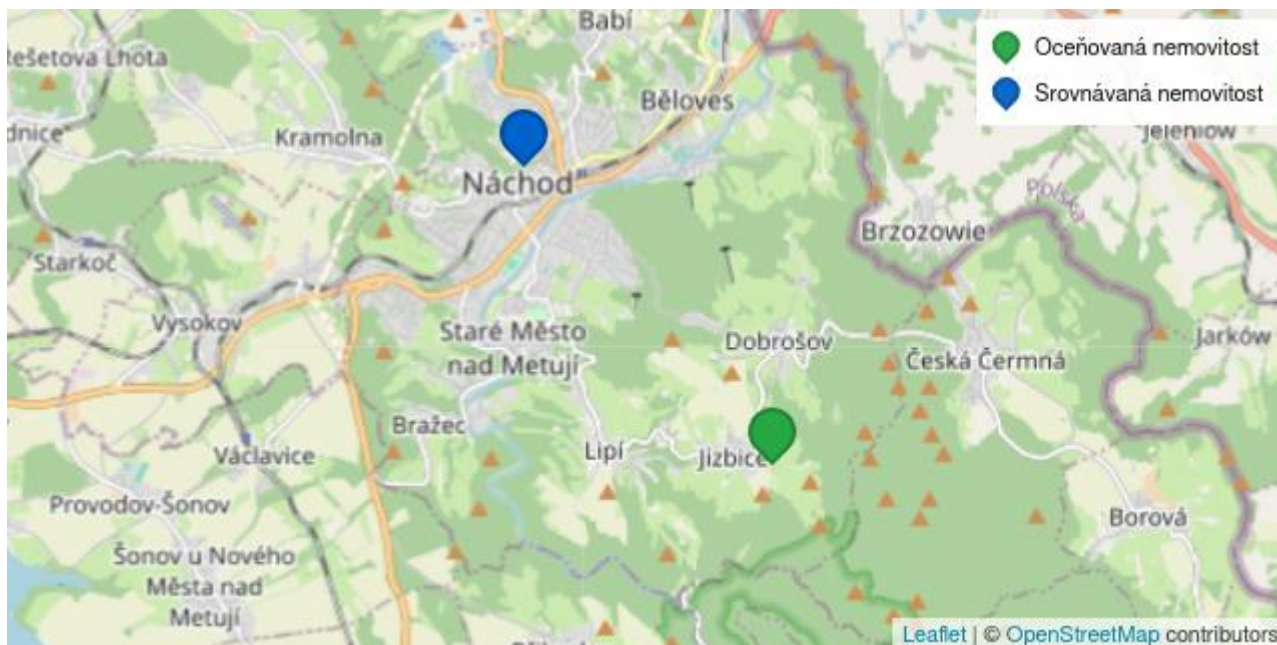
2. Fotodokumentace



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)

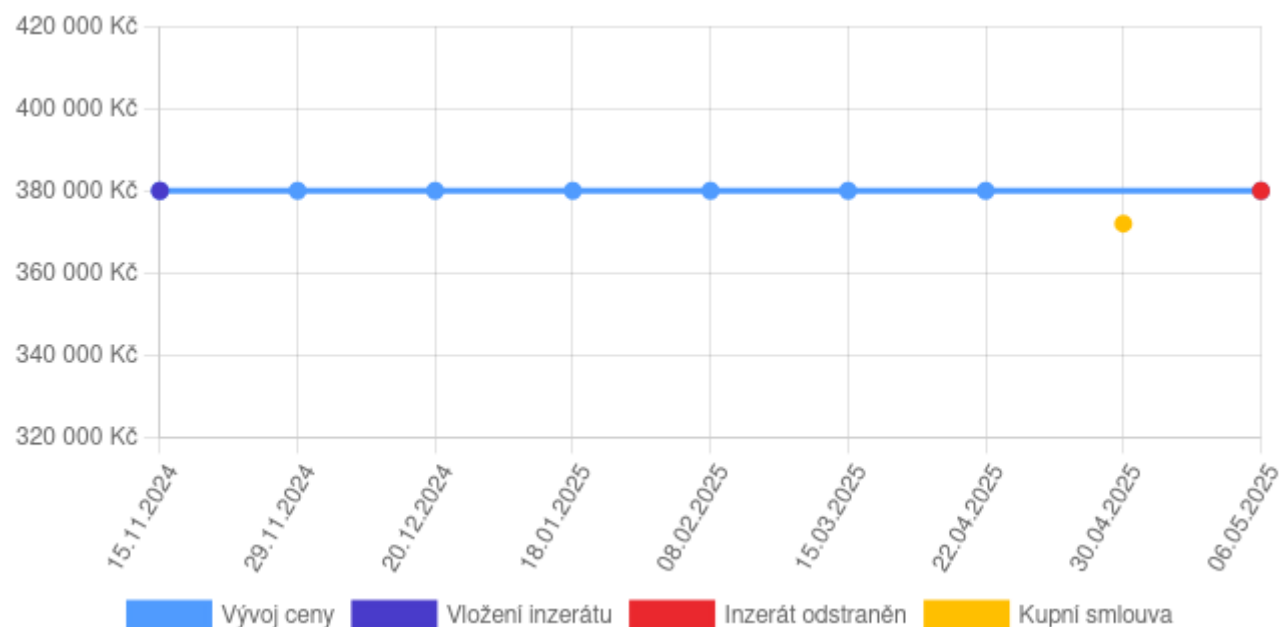
Lokalita	Zbečník, Hronov, okres Náchod	Cena dle KS	372 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.04.2025	Číslo řízení	V-2580/2025-605
Vybaveno	Ano	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	24 m ²
Typ objektu	Prizemní		

Prodej garáže v Hronově, přesněji v obci Zbečník. Tato garáž o rozloze 24 m² má zavedenou elektřinu (230V, 380V) a je suchá - pravidelně větraná. Garáž se nachází v klidné a dobře dostupné lokalitě, ideální pro parkování vozu nebo skladování věcí. Aktuálně je garáž pronajata, ale bude prodávána prázdná. Cena 380 000 Kč.

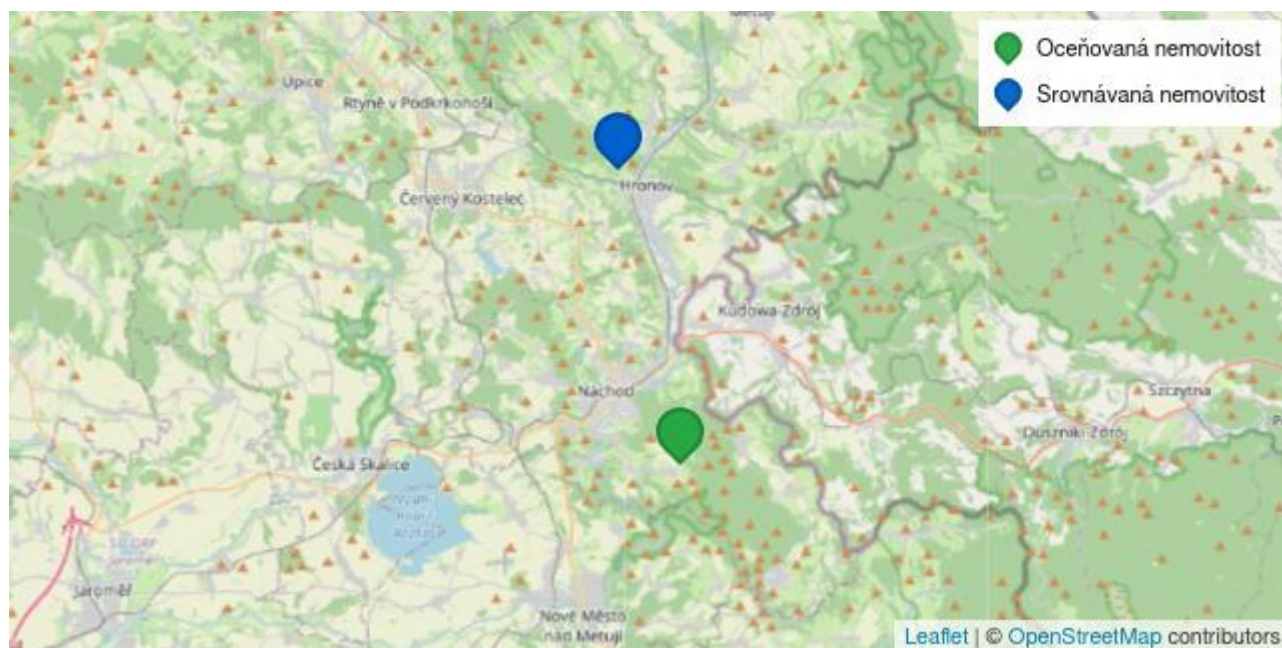
2. Fotodokumentace



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)

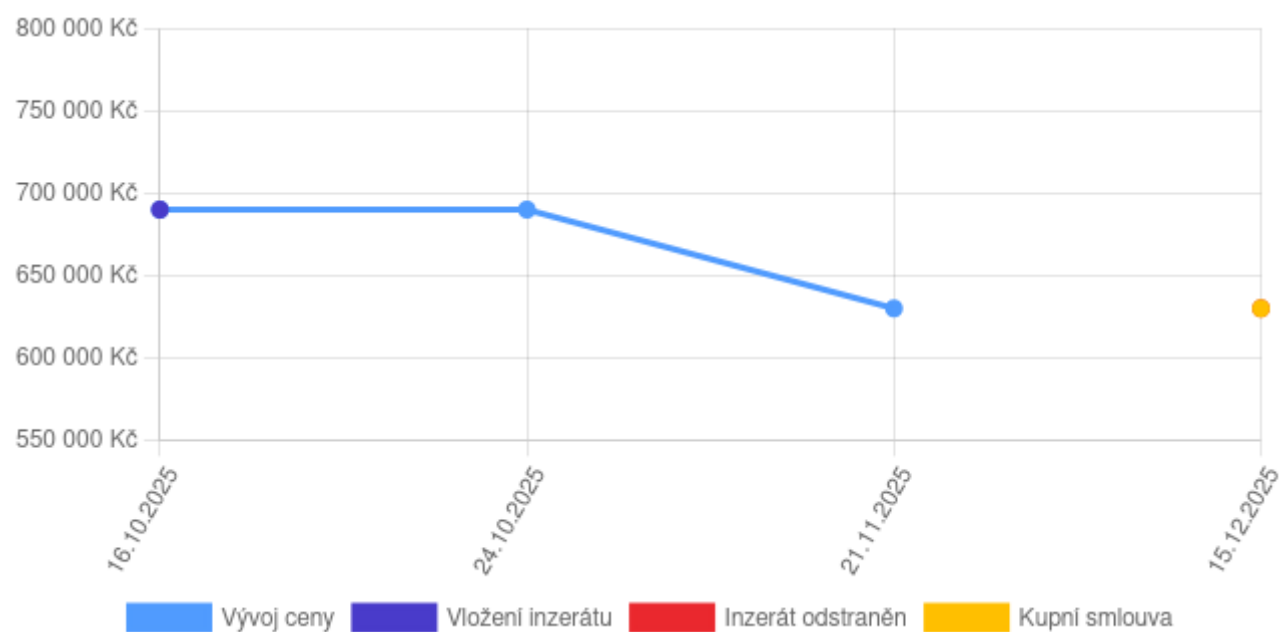
Lokalita	Dobruška, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	630 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.12.2025	Číslo řízení	V-6445/2025-607
Typ objektu	Prizemní	Poznámka k ceně	Prostorná garáž 26 m ² . V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektřina	230V, 120V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ne	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	26 m ²	Podlahová plocha	26 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice
Typ objektu	Prizemní		

Prodej prostorné garáže o velikosti 26 m², situovanou v klidné části obce Dobruška. Jedná se o cihlovou stavbu v řadovém uspořádání, která prošla rekonstrukcí a je ve velmi dobrém stavu. Garáž je vybavena elektřinou 220 kW, což umožňuje její využití nejen pro parkování vozu, motocyklu a kol, ale také jako dílnu nebo úložný prostor pro další vybavení. Díky své poloze nabízí vynikající dostupnost k občanské vybavenosti, která se nachází do 500 metrů od nemovitosti. Ideální volba pro ty, kteří hledají bezpečné a multifunkční místo pro své potřeby. V případě dotazů, mě neváhejte kontaktovat. Těším se na prohlídku s Vámi.....

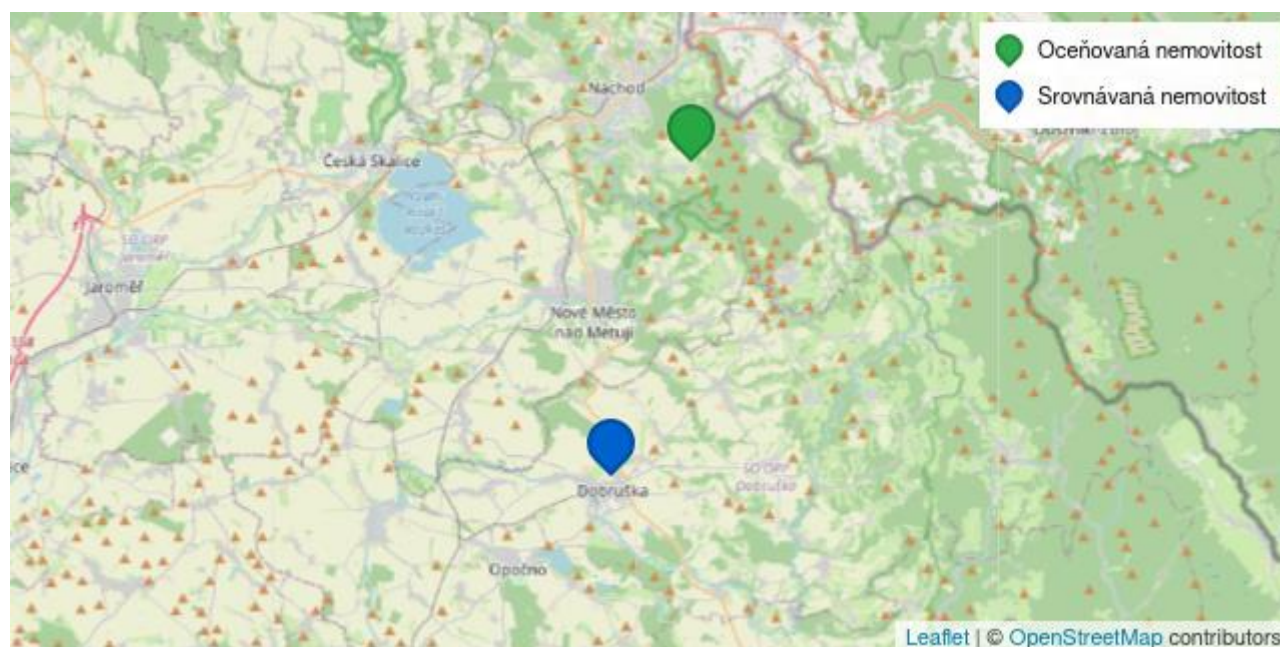
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – lesní pozemky

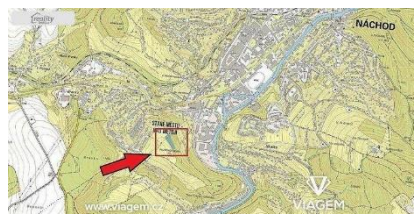
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

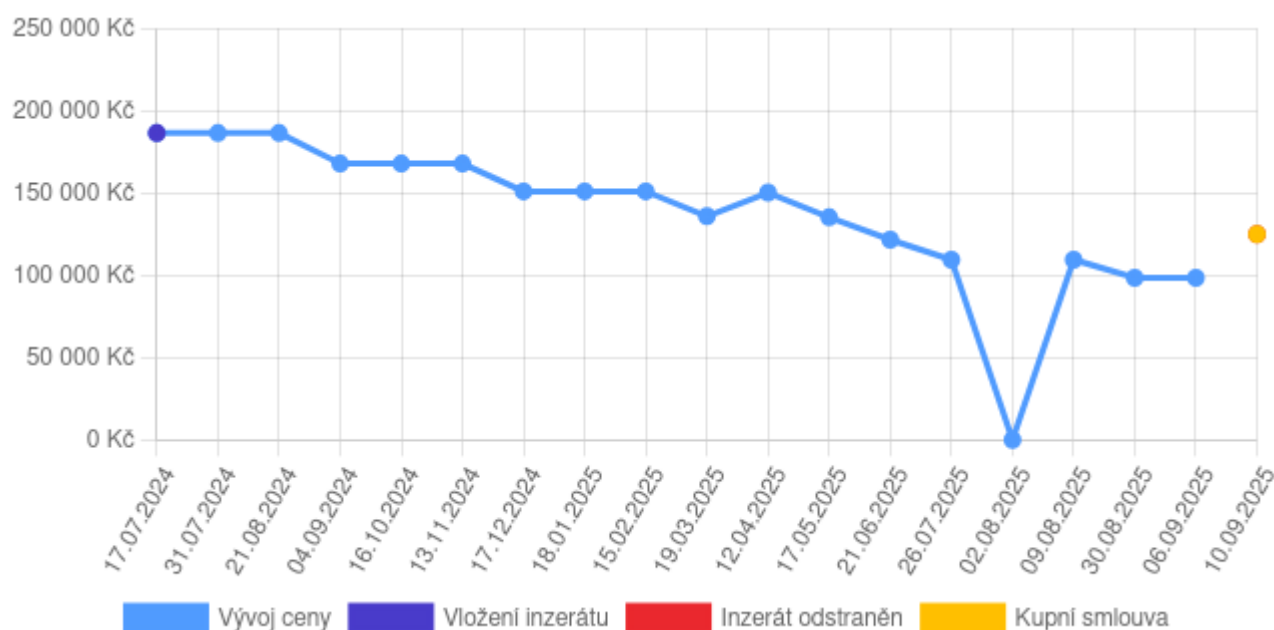
Lokalita	Staré Město nad Metují, Náchod, okres Náchod	Cena dle KS	125 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.09.2025	Číslo řízení	V-5243/2025-605
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Lesní pozemek
Plocha pozemku	4 554 m ²		

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Staré Město nad Metují, v okrese Náchod, zapsané na LV 2964, podíl 1/1 - o celkové výměře 4554 m² Parcela č. 413/1 - o výměře 4554 m² GPS : 50.403188888889, 16.151355833333 Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stablní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků, neplatíte žádnou provizi RK. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

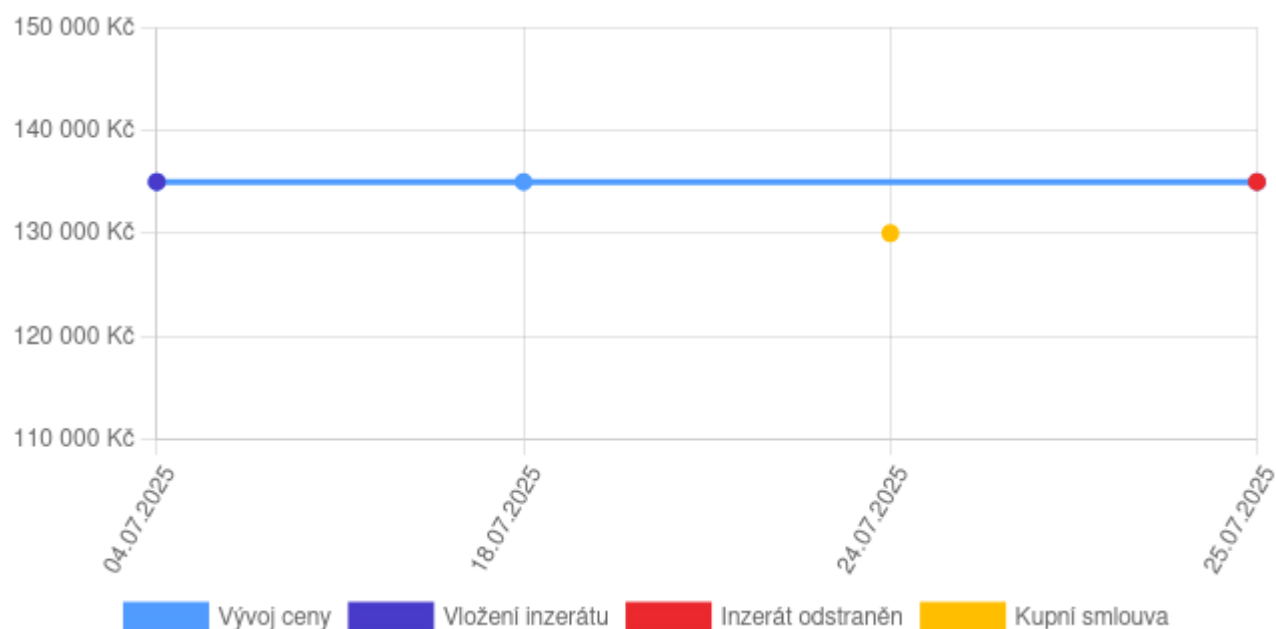
Lokalita	Zbečnik, Hronov, okres Náchod	Cena dle KS	130 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.07.2025	Číslo řízení	V-4281/2025-605
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	3 304 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Využití pozemku	Les

Zprostředkováváme prodej lesního pozemku 596/4 o rozloze 3 304 m². K pozemku náleží právo průchodu přes pozemky 1274/1, 1274/2 a 596/1 s vozovkou a stezkou. Na pozemku se nachází dřevěná myslivecká chata, která má stavební pasport a geometrický plán. Není však zapsána na obecním úřadě ani na katastru nemovitostí. Chata je ve špatném stavu. Prodáváme lesní pozemek.

2. Fotodokumentace



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



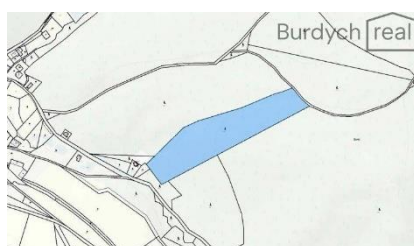
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

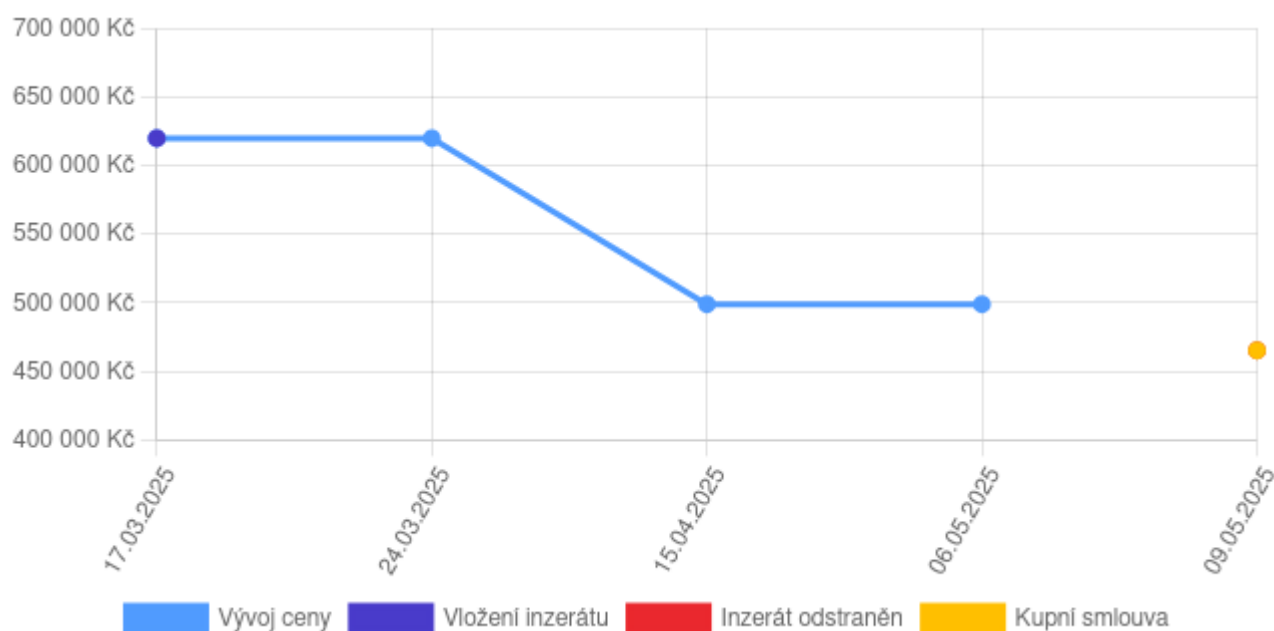
Lokalita	Žďárky, okres Náchod	Cena dle KS	465 345 Kč
Právní účinky ke dni	09.05.2025	Číslo řízení	V-2645/2025-605
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	17 235 m ²
Využití pozemku	Les		

Chcete investici, která roste sama? Ve Žďárkách na Náchodsku na vás čeká 17 235 m² zdravého lesa – borovice, buk, bříza. Ideální pro hospodaření, těžbu nebo jako dlouhodobá investice do dřeva. Stabilita, jistota a hodnota, která neztrácí na ceně. Parc. č. 420/2, k. ú. Žďárky, okres Náchod. Zajímá vás víc? Zavolejte nebo napište.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

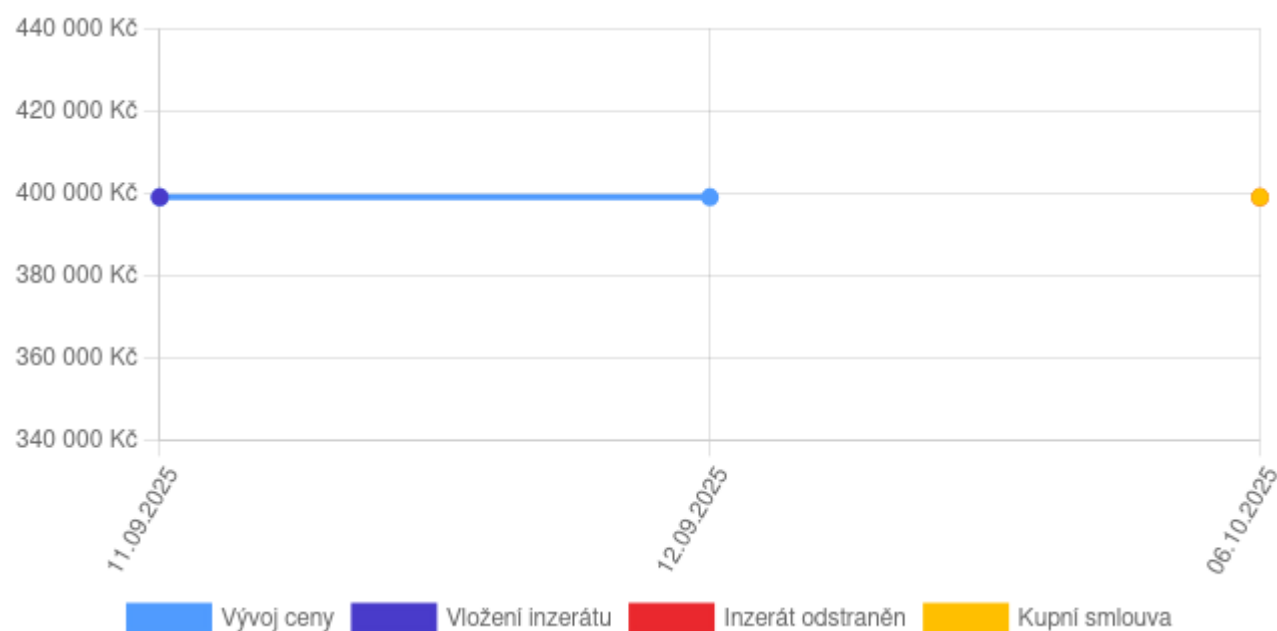
Lokalita	Velké Poříčí, okres Náchod	Cena dle KS	399 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.10.2025	Číslo řízení	V-5751/2025-605
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Druh pozemku	Lesní pozemek
Plocha pozemku	14 479 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Les		

Nabízíme k prodeji soubor lesních pozemků o výměře 14 479 m², nacházející se v klidné části obce Velké Poříčí v okrese Náchod. Tento krásný kus přírody je ideální investicí pro ty, kteří hledají útočiště od ruchu města nebo příležitost pro dlouhodobou investici do přírodních zdrojů. Přístup k pozemku je zajištěn. Stáří porostu dle lesní hospodářské osnovy. Využijte jedinečnou příležitost stát se majitelem tohoto malebného kousku přírody a objevte kouzlo vlastního lesa v srdci přírody. List vlastnictví zašlu na vyžádání, v ceně je kompletní právní servis. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

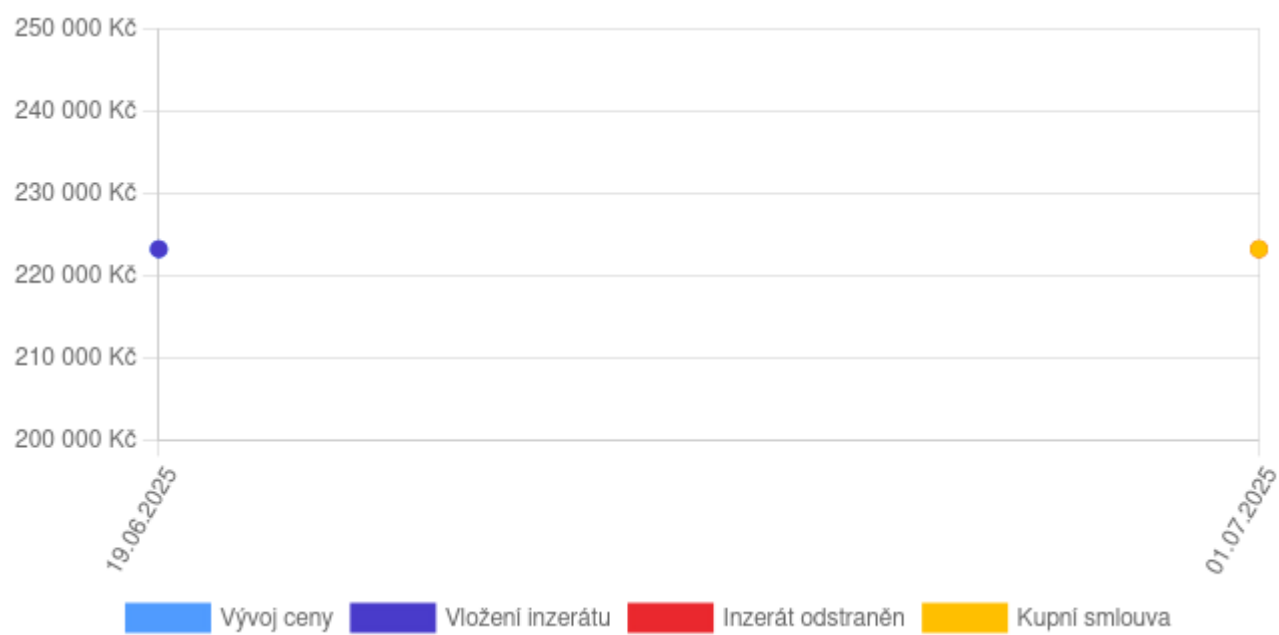
Lokalita	Zákraví, Ohnišov, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	223 200 Kč
Právní účinky ke dni	01.07.2025	Číslo řízení	V-3423/2025-607
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	11 160 m ²
Využití pozemku	Les		

Prodám lesní pozemky v katastrálním území Zákraví (u obce Vanovka) Parcela 114/3 částečně vytěžena po kalamitě, zbývající porost ve věku 76 ve složení smrk, borovice, buk, dub, jasan Celkem 11 160 m² Cena 20,- Kč/m²

2. Fotodokumentace



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



Srovnávané nemovitosti – plochy zemědělské, přírodní

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

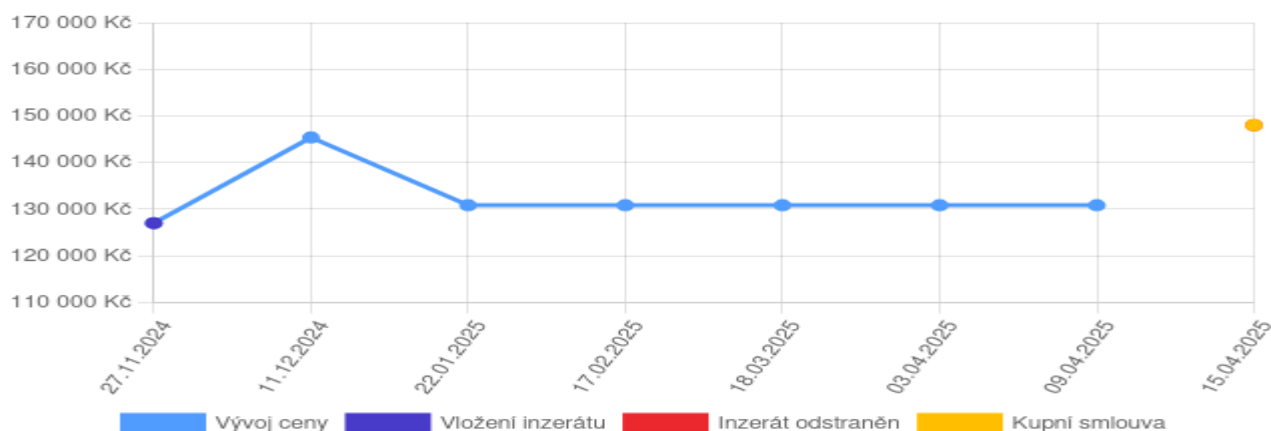
Lokalita	Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov	Cena dle KS	148 054 Kč
Právní účinky ke dni	15.04.2025	Číslo řízení	V-2747/2025-610
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	3 257 m ²
Svažitost pozemku	Rovinatý	Využití pozemku	Orná půda

Hledáte ideální pozemek pro zemědělské využití? Chcete investovat do stabilního a perspektivního majetku? Nabízíme Vám jedinečnou příležitost vlastnit ornou půdu v okrese Trutnov, konkrétně v katastrálním území Rtyně v Podkrkonoší. S 100% vlastnictvím bez spoluvlastníků se můžete těšit na bezstarostné vlastnictví a plnou kontrolu nad svým majetkem. Pozemky mají rovinatý terén, který nabízí ideální podmínky pro efektivní zemědělské využití. Investice do pozemků je v dnešní době jednou z nejlepších možností, jak ochránit své finance před inflací. Ceny pozemků stabilně rostou, což zajišťuje dlouhodobou hodnotu Vaší investice. Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Rtyně v Podkrkonoší: - parc. č. 2767/2 - výměra 3257 m² Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

2. Fotodokumentace



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



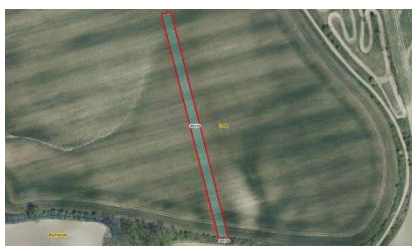
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

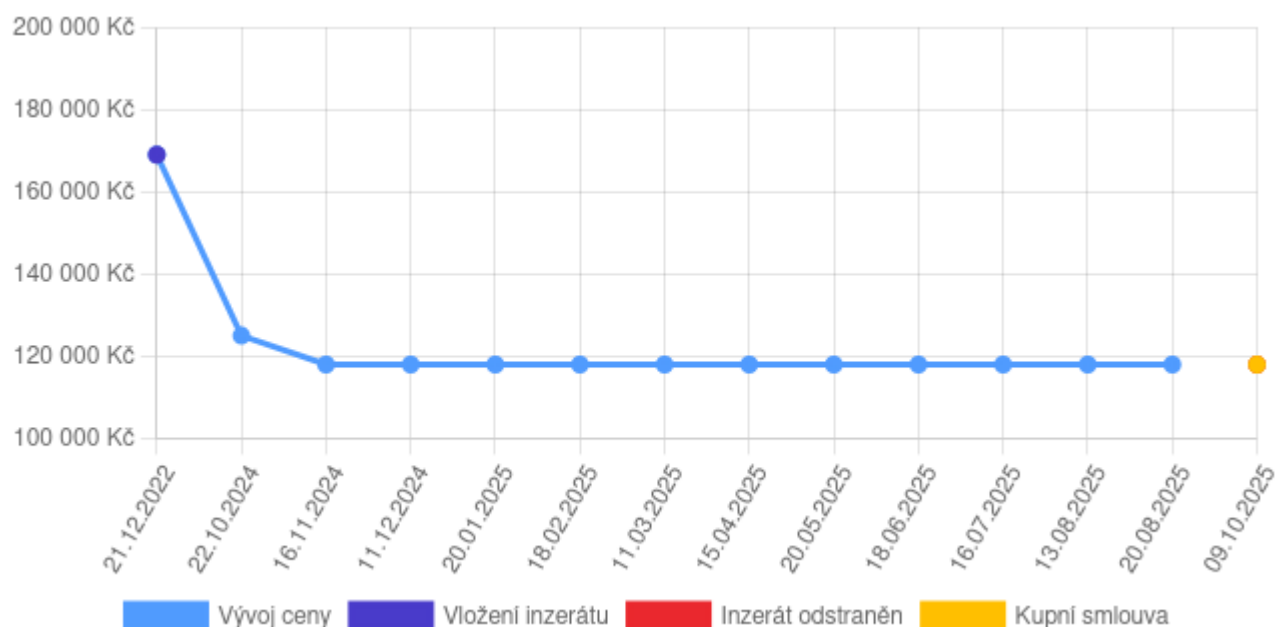
Lokalita	Zvole, Rychnovek, okres Náchod	Cena dle KS	118 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.10.2025	Číslo řízení	V-5847/2025-605
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	3 106 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme Vám k odkoupení krásný pozemek ve 100% vlastnictví o velikosti přesahující 3000m v k.ú. Zvole. Pozemek se nachází v klidné oblasti Zvole. Místo leží 5km (cca 10 minut jízdy) od centra obce Jaroměřice, kde najdete veškerou vybavenost. Také blízké okolí a dostupná místa jsou velice zajímavým benefitem. Nedaleké Babiččino údolí láká k výletům nebo blízká vodní nádrž Rozkoš k letním radovánkám ve vodě. Pozemek může sloužit také pro uložení volných finančních prostředků a zabránit tak jejich znehodnocení.

2. Fotodokumentace



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



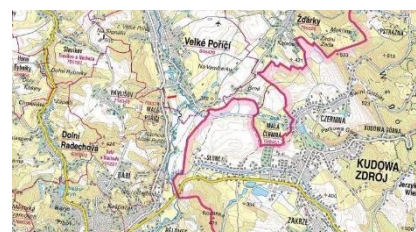
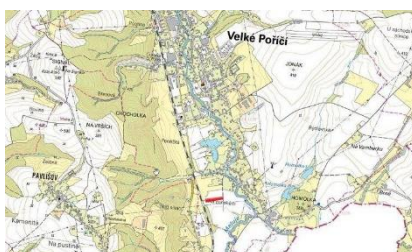
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

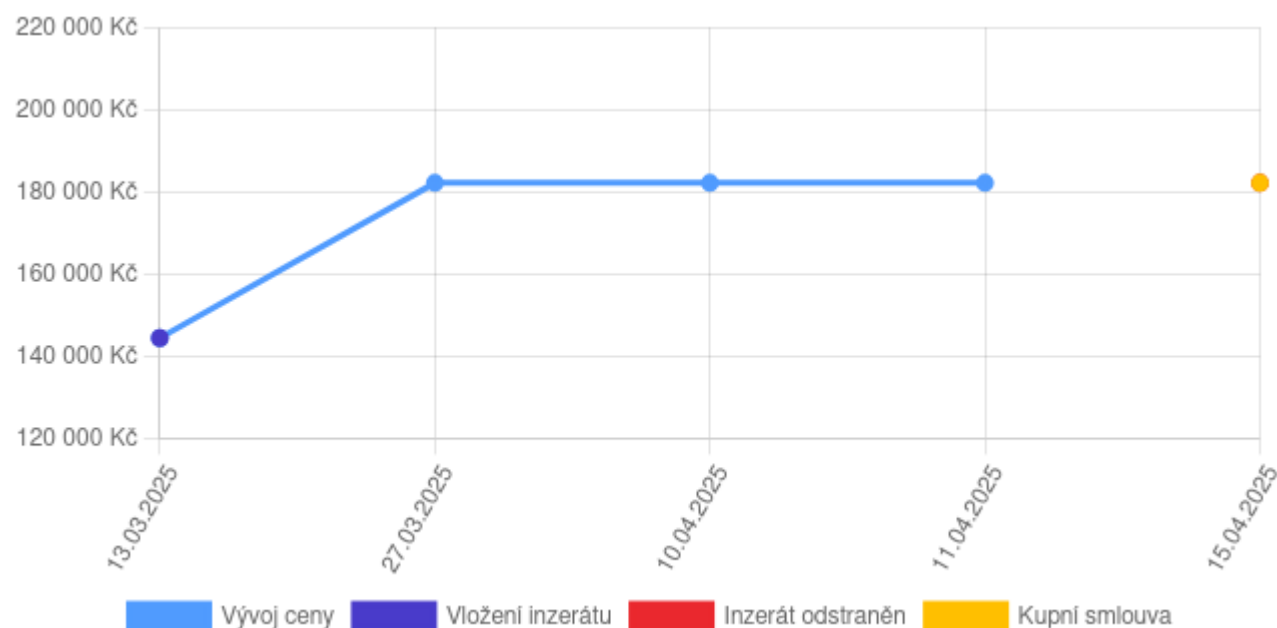
Lokalita	Velké Poříčí, okres Náchod	Cena dle KS	182 165 Kč
Právní účinky ke dni	15.04.2025	Číslo řízení	V-2197/2025-605
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	3 283 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme k prodeji dvě sousedící parcely trvalého travního porostu v katastrálním území Velké Poříčí (okres Náchod), zapsané na listu vlastnictví č. 826. Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví (100%). Parcely mají čísla 1220/37 a 1220/58. Jejich celková výměra je 3 283 m. Obě jsou na katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. V současné době je ale Zemědělské družstvo Velké Poříčí užívá jako ornou půdu. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Přidejte se k programu MojePole Plus a dostávejte exkluzivní nabídky zemědělských pozemků přímo do vaší e-mailové schránky. Máte zájem nebo dotazy? Kontaktujte nás na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Bohuslavice, okres Náchod	Cena dle KS	831 060 Kč
Právní účinky ke dni	11.04.2025	Číslo řízení	V-2141/2025-605
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	43 740 m ²
Využití pozemku	Louka		

Zemědělské a lesní pozemky v k.ú. Bohuslavice nad Metují. Pozemky jsou vedeny převážně jako trvalý travní porost (3,4405 ha), lesní pozemek (0,8220 ha), vodní plocha (0,1007 ha) a ostatní plocha (0,0108 ha). Zemědělské pozemky jsou pronajaty s šestiletou výpovědní lhůtou. Část pozemku se nachází v Přírodní rezervaci Zbytka. Celková výměra pozemků je 4,3740 ha.

2. Fotodokumentace



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

