

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 085157/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Ústí nad Labem
pozůstalost po Miloši Kubíkovi, zemřelém dne
5.9.2020
Kramoly 641/37
400 03 Ústí nad Labem-Střekov

Číslo jednací: 46 D 1037/2020

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny podílů na nemovitém majetku pro účely dražby.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Černčice, okres Náchod

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 04.12.2024

Zpracováno ke dni: 04.12.2024

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 21 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.12.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Určení obvyklé ceny podílu 1/4 na pozemcích parc. č. 160/45, 160/53, 160/55 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 31.
2. Určení obvyklé ceny podílu 1/8 na pozemku parc. č. 160/54 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 32.
3. Určení obvyklé ceny podílu 1/4 na pozemcích parc. č. 504/17, 508/2, 546, 662, 663 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 489.
4. Určení obvyklé ceny podílu 1/4 na pozemcích parc. č. 601/11, 607/3, 650/3, 650/4 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 496.
5. Určení obvyklé ceny podílu 1/8 na pozemcích parc. č. 601/6, 601/8, 607/4, 607/5, 608/1, 608/3, 609/3 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 495.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílů na nemovitém majetku pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 160/45, 160/53, 160/55 Pozemek parc. č. 160/54 Pozemky parc. č. 504/17, 508/2, 546, 662, 663 Pozemky parc. č. 601/11, 607/3, 650/3, 650/4 Pozemky parc. č. 601/6, 601/8, 607/4, 607/5, 608/1, 608/3, 609/3
Adresa předmětu ocenění:	Černčice, okres Náchod
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Náchod
Obec:	Černčice
Katastrální území:	Černčice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašinová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV 32, 495:

Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem – podíl 1/8

Vlastnické právo – LV 31, 489, 496:

Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem – podíl 1/4

Podíly jiných spoluvlastníků na všech LV nejsou předmětem ocenění.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 160/45, 160/53, 160/55 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 31.

Pozemek parc. č. 160/54 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 32.

Pozemky parc. č. 504/17, 508/2, 546, 662, 663 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 489.

Pozemky parc. č. 601/11, 607/3, 650/3, 650/4 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 496.

Pozemky parc. č. 601/6, 601/8, 607/4, 607/5, 608/1, 608/3, 609/3 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 495.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu, pouze pozemek parc. č. 546 již není trvalým travním porostem.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Černčice se nachází v jižní části okresu Náchod, cca 10 km od okresního města. Má přibližně 480 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, obchod, malotřídni 1. st. ZŠ. Je obsluhována autobusovou a vlakovou dopravou. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Pozemky parc. č. 160/45, 160/53, 160/55 a 160/54 se nacházejí v centru obce, jedná se o část zpevněné asfaltové komunikace. Část pozemku parc. č. 160/54 zasahuje do zahrady u rodinného domu jiného vlastníka – trvalé porosty a venkovní úpravy na této části pozemku zjevně náleží k domu a nejsou do ocenění zahrnuty.

Pozemek parc. č. 546 je pásem zeleně podél Mlýnského náhonu, pozemek parc. č. 504/17 je okrajem náhonu. Pozemky nejsou v terénu ohraničeny ani vyznačeny, dle ortofoto zaměření v místě se na pozemku nachází cca 13 trvalých porostů. Dle územního plánu se jedná o plochy NSpz (smíšené nezastavěného území přírodní a zemědělské), pozemek parc. č. 504/17 je vodní plochou.

Pozemky parc. č. 508/2 a 662 jsou pásem lesa západně od obce. Dle LHO se na pozemcích nacházejí jasany, olše a vrby, pro hustý porost nemohl být prohlédnut celý pozemek, ale na místě byl shledán souvislý porost bez známek kácení. Pozemek parc. č. 663 je částí bezejmenného přítoku Mlýnského náhonu. Dle územního plánu se jedná o plochy NL (lesní), pozemek parc. č. 663 je vodní plochou.

Pozemky parc. č. 601/11, 607/3, 650/3, 650/4, 601/6, 601/8, 607/4, 607/5, 608/1, 608/3 a 609/3 jsou pozemky zemědělské půdy východně a jižně od zastavěného území obce. Pozemky jsou obhospodařované, beze staveb. Dle územního plánu se jedná o plochy NZ (zemědělské).

Pozemky nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.12.2024 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. 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.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 893,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 476 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Náchod - 10 km	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, K	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobus, vlak	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - MŠ, 1.st. ZŠ, obchod	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **417,00 Kč/m²**

LV 31

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<u>Znak</u>	<u>P_i</u>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00

P5. Komerční využití
I Bez možnosti komerčního využití 0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	--------------------------------

§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství

§ 4 odst. 3	417,-	0,255 1,000	106,34
-------------	-------	-------------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	160/45	27	106,34	2 871,18
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	160/53	362	106,34	38 495,08
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	160/55	326	106,34	34 666,84

Ostatní stavební pozemky - celkem	715	76 033,10
-----------------------------------	-----	------------------

LV 31 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **76 033,10 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

LV 31 - cena zjištěná celkem = **19 008,28 Kč**

LV 32

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	--	-----------------------------------

§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství

§ 4 odst. 3	417,-	0,255	1,000	106,34
-------------	-------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	160/54	274	106,34	29 137,16

Ostatní stavební pozemek - celkem			274		29 137,16
-----------------------------------	--	--	-----	--	------------------

LV 32 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **29 137,16 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 8

LV 32 - cena zjištěná celkem = **3 642,15 Kč**

LV 489

Zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný pozemek dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 6 odstavec 5	10,11	0,25	0,65	40 %	2,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	trvalý travní porost	546	749		2,30	1 722,70

Neobhospodařovaný zemědělský pozemek - celkem 749 m² **1 722,70**

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	508/2	1U	2 463	5,49		5,49	13 521,87
lesní pozemek	662	1U	2 715	5,49		5,49	14 905,35

Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 5 178 m² **28 427,22**

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné 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. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku

§ 8 odstavec 4	417,-	0,06	1,00				25,02
----------------	-------	------	------	--	--	--	-------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	504/17	16		25,02	400,32
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	663	157		25,02	3 928,14

Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 173 m² **4 328,46**

Lesní porosty (parc. č. 508/2 a 662)

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m ²]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
JS - jasan ztepilý	63	1	8,000	70 let (min 80)	
5 178	50	51,87	15,29	0,865	
Ha = $[(51,87 - 15,29) * 0,865 + 15,29] * 8,00 * 50 \% = 18,7727 \text{ Kč/m}^2$				97 205,04	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,915
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
JS - jasan ztepilý - celkem				=	88 942,61

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m ²]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
OL - olše lepkavá	63	2	8,000	70 let	
5 178	40	13,29	12,20	0,854	
Ha = $[(13,29 - 12,20) * 0,854 * 1/0,854 + 12,20] * 8,00 * 40 \% = 4,2528 \text{ Kč/m}^2$				22 021,00	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,965
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
OL - olše lepkavá - celkem				=	21 250,27

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí	
Výměra <i>V</i> [m ²]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					
ostatní vrby	63	7	8,000	70 let (max 50)	
5 178	10	11,71	5,93	1,000	
Ha = $[(11,71 - 5,93) * 1,000 + 5,93] * 8,00 * 10 \% = 0,9368 \text{ Kč/m}^2$				4 850,75	
ostatní vrby - celkem				=	4 850,75
Celkem - lesní porosty [Kč]				=	115 043,63

Lesní porosty (parc. č. 508/2 a 662) = 115 043,63 Kč

Trvalé porosty (parc. č. 546)

Dle spadaného listí zřejmě javory a olše. Mladší i starší stromy doplněné tenkokmennými mladými nálety (neoceňovány), celkem 13 ks, průměrné stáří odhadnuto na 30 let, neudržované.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	19 650,-	- 80 %	30 roků 3 930,-	7,00 ks 27 510,-
Listnaté stromy II	21 780,-	- 80 %	30 roků 4 356,-	6,00 ks 26 136,-
Součet:				53 646,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):				* 0,250
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)				* 0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 10 729,20

Trvalé porosty (parc. č. 546) = 10 729,20 Kč

LV 489 - rekapitulace

Pozemky: 34 478,38 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

Lesní porosty (parc. č. 508/2 a 662) 115 043,63 Kč

Trvalé porosty (parc. č. 546) 10 729,20 Kč

Porosty na pozemku - celkem + **125 772,83 Kč**

LV 489 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 160 251,21 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

LV 489 - cena zjištěná celkem = 40 062,80 Kč

LV 496**Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	601/11	51400	8 491	12,77	40,00	17,88	151 819,08
orná půda	601/11	51100	5 076	13,41	40,00	18,77	95 276,52
orná půda	607/3	52212	11 138	5,08	40,00	7,11	79 191,18
orná půda	607/3	51400	11 208	12,77	40,00	17,88	200 399,04
orná půda	607/3	52001	2 288	7,31	40,00	10,23	23 406,24
orná půda	650/3	52001	16 057	7,31	40,00	10,23	164 263,11
orná půda	650/3	51100	26 656	13,41	40,00	18,77	500 333,12
orná půda	650/4	52001	11 162	7,31	40,00	10,23	114 187,26

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 92 076 m² **1 328 875,55**

LV 496 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu
Úprava ceny vlastnickým podílem

= **1 328 875,55 Kč**
* 1 / 4

LV 496 - cena zjištěná celkem

= **332 218,89 Kč**

LV 495

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	601/6	51400	784	12,77	40,00	17,88	14 017,92
orná půda	601/8	51400	82	12,77	40,00	17,88	1 466,16
orná půda	601/8	51100	864	13,41	40,00	18,77	16 217,28
orná půda	607/4	51400	513	12,77	40,00	17,88	9 172,44
orná půda	607/5	52212	196	5,08	40,00	7,11	1 393,56
orná půda	607/5	52001	325	7,31	40,00	10,23	3 324,75
orná půda	608/1	51400	662	12,77	40,00	17,88	11 836,56
orná půda	608/1	52212	471	5,08	40,00	7,11	3 348,81
orná půda	608/1	52001	70	7,31	40,00	10,23	716,10
orná půda	608/3	51400	28	12,77	40,00	17,88	500,64
orná půda	609/3	52001	11	7,31	40,00	10,23	112,53

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 4 006 m²

62 106,75

LV 495 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu
Úprava ceny vlastnickým podílem

= **62 106,75 Kč**
* 1 / 8

LV 495 - cena zjištěná celkem

= **7 763,34 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.

Pozemky jsou oceněny v členění dle druhu pozemku (zemědělské, lesní, zeleň, komunikace). Pozemky vodního toku jsou pro svoji minimální velikost a návaznost na pozemky jiného druhu oceněny společně s těmito navazujícími pozemky (les, zeleň). Členění dle LV bude vždy uvedeno u každého druhu pozemku na konci výpočtu.

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětem ocenění je vždy pouze spoluvlastnický podíl, je zohledněno, že podíly jsou hůře obchodovatelné, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 5% u zemědělských pozemků (omezení je méně výrazné než u jiných typů nemovitosti, z pozemku lze čerpat užitek např. ve formě pachtovného i při vlastnictví podílu) a u komunikace (vlastnictví podílu je standardní tržní situace) a na 10% u ostatních druhů pozemků.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Komunikace

Černčice, okres Náchod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Černčice, okres Náchod	1 m ²	komunikace	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 585/5, k.ú. Černčice, Černčice, okres Náchod	434 m ²	komunikace a nezpevněná plocha	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Parc. č. 11/5, k.ú. Krčín, Nové Město nad Metují, okres Náchod	430 m ²	budoucí komunikace	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 639/14 a 639/15, k.ú. Krčín, Nové Město nad Metují, okres Náchod	9 m ²	komunikace	nejsou řešeny	nezjištěny

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 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	318,21 Kč	1	318,21 Kč	1	1	0.8	1	1	0.8	397,76 Kč
2	581,40 Kč	1	581,40 Kč	1.15	1	1	1	1	1.15	505,57 Kč
3	500,00 Kč	1	500,00 Kč	1.15	1	1	1	1	1.15	434,78 Kč
Celkem průměr										446,00 Kč
Minimum										397,76 Kč
Maximum										505,57 Kč
Směrodatná odchylka - s										54,77 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										391,23 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										500,77 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).										

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

446,00 Kč/m²

LV 31

446,00 Kč/m²

* 715 m²

= 318 890 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

319 000 Kč

Cena podílu po srážce a zaokrouhlení:

76 000 Kč

LV 32

446,00 Kč/m²

* 274 m²

= 122 204 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

122 000 Kč

Cena podílu po srážce a zaokrouhlení:

14 000 Kč

Zeleň

Černčice, okres Náchod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Černčice, okres Náchod	765 m ²	zeleň podél vodního toku	nejsou řešeny	neupravený pozemek
1	Parc. č. 583, k.ú. Černčice, Černčice, okres Náchod	17,25 m ² (podíl 1/16 na 276 m ²)	zeleň podél komunikace, část zpevněná	nejsou řešeny	upravený pozemek
2	Parc. č. 2132/2, k.ú. Nové Město nad Metují, Nové Město nad Metují, okres Náchod	140 m ²	zeleň podél komunikace	nejsou řešeny	neupravený pozemek
3	Parc. č. 570/19, k.ú. Nové Město nad Metují, Nové Město nad Metují, okres Náchod	423 m ²	zeleň - veřejné prostranství	nejsou řešeny	upravený pozemek s udržovanými porosty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	100,00 Kč	1	100,00 Kč	1	0.9	1.3	1	1.2	1.404	71,23 Kč
2	60,00 Kč	1	60,00 Kč	1.2	1	1	1	1	1.2	50,00 Kč
3	81,00 Kč	1	81,00 Kč	1.2	1	1.3	1	1.3	2.028	39,94 Kč
Celkem průměr										54,00 Kč
Minimum										39,94 Kč
Maximum										71,23 Kč
Směrodatná odchylka - s										15,97 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										38,03 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										69,97 Kč
Koefficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

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

54,00 Kč/m²

* 765 m²

= 41 310 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

41 000 Kč

Cena podílu po srážce a zaokrouhlení:

9 000 Kč

Lesní pozemky

Černčice, Černčice, okres Náchod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Černčice, okres Náchod	5335 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 1228/5, k.ú. Bohuslavice nad Metují, Bohuslavice, okres Náchod	11937 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Parc. č. 392/5, k.ú. Val u Dobrušky, Val, okres Rychnov nad Kněžnou	1917 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 468/1, k.ú. Slavoňov, Slavoňov, okres Náchod	1587 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20,36 Kč	1	20,36 Kč	1	1	1	1	1	1	20,36 Kč
2	22,96 Kč	1	22,96 Kč	1	1	1	1	1	1	22,96 Kč
3	21,42 Kč	1	21,42 Kč	1	1	1	1	1	1	21,42 Kč
Celkem průměr										22,00 Kč
Minimum										20,36 Kč
Maximum										22,96 Kč
Směrodatná odchylka - s										1,30 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										20,70 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										23,30 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

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

$$22,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 5335 \text{ m}^2$$

$$= 117\,370 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$117\,000 \text{ Kč}$$

Cena podílu po srážce a zaokrouhlení:

$$\mathbf{26\,000 \text{ Kč}}$$

Zemědělské pozemky

Černčice, okres Náchod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Černčice, okres Náchod	1 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 1215, k.ú. Semechnice, Semechnice, okres Rychnov nad Kněžnou	6780 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Parc. č. 364/10, k.ú.Zvole, Rychnověk, okres Náchod	1432 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 569/29, 570/2, 713/8, k.ú. Šonov u Nového Města nad Metují, Provodov, okres Náchod	11328 m ²	převážně orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny

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 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	57,00 Kč	1	57,00 Kč	1	1	1	1	1	1	57,00 Kč
2	48,18 Kč	1	48,18 Kč	1	1	1	1	1	1	48,18 Kč
3	36,50 Kč	1	36,50 Kč	1	1	1	1	1	1	36,50 Kč
Celkem průměr										47,00 Kč
Minimum										36,50 Kč
Maximum										57,00 Kč
Směrodatná odchylka - s										10,28 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										36,72 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										57,28 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).										

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

47,00 Kč/m²

LV 496

47,00 Kč/m²

* 92 076 m²

= 4 327 572 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 328 000 Kč

Cena podílu po srážce a zaokrouhlení:

1 028 000 Kč

LV 495

47,00 Kč/m²

* 4 006 m²

= 188 282 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

188 000 Kč

Cena podílu po srážce a zaokrouhlení:

22 000 Kč

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

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

Výsledek dle cenového předpisu

LV 31	19.010 Kč
LV 32	3.640 Kč
LV 489	40.060 Kč
LV 496	332.220 Kč
LV 495	7.760 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

LV 31	76.000 Kč
LV 32	14.000 Kč
LV 489	35.000 Kč
LV 496	1.028.000 Kč
LV 495	22.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

1. Určení obvyklé ceny podílu 1/4 na pozemcích parc. č. 160/45, 160/53, 160/55 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 31.
2. Určení obvyklé ceny podílu 1/8 na pozemku parc. č. 160/54 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 32.
3. Určení obvyklé ceny podílu 1/4 na pozemcích parc. č. 504/17, 508/2, 546, 662, 663 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 489.
4. Určení obvyklé ceny podílu 1/4 na pozemcích parc. č. 601/11, 607/3, 650/3, 650/4 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 496.
5. Určení obvyklé ceny podílu 1/8 na pozemcích parc. č. 601/6, 601/8, 607/4, 607/5, 608/1, 608/3, 609/3 v obci Černčice, okres Náchod, katastrální území Černčice, na listu vlastnictví č. 495.

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech (LV 31) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

76.000 Kč

Slovy: sedmdesátšesttisíc korun českých

2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech (LV 32) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

14.000 Kč

Slovy: čtrnácttisíc korun českých

3. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech (LV 489) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

35.000 Kč

Slovy: třicetpěttisíc korun českých

4. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech (LV 496) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.028.000 Kč

Slovy: jedenmiliondvacetosmtisíc korun českých

5. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech (LV 495) v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na


22.000 Kč

Slovy: dvacetdvatisíce korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 09.12.2024



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 085157/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřez z územního plánu, výřez z LHO, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2024 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 46 D 1037/2020 pro Mgr. Petr Werner
notář

Okres: CS0523 Náchod Obec: 573957 Černčice
Kat.území: 620068 Černčice List vlastnictví: 31
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Henyš Pavel, č.p. 75, 54901 Černčice	870318/3555	1/4
Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	611102/1246	1/4
Kubíková Milena, Černokostelecká 2016/85, Stražnice, 10000 Praha 10	575911/0665	1/4
Rousek Miroslav, č.p. 112, 54901 Černčice	740106/3274	1/8
Rousková Monika, č.p. 112, 54901 Černčice	825224/3252	1/8

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	160/45	27	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
	160/53	362	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
	160/55	326	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 27 D 1532/2015 - 97 ze dne 22.02.2016. Právní moc ke dni 22.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2016 14:59:33. Zápis proveden dne 02.03.2016.

V-1347/2016-605

Pro: Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem
Kubíková Milena, Černokostelecká 2016/85, Stražnice, 10000 Praha 10

RČ/IČO: 611102/1246

575911/0665

o Smlouva kupní ze dne 15.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 11:56:43. Zápis proveden dne 11.01.2022.

V-9216/2021-605

Pro: Henyš Pavel, č.p. 75, 54901 Černčice

RČ/IČO: 870318/3555

o Smlouva darovací, o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NE 179/2021 ze dne 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2021 11:00:45. Zápis proveden dne 24.01.2022.

V-9009/2021-605

Pro: Rousková Monika, č.p. 112, 54901 Černčice
Rousek Miroslav, č.p. 112, 54901 Černčice

RČ/IČO: 825224/3252

740106/3274

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2024 14:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 46 D 1037/2020 pro Mgr. Petr Werner
notář

Okres: CE0523 Náchod Obec: 573957 Černčice
Kat.území: 620068 Černčice List vlastnictví: 32

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Henyš Pavel, č.p. 75, 54901 Černčice	870318/3555	1/8
Krivčíková Šichanová Vladimíra, č.p. 20, 54901 Černčice	776124/3248	1/4
Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	611102/1246	1/8
Kubíková Milena, Černokostelecká 2016/85, Strašnice, 10000 Praha 10	575911/0665	1/8
Rousek Miroslav, č.p. 112, 54901 Černčice	740106/3274	1/16
Rousková Monika, č.p. 112, 54901 Černčice	825224/3252	1/16
Šichan Jiří, Lhota 39, 54901 Nahořany	740412/3254	1/4

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
160/54	274	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 27 D 1532/2015 - 97 ze dne 22.02.2016. Právní moc ke dni 22.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2016 14:59:33. Zápis proveden dne 02.03.2016.

V-1347/2016-605

Pro: Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem
 Kubíková Milena, Černokostelecká 2016/85, Strašnice, 10000 Praha 10

RČ/IČO: 611102/1246
575911/0665
- o Usnesení soudu o dědictví 17 D 935/2016 - 32 ze dne 21.06.2017. Právní moc ke dni 21.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 12:16:54. Zápis proveden dne 03.07.2017.

V-4134/2017-605

Pro: Krivčíková Šichanová Vladimíra, č.p. 20, 54901 Černčice

RČ/IČO: 776124/3248
- o Usnesení soudu o dědictví 17 D 392/2020-33 ze dne 03.06.2021. Právní moc ke dni 03.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021 13:00:26. Zápis proveden dne 16.06.2021.

V-3996/2021-605

Pro: Šichan Jiří, Lhota 39, 54901 Nahořany

RČ/IČO: 740412/3254
- o Smlouva kupní ze dne 15.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 11:56:43. Zápis proveden dne 11.01.2022.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2024 14:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 46 D 1037/2020 pro Mgr. Petr Werner
notář

Okres: CE0523 Náchod Obec: 573957 Černčice
Kat.území: 620068 Černčice List vlastnictví: 489
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Henyš Pavel, č.p. 75, 54901 Černčice	870318/3555	1/4
Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	611102/1246	1/4
Rousek Miroslav, č.p. 112, 54901 Černčice	740106/3274	1/8
Rousková Monika, č.p. 112, 54901 Černčice	825224/3252	1/8
Tláškal Vladimír Ing., č.p. 23, 54901 Slavětín nad Metují	700404/3046	1/4

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
504/17	16	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	rozsáhlé chráněné území
508/2	2463	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
546	749	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
662	2715	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
663	157	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 27 D 1532/2015 - 97 ze dne 22.02.2016. Právní moc ke dni 22.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2016 14:59:33. Zápis proveden dne 02.03.2016.

V-1347/2016-605

Pro: Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem RČ/IČO: 611102/1246

o Smlouva kupní ze dne 07.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2019 08:04:58. Zápis proveden dne 02.04.2019.

V-1412/2019-605

Pro: Tláškal Vladimír Ing., č.p. 23, 54901 Slavětín nad Metují RČ/IČO: 700404/3046

o Smlouva kupní ze dne 15.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 11:56:43. Zápis proveden dne 11.01.2022.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2024 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 46 D 1037/2020 pro Mgr. Petr Werner
notář

Okres: CE0523 Náchod Obec: 573957 Černčice
Kat.území: 620068 Černčice List vlastnictví: 495
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krivčíková Šichanová Vladimíra, č.p. 20, 54901 Černčice	776124/3248	1/4
Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	611102/1246	1/8
Kubíková Milena, Černokostelecká 2016/85, Strašnice, 10000 Praha 10	575911/0665	1/8
Rousek Miroslav, č.p. 112, 54901 Černčice	740106/3274	1/16
Rousková Monika, č.p. 112, 54901 Černčice	825224/3252	1/16
Šichan Jiří, Lhota 39, 54901 Nahořany	740412/3254	1/4
SJM Tláškal Petr a Tláškalová Petra, č.p. 148, 54901 Černčice	730827/3225 745308/3242	1/8

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
601/6	784	orná půda		zemědělský půdní fond	
601/8	946	orná půda		zemědělský půdní fond	
607/4	513	orná půda		zemědělský půdní fond	
607/5	521	orná půda		zemědělský půdní fond	
608/1	1203	orná půda		zemědělský půdní fond	
608/3	28	orná půda		zemědělský půdní fond	
609/3	11	orná půda		zemědělský půdní fond	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 27 D 1532/2015 - 97 ze dne 22.02.2016. Právní moc ke dni 22.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2016 14:59:33. Zápis proveden dne 02.03.2016.

V-1347/2016-605

Pro: Kubíková Milena, Černokostelecká 2016/85, Strašnice, 10000 Praha 10

ŘČ/IČO: 575911/0665

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2024 14:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 46 D 1037/2020 pro Mgr. Petr Werner
notář

Okres: CE0523 Náchod Obec: 573957 Černčice
 Kat.území: 620068 Černčice List vlastnictví: 496

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	611102/1246	1/4
Rousek Miroslav, č.p. 112, 54901 Černčice	740106/3274	1/8
Rousková Monika, č.p. 112, 54901 Černčice	825224/3252	1/8
SJM Tláškal Petr a Tláškalová Petra, č.p. 148, 54901 Černčice	730827/3225	1/4
Tláškal Vladimír Ing., č.p. 23, 54901 Slavětín nad Metují	745308/3242	
	700404/3046	1/4

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
601/11	13567	orná půda		zemědělský půdní fond
607/3	24634	orná půda		zemědělský půdní fond
650/3	42713	orná půda		zemědělský půdní fond
650/4	11162	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 27 D 1532/2015 - 97 ze dne 22.02.2016. Právní moc ke dni 22.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2016 14:59:33. Zápis proveden dne 02.03.2016.

V-1347/2016-605

Pro: Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem RČ/IČO: 611102/1246

- o Smlouva kupní ze dne 07.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2019 08:04:58. Zápis proveden dne 02.04.2019.

V-1412/2019-605

Pro: Tláškal Vladimír Ing., č.p. 23, 54901 Slavětín nad Metují RČ/IČO: 700404/3046

- o Smlouva kupní ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2021 12:08:42. Zápis proveden dne 01.03.2021.

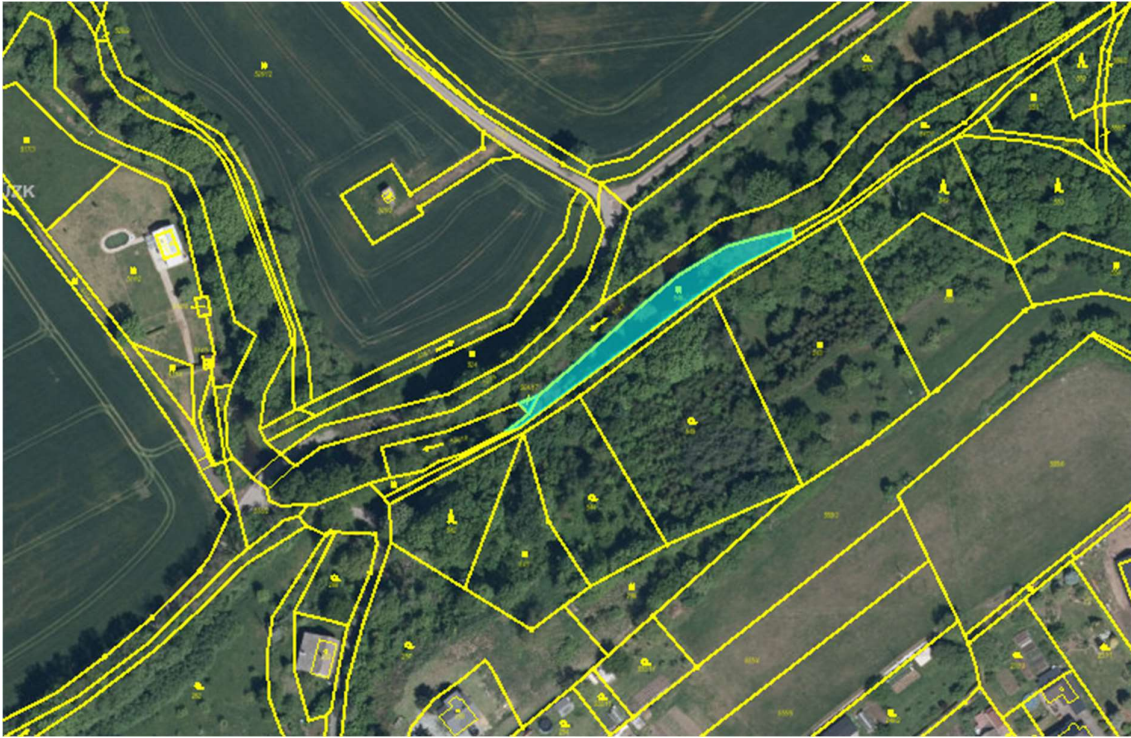
V-775/2021-605

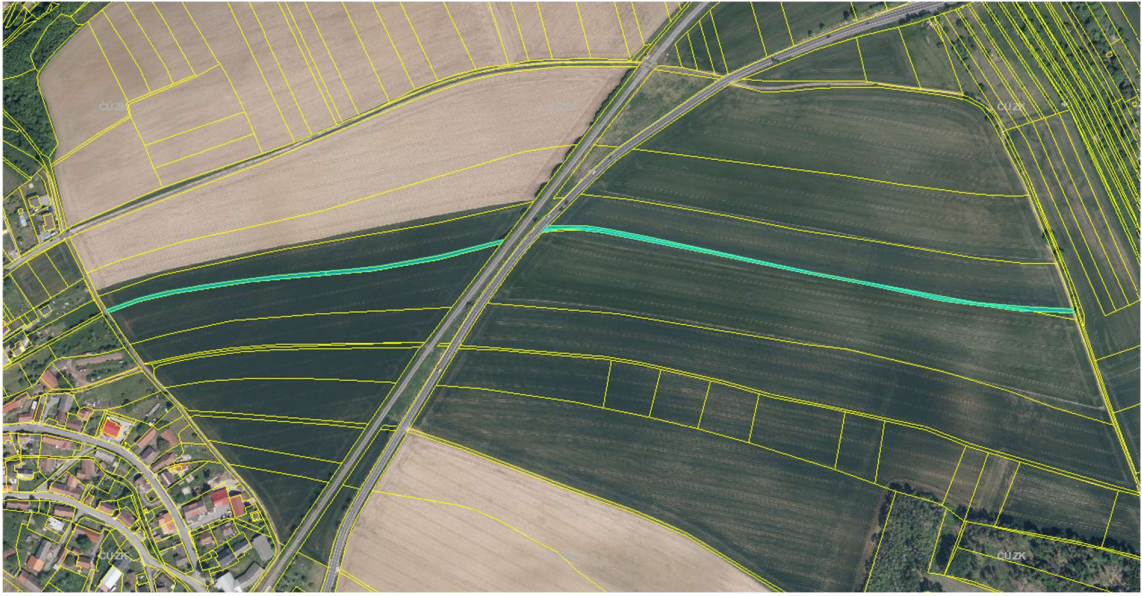
Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Ortofoto mapa a mapa

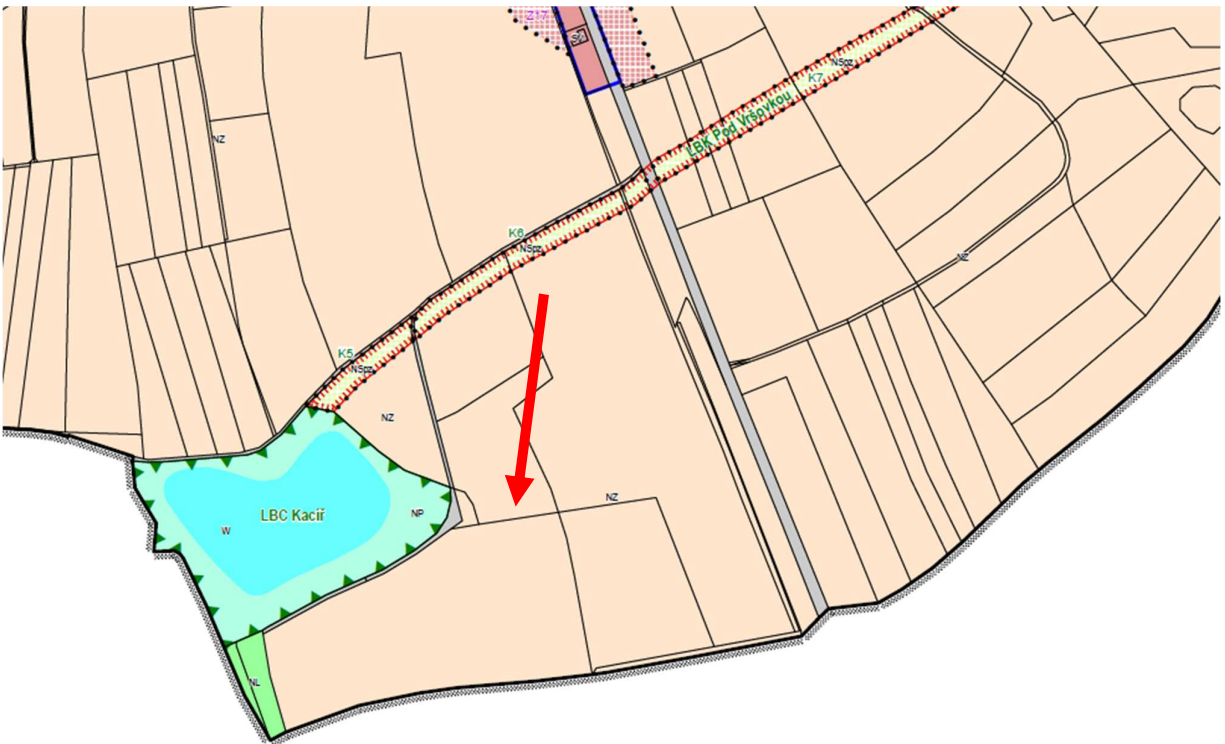
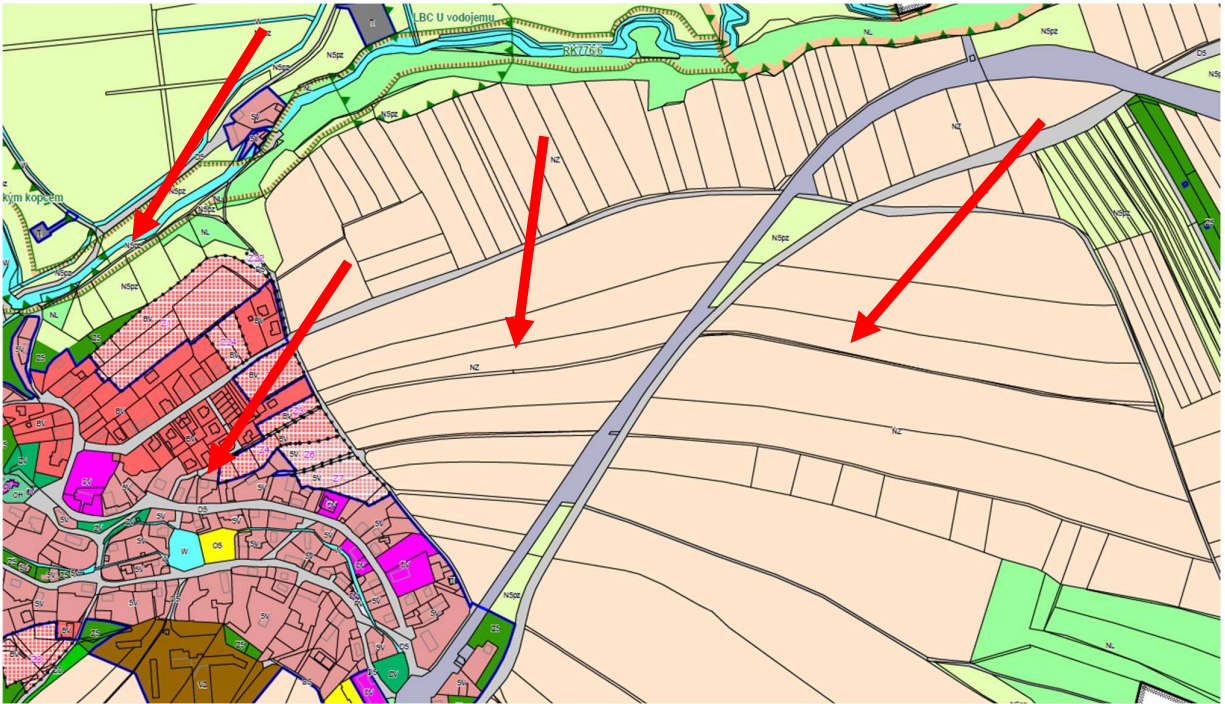


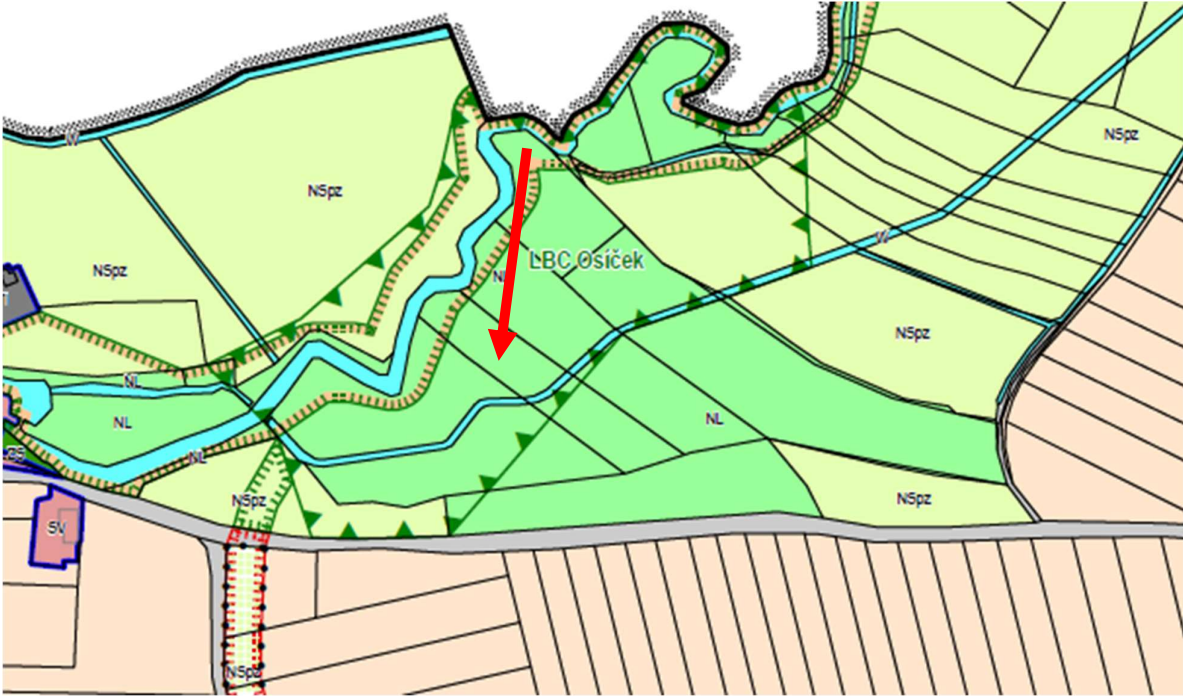






Výřez z územního plánu

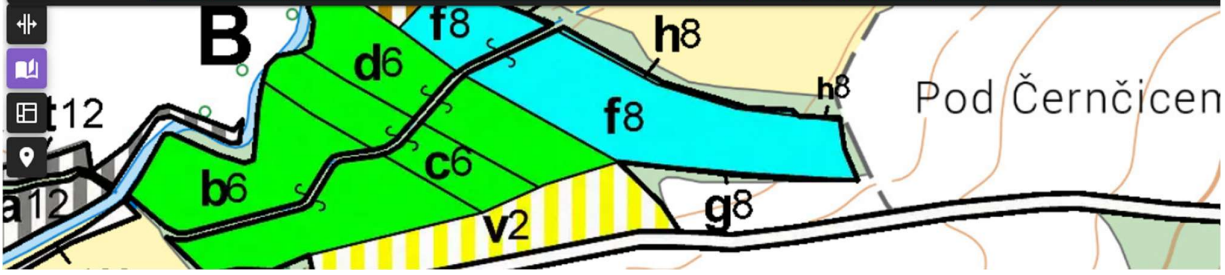




- DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
- NL PLOCHY LESNÍ
- NZ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- NSpz PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ přírodní a zemědělské

Výřez z LHO

Oddělení: 118	Plocha: 50.61	LHC: 507811	Platnost: 01.01.2016-31.12.2025	Majitel:																			
Dílec: B	Plocha: 6.60	Název: LHO Nové Město nad Metují	LS(LZ): LHO Nové Město N. M.																				
Porost: c	Plocha: 0.52	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 18	LO: 17																			
Pásmo ohrožení: D																							
OLH: Úsek:																							
Popis porostu: Velmi diferencovaná kmenovina v luhu Metuje. V S části ÚSES - LBC Osíček. Prochází ÚSES - RBK																							
Por.sk.: 6	Plocha: 0.52	LT: 1U2	Lesní úřad: 620068	Název k.ú.: Černčice																			
Popis porostní skupiny: Vtroušeně DB. Věk 40 až 90. Slabá zdravotní probírka.																							
Etáž: 6	Parc. plocha etáže: 0.52	Skut. plocha etáže: 0.52	Kód majetku: 123	Model. těž. %: 25																			
		Obmýtlí/obnovní doba: 70/20		% MZD: 15																			
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky			
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.
257	55	8	JS	50	29	27	0.71	32	1				0	121	63			2	0				
			OL	40	26	24	0.53	28	2	C			0	78	41			1	0				
			VR	10	37	24	0.90	28	7				0	22	11			4	0				
Celkem:				100										221	115	0	1	0.52	7	0.00	0	0	0.00



Fotodokumentace předmětu ocenění

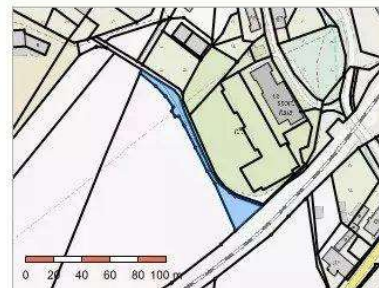


Srovnávané nemovitosti – komunikace

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	585/5
Obec:	Černčice [573957]
Katastrální území:	Černčice [620068]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	837
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Číslo řízení: V-3109/2024-605	Smlouva kupní		
Datum podání: 07.06.2024	Datum zplnění: 29.08.2024	Plocha pozemků: 434 m ²	Cena: 138 105 Kč
Pozemek, Černčice, Černčice, okres Náchod → Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 434 m ²		Typ pozemku: ostatní	
č. 585/5 Černčice			

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	11/5
Obec:	Nové Město nad Metují [574279]
Katastrální území:	Krčín [706434]
Číslo LV:	1954
Výměra [m ²]:	430
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	ovocný sad

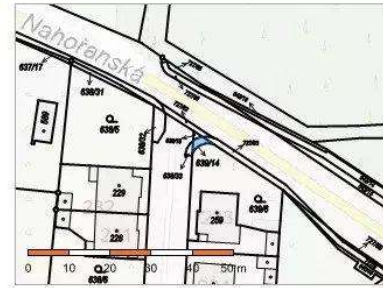


Číslo řízení: V-3707/2024-605	Smlouva kupní		
Datum podání: 11.07.2024	Datum zplnění: 01.08.2024	Plocha pozemků: 0 m ²	Cena: 250 000 Kč
Krčín, Nové Město nad Metují, okres Náchod Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
č. 11/5 Krčín			

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	639/14
Obec:	Nové Město nad Metují [574279]
Katastrální území:	Krčín [706434]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	7
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	639/15
Obec:	Nové Město nad Metují [574279]
Katastrální území:	Krčín [706434]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	2
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



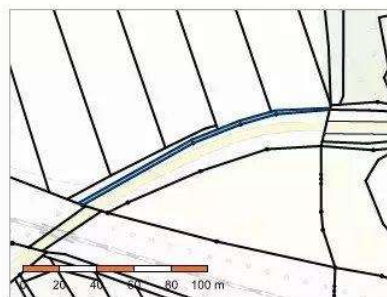
Číslo řízení: V-6020/2023-605	Smlouva kupní		
Datum podání: 06.11.2023	Datum zplnění: 28.11.2023	Plocha pozemků: 9 m ²	Cena: 4 500 Kč
Pozemek, Krčín, Nové Město nad Metují, okres Náchod → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 7 m ²	Typ pozemku: ostatní		
č. 639/14 Krčín			
Pozemek, Krčín, Nové Město nad Metují, okres Náchod → Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View 🗺️ Mapy.cz 📄 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 2 m ²	Typ pozemku: ostatní		
č. 639/15 Krčín			

Srovnávané nemovitosti - zeleň

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	583
Obec:	Černčice [573957]
Katastrální území:	Černčice [620068]
Číslo LV:	268
Výměra [m ²]:	276
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Číslo řízení: V-5091/2024-605	Smlouva kupní		
Datum podání: 18.09.2024	Datum zplnění: 09.10.2024	Plocha pozemků: 276 m ²	Cena: 1 725 Kč
Pozemek, Černčice, Černčice, okres Náchod Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 276 m ²	Typ pozemku: ostatní		
č. 583 Černčice			

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu p. p. č. 583 v k. ú. a obci Černčice ve výši spoluvlastnického podílu 1/16 k celku (dále jen „předmět koupě“) za sjednanou kupní cenu

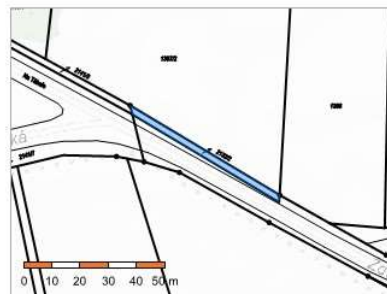
1.725 Kč

slovy: jedentisícsemdsetdvacetpět korun českých.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2132/2
Obec:	Nové Město nad Metují (574279)
Katastrální území:	Nové Město nad Metují (706442)
Číslo LV:	154
Výměra [m ²]:	140
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

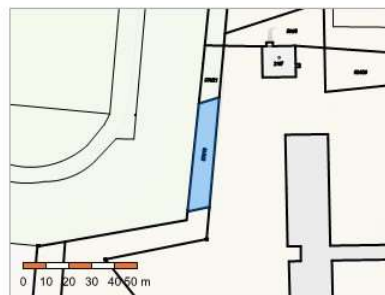


Číslo řízení: V-711/2023-605	Smlouva kupní		
Datum podání: 08.02.2023	Datum zplnění: 02.03.2023	Plocha pozemků: 140 m ²	Cena: 8 400 Kč
Pozemek, Nové Město nad Metují, Nové Město nad Metují, okres Náchod Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 140 m ²	Typ pozemku: ostatní		
č. 2132/2 Nové Město nad Metují			

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	570/19
Obec:	Nové Město nad Metují [574279]
Katastrální území:	Nové Město nad Metují [706442]
Číslo LV:	1285
Výměra [m ²]:	423
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Číslo řízení: V-4611/2024-605	Smlouva kupní		
Datum podání: 26.08.2024	Datum zplnění: 17.09.2024	Plocha pozemků: 423 m ²	Cena: 34 263 Kč
Pozemek, Nové Město nad Metují, Nové Město nad Metují, okres Náchod Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 423 m ²	Typ pozemku: ostatní		
č. 570/19 Nové Město nad Metují			

Srovnávané nemovitosti – lesní pozemek

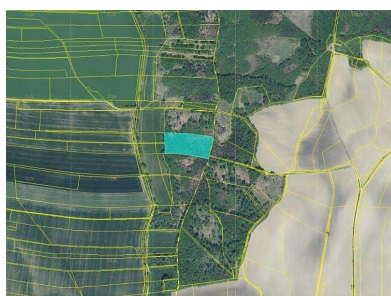
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

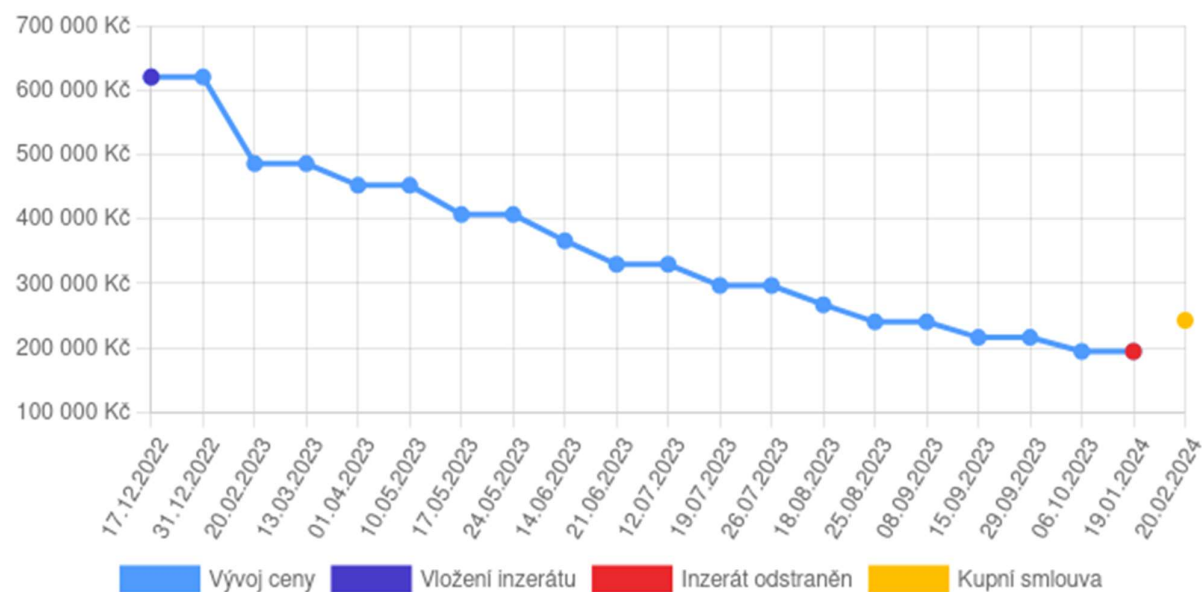
Lokalita	Bohuslavice, okres Náchod	Cena dle KS	243 000 Kč
Datum podpisu KS	20.02.2024	Číslo řízení	V-953/2024-605
Plocha pozemku	11937 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Bohuslavice nad Metují, v okrese Náchod, LV 109 o celkové výměře 11937 m². Parcela č. 1228/5 - o výměře 11937 m² (Les) Tento typ pozemku meziročně vzrostl na hodnotě o 23 %, jedná se tedy o ideální investici, která ochrání Vaše volné peněžní prostředky před rostoucí inflací. 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.

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)

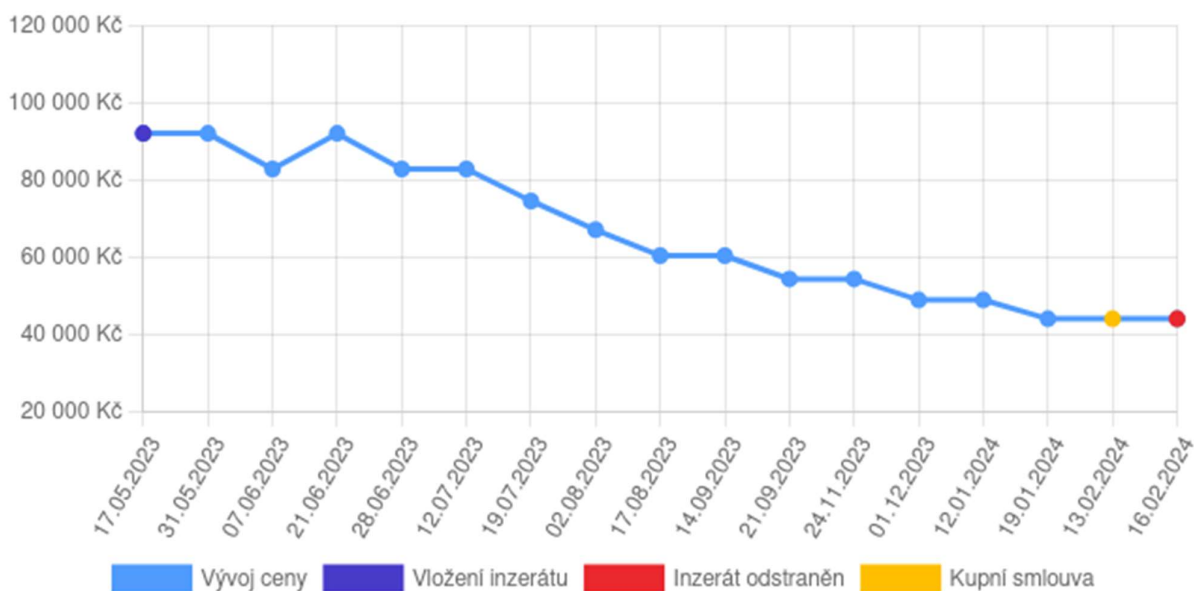
Lokalita	Val, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	44 011 Kč
Právní účinky ke dni	13.02.2024	Číslo řízení	V-704/2024-607
Plocha pozemku	1917 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Val u Dobrušky v okrese Rychnov nad Kněžnou vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 336 s parcelním číslem 392/5 o celkové výměře 1917 m². GPS: 50°19'17.83"N, 16°11'29.93"E 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. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

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)

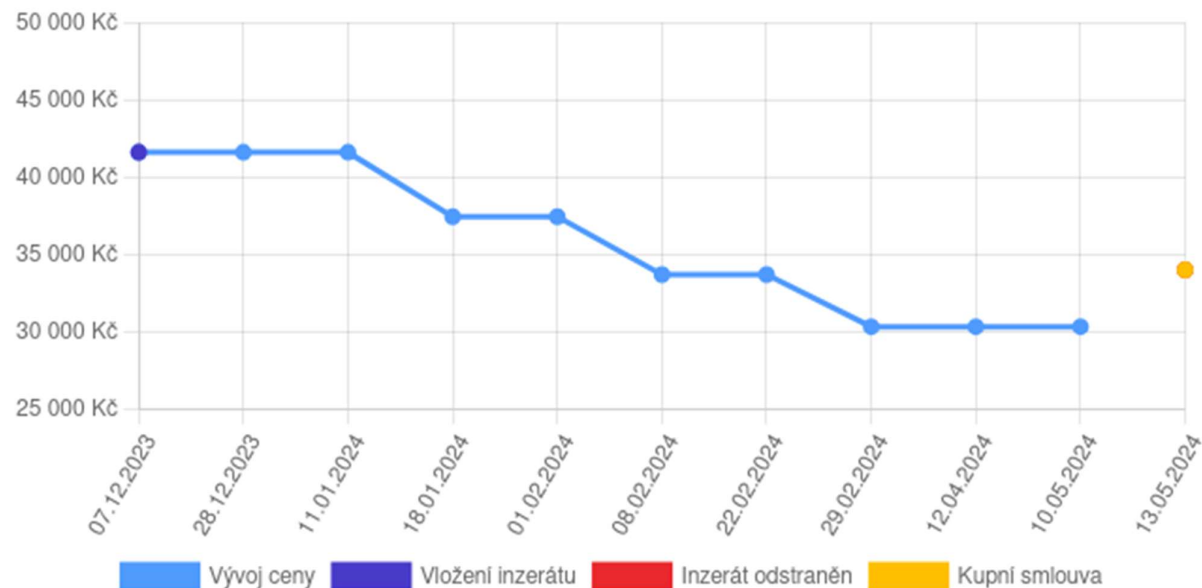
Lokalita	Slavoňov, okres Náchod	Cena dle KS	34 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.05.2024	Číslo řízení	V-2498/2024-605
Plocha pozemku	1587 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Slavoňov v okrese Náchod vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 9 s parcelním číslem 468/1 o celkové výměře 1587 m². 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. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS: 50°20'13.95"N 16°11'36.93"E

2. Fotodokumentace



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



Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

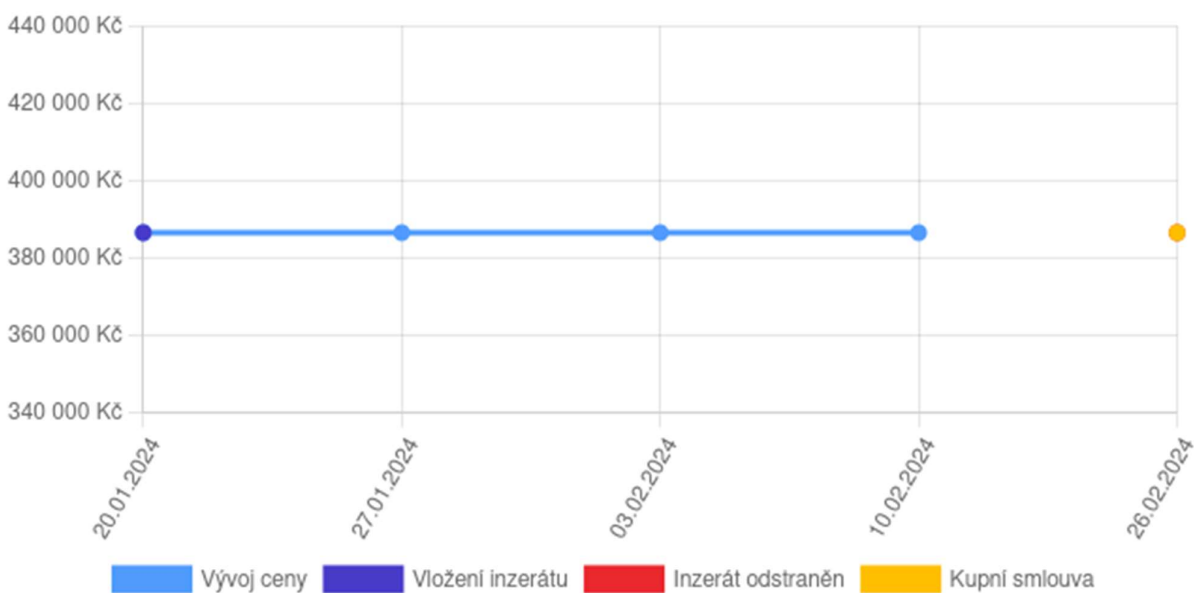
Lokalita	Semechnice, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena dle KS	386 460 Kč
Právní účinky ke dni	26.02.2024	Číslo řízení	V-912/2024-607
Plocha pozemku	6780 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Zemědělský pozemek v k.ú. Semechnice. Pozemek je vedený jako orná půda. Pronajato do 30.9. 2028. V k.ú. Semechnice se dokončují komplexní pozemkové úpravy. Celková plocha pozemku je 6780 m².

2. Fotodokumentace



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



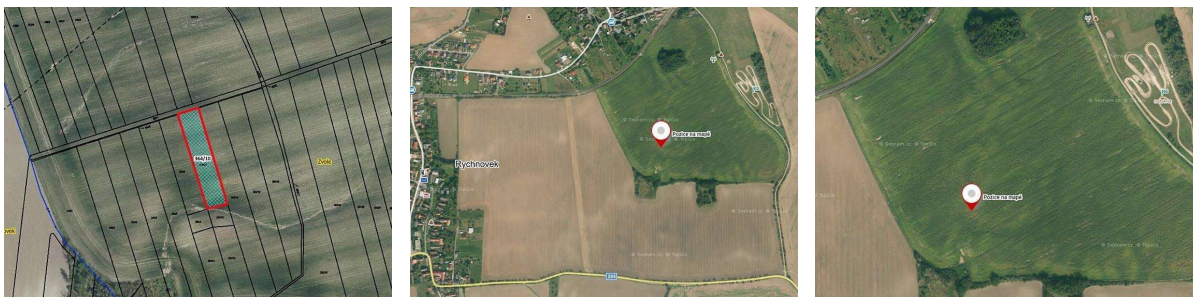
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

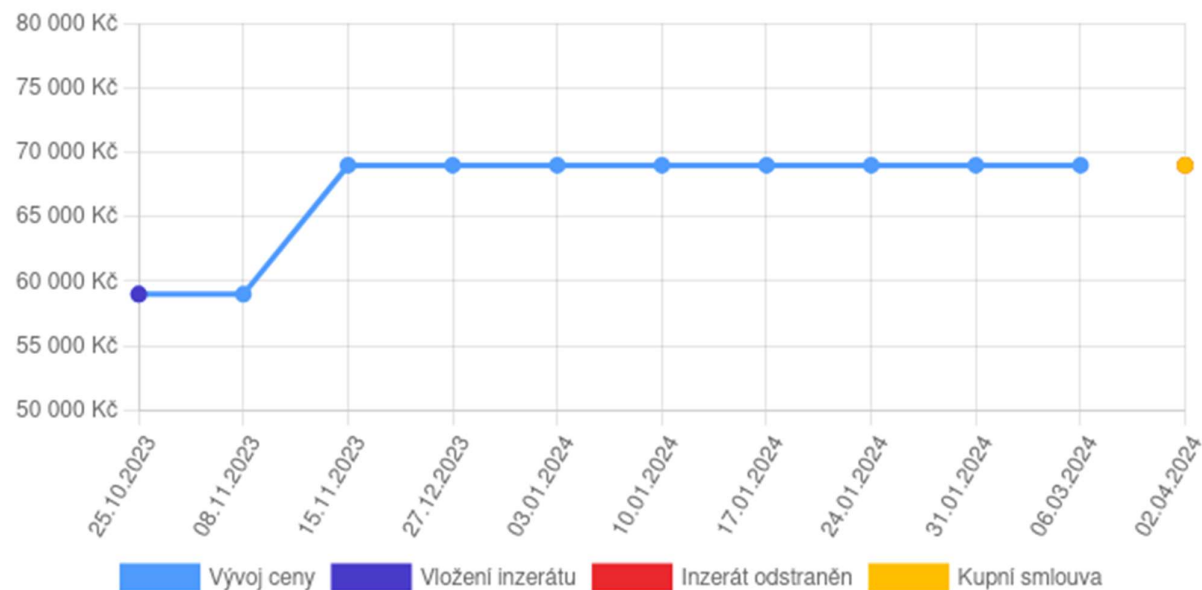
Lokalita	Zvole, Rychnověk, okres Náchod	Cena dle KS	69 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2024	Číslo řízení	V-1694/2024-605
Plocha pozemku	1432 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek p.č. 364/10 o celkové výměře 1 432 m² v k.ú. Zvole vedený na LV 751. Pozemek je řádně obhospodařován místním zemědělcem, který dodržuje osevnické postupy. Pozemek je vhodný k vlastnímu hospodaření, popřípadě směnu. Pro více informací volejte RK.

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	Provodov, Provodov-Šonov, okres Náchod	Cena dle KS	413 472 Kč
Právní účinky ke dni	05.01.2024	Číslo řízení	V-58/2024-605
Plocha pozemku	11328 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky z LV- 5 k.ú. Šonov u Nového Města nad Metují, okres Náchod o celkové výměře- 11 328 m². Pozemky jsou pronajaté na dobu neurčitou s jednoletou výpovědní lhůtou. Inzerent je majitelem nemovitosti. V případě více zájemců bude nemovitost prodána zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu.

2. Fotodokumentace



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

