

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 099614/2025

o ceně pozemku parc. č. st. 25, pozemku parc. č. st. 26, pozemku parc. č. 37/2, pozemku parc. č. 37/4, pozemku parc. č. 396/1, pozemku parc. č. 396/2 a pozemku parc. č. 40/1 zapsaných na LV č. 318 v k. ú. Martínkovice, obec Martínkovice, okres Náchod, kraj Královéhradecký.



| | |
|----------------------------|---|
| Objednatel posudku: | Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno – město Lesnická 784/5, 613 00 Brno IČ: 66240697 |
| Účel posudku: | Ocenění nemovitých věcí jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci exekučního řízení č. j. 006 EX 469/20 |
| Datum ocenění: | 15. ledna 2026, k datu místního šetření |
| Posudek vypracoval: | Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155 |
| Obor/odvětví: | Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí |
| Datum vyhotovení: | 26. února 2026 |

Počet stran: 40 (z toho 26 stran příloh)

Vyhotovení č.1 z celkových 1

Obsah

| | |
|--|-----------|
| 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU | 3 |
| 2. VÝČET PODKLADŮ | 3 |
| 2.1 VÝPISY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | 3 |
| 2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY | 3 |
| 2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ | 3 |
| 2.4 OSTATNÍ | 3 |
| 2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ | 3 |
| 2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY | 3 |
| 2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ | 4 |
| 2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT | 4 |
| 3. NÁLEZ | 4 |
| 3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ | 4 |
| 3.2 MÍSTOPIS | 4 |
| 3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTÍ VZHLEDEM K OBCI | 5 |
| 3.4 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ | 5 |
| 3.5 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE MARTÍNKOVICE | 5 |
| 3.6 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ | 5 |
| 4. POSUDEK | 6 |
| 4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU CENOU/TRŽNÍ HODNOTOU | 6 |
| 4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM | 7 |
| 4.2.1 Porovnávací databáze | 7 |
| 4.2.1 Stanovení porovnávací ceny stavebního pozemku stabilizované plochy | 8 |
| 4.2.2 Stanovení porovnávací ceny stavebního pozemku v návrhových plochách | 9 |
| 4.2.3 Stanovení porovnávací ceny pozemku sídelní zeleně | 10 |
| 5. PRÁVA A ZÁVADY | 11 |
| 6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE | 12 |
| 6.1 KONTROLA POSTUPU | 13 |
| 7. ZÁVĚR | 14 |
| PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 318 V K. Ú. MARTÍNKOVICE STRANA 1-5 A 10-11 | 15 |
| PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZY Z KATASTRÁLNÍ MAPY | 22 |
| PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI | 24 |
| PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE MARTÍNKOVICE | 26 |
| PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA | 27 |
| PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE | 28 |
| PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU STABILIZOVANÉ PLOCHY | 29 |
| PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU NÁVRHOVÉ PLOCHY | 33 |
| PŘÍLOHA Č. 7C – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKU SÍDELNÍ ZELENĚ | 37 |

1. Zadání znaleckého posudku

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 006 EX 469/20-212 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – vyjmenovaných pozemků dle usnesení zapsaných na LV č. 318 v k. ú. Martínkovice ve vlastnictví povinného pana Lubomíra Týfy.

Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 15. ledna 2026.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpisy z katastru nemovitostí

Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 318 ze dne 8. prosince 2025 pro k. ú. Martínkovice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Martínkovice z <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 15. ledna 2026. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Martínkovice dostupný dne 26. února 2026 na adrese: <https://www.martinkovice.cz/obec/soucasnost/uzemni-plan/>.
- Povodňová mapa dostupná na adrese: <https://www.edpp.cz/>.
- Veřejný registr půdy – LPIS dostupný na adrese: <https://mze.gov.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>.
- Inflace dostupná z: https://csu.gov.cz/mira_inflace.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Věřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnými uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 318 pro k. ú. Martínkovice:

Předmět ocenění:

Pozemek parc. č. st. 25 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 393 m²

Pozemek parc. č. st. 26 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 342 m²

Pozemek parc. č. 37/2 – ostatní plocha o výměře 772 m²

Pozemek parc. č. 37/4 – trvalý travní porost o výměře 748 m²

Pozemek parc. č. 396/1 – trvalý travní porost o výměře 2 122 m²

Pozemek parc. č. 396/2 – ostatní plocha o výměře 1 392 m²

Pozemek parc. č. 40/1 – ostatní plocha o výměře 781 m²

Vlastník:

Týfa Lubomír, č.p. 203, 54973 Martínkovice

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Status obce: | Obec |
| Počet obyvatel: | 522 (dle MLO 2025) |
| Obecní úřad: | Ano |
| Poštovní úřad: | Ano |
| Školy: | Ano, základní a mateřská škola |
| Obchod s potravinami: | Ano |

3.3 Umístění nemovitostí vzhledem k obci

| | |
|---|--|
| Poloha k centru: | Severovýchodně od centra obce |
| Dopravní podmínky: | Na pozemky je přístup po zpevněné komunikaci ve veřejném vlastnictví, na pozemek parc. č. 37/2 je přístup částečně přes pozemek ve vlastnictví třetí osoby |
| Konfigurace terénu: | Pozemky sídelní zeleně jsou mírně svažité, pozemky stavební jsou svažité |
| Okolí pozemku: | Pole, louky, zemědělské usedlosti |
| Parkovací možnosti: | Na veřejných pozemcích v okolí příjezdové komunikace |
| Inženýrské sítě v obci s možností napojení: | IS v obci elektro, vodovod, plyn, oceňované pozemky bez napojení |

GPS:

50.55329, 16.350402 – Pozemky stavební

50.551545, 16.347953 – Pozemky sídelní zeleně

3.4 Popis nemovitých věcí

Oceňované pozemky jsou umístěny ve dvou celcích severovýchodně od centra obce. V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsané jako zastavěná plocha a nádvoří, což neodpovídá jejich skutečnému využití zjištěnému při místním šetření, na pozemku se již žádné stavby nenachází. Dále jako ostatní plocha a trvalé porosty, což odpovídá skutečnému využití. Pozemky jsou využívány v souladu s územním plánem, kde jsou vedeny jako SB – plochy smíšené obytné – broumovské statky, návrhové plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské a ZS – plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená. Na pozemcích nebyly v rámci místního šetření zjištěny žádné stavby ani venkovní úpravy. Dle veřejného registru půdy LPIS pozemky nejsou pronajaty.

Z hlediska ocenění jsou pozemky rozděleny do tří kategorií dle skutečného užívání. Pozemek parc. č. 37/2 jako pozemek stavební ve stabilizovaných plochách. Pozemek parc. č. st. 25, pozemek parc. č. st. 26, pozemek parc. č. 37/4 a pozemek parc. č. 40/1 jako pozemky stavební v návrhových plochách. Pozemek parc. č. 396/1 a pozemek 396/2 jako pozemky sídelní zeleně.

3.5 Územní plán obce Martínkovice

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Martínkovice definovány jako plochy smíšené obytné – broumovské statky, návrhové plochy smíšené obytné a plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená. Podrobněji viz v příloze č. 4 tohoto posudku.

3.6 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou/tržní hodnotou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelům, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny a nabízené prodeje z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

U vzorků pro pozemky sídelní zeleně starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí inflace, která sleduje vývoj cen v pravidelných intervalech.

| Rok | Mesíc | | | | | | | | | | | | Prům. roku |
|------|-------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| 2023 | 94,4 | 94,9 | 95,1 | 94,9 | 95,2 | 95,5 | 95,9 | 96,1 | 95,4 | 95,5 | 95,5 | 95,1 | 95,3 |
| 2024 | 96,5 | 96,8 | 97,0 | 97,6 | 97,6 | 97,3 | 98,0 | 98,2 | 97,9 | 98,1 | 98,2 | 98,0 | 97,6 |
| 2025 | 99,3 | 99,4 | 99,5 | 99,4 | 99,9 | 100,2 | 100,6 | 100,7 | 100,1 | 100,6 | 100,3 | 100,0 | 100,0 |
| 2026 | 100,9 | | | | | | | | | | | | |

U vzorků pro pozemky stavební starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

| Čtvrtletí | Mezičtvrtletní změna (%) | Index (Q1 2010=100) | Meziroční změna (%) |
|-----------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Q4/2024 | + 1,4 | 313,1 | |
| Q1/2025 | + 2,0 | 319,4 | |
| Q2/2025 | + 1,6 | 324,5 | +7,2 |
| Q3/2025 | + 1,0 | 327,7 | |
| Q4/2025 | + 2,5 | 335,6 | |

4.2.1 Stanovení porovnávací ceny stavebního pozemku stabilizované plochy

| Oceňovaný pozemek: | | x | Martínkovice | Téměř pravidelný, svažitý | Náletové porosty, přístup přes pozemek cizího vlastníka | Plochy smíšené obytné - broumovské statky | 772 | 288 |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------|---------------------------|---|---|--------------------------------|-----------------------------|
| Vzorek č. | Jednot. cena [Kč/m ²] | Zdroj | Poloha | Tvar a sklon | Využití | Územní plán | Vel. pozemku [m ²] | Celkem [Kč/m ²] |
| 1 | 305 | Realizace 05/2025 | Šonov | Pravidelný, téměř rovinný | Zahrada, elektro na pozemku, voda na hranici | Bydlení v rodinných domech venkovské | 1 637 | 300 |
| | | 1,03 | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,11 | 0,98 |
| 2 | 243 | Realizace 12/2025 | Rožmitál | Pravidelný, mírně svažitý | Zahrada, menší vodní plocha | Plochy smíšené obytné - venkovské | 3 297 | 290 |
| | | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 1,30 | 1,20 |
| 3 | 349 | Realizace 04/2025 | Ruprechtice | Pravidelný, mírně svažitý | Náletové porosty, horší přístup | Plochy bydlení v rodinných domech | 2 289 | 360 |
| | | 1,03 | 0,95 | 0,92 | 0,95 | 1,00 | 1,20 | 1,03 |
| 4 | 198 | Realizace 06/2025 | Stárkov | Užší tvar, svažitý | Opěrná zeď k demolici, náletové porosty | Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru | 278 | 203 |
| | | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 1,02 |

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 203 do 360 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 288 Kč/m² po zaokrouhlení. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **222 336 Kč**.

| Jednotková cena | Výměra | Porovnávací hodnota |
|----------------------|-------------------|---------------------|
| [Kč/m ²] | [m ²] | [Kč] |
| 288,00 | 772 | 222 336 |

4.2.2 Stanovení porovnávací ceny stavebního pozemku v návrhových plochách

| Oceňovaný pozemek: | | x | Martínkovice | Ucelený soubor více parcel, svažitý | Náletové porosty, IS v komunikaci, nutnost ČOV | Návrhová plocha - Plochy smíšené obytné - venkovské | 2 264 | 266 |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|-----------------------------|
| Vzorek č. | Jednotková cena [Kč/m ²] | Zdroj | Poloha | Tvar a sklon | Využití | Územní plán | Velikost pozemku [m ²] | Celkem [Kč/m ²] |
| 1 | 266 | Realizace 08/2025 | Otovice | Mírně nepravidelný, rovinný | Náletové porosty | Návrhová plocha - Plochy smíšené obytné - venkovské | 2 348 | 256 |
| | | 1,02 | 0,98 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 0,96 |
| 2 | 452 | Realizace 07/2024 | Rožmitál | Pravidelný, téměř rovinný | Volný pozemek, IS v komunikaci, nutnost ČOV | Návrhová plocha - Plochy smíšené obytné - venkovské | 1 348 | 289 |
| | | 1,09 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | 0,92 | 0,64 |
| 3 | 243 | Realizace 12/2025 | Rožmitál | Pravidelný, mírně svažitý | Zahrada, menší vodní plocha | Plochy smíšené obytné - venkovské | 3 297 | 226 |
| | | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 1,09 | 0,93 |
| 4 | 349 | Realizace 04/2025 | Ruprechtice | Pravidelný, mírně svažitý | Náletové porosty, aktuálně bez přístupové cesty | Plochy bydlení v rodinných domech | 2 289 | 294 |
| | | 1,03 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,84 |

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 226 do 294 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 266 Kč/m² po zaokrouhlení. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **602 224 Kč**.

| Jednotková cena | Výměra | Porovnávací hodnota |
|----------------------|-------------------|---------------------|
| [Kč/m ²] | [m ²] | [Kč] |
| 266,00 | 2 264 | 602 224 |

4.2.3 Stanovení porovnávací ceny pozemku sídelní zeleně

| Oceňovaný pozemek: | | x | Martínkovice | Mírně svažité, nepravidelný tvar | Pastvina, menší vodní plocha, oploceno | Plochy sídelní zeleně | 3 514 | 26,87 |
|--------------------|--|----------------------|---------------|--|--|---|--|--------------------------------|
| Vzorek č. | Jednotková cena [Kč/m ²] | Zdroj | Poloha | Tvar a sklon | Využití | Územní plán | Velikost pozemku [m ²] | Celkem [Kč/m ²] |
| 1 | 48 | Realizace 08/2024 | Martínkovice | Mírně svažité, nepravidelný tvar | Náletové porosty | Plochy sídelní zeleně, menší část plochy dopravní infrastruktury | 755 | 31,56 |
| | | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,66 |
| 2 | 18 | Realizace 08/2025 | Hynčice | Dva samostatné celky | Náletové porosty | Smíšené nezastavěného území | 2 550 | 19,29 |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,09 |
| 3 | 25 | Realizace 01/2025 | Hlavňov | Ucelený pozemek | Náletové porosty | Plochy přírodní | 2 669 | 23,92 |
| | | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,97 |
| 4 | 25 | Realizace 05/2024 | Vysoká Srbská | Dva samostatné celky | Náletové porosty, louka | Plochy zemědělské - louky, pastviny, trvalé travní porosty | 21 336 | 32,69 |
| | | 1,03 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,15 | 1,31 |

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 19,29 do 32,69 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 27,00 Kč/m² po zaokrouhlení. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **94 878 Kč**.

| Jednotková cena | Výměra | Porovnávací hodnota |
|----------------------|-------------------|---------------------|
| [Kč/m ²] | [m ²] | [Kč] |
| 27,00 | 3 514 | 94 878 |

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 318 v k. ú. Martínkovice v části B1 nejsou uvedena žádná věcná práva vztahující se k nemovitostem, v části C jsou uvedena zástavní práva, tyto věcná práva nebyly v ocenění zohledněny.

Znalec nemá k dispozici informaci, že jsou oceňované pozemky pronajímány, povinný znalec neposkytl požadované informace o pronájmu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí obvyklou cenou.

Pozemky stavební ve stabilizovaných plochách

| Způsob ocenění | Cena |
|---|-----------------------|
| Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem | 288 Kč/m ² |
| Výměra pozemku | 772 m ² |
| Celková porovnávací hodnota pozemku | 222 336 Kč |
| Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení | 222 000 Kč |

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena po zaokrouhlení na **222 000 Kč**.

Pozemky stavební v návrhových plochách

| Způsob ocenění | Cena |
|---|-----------------------|
| Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem | 266 Kč/m ² |
| Výměra pozemku | 2 264 m ² |
| Celková porovnávací hodnota pozemku | 602 224 Kč |
| Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení | 602 000 Kč |

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena po zaokrouhlení na **602 000 Kč**.

Pozemek sídelní zeleně

| Způsob ocenění | Cena |
|---|----------------------|
| Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem | 27 Kč/m ² |
| Výměra pozemku | 3 514 m ² |
| Celková porovnávací hodnota pozemku | 94 878 Kč |
| Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení | 95 000 Kč |

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena po zaokrouhlení na **95 000 Kč**.

Celková hodnota nemovitých věcí na LV č. 318 činí **919 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

7. Závěr

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 006 EX 469/20-212 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – vyjmenovaných pozemků zapsaných na LV č. 318 v k. ú. Martínkovice, obec Martínkovice, okres Náchod, kraj Královéhradecký, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

919 000 Kč

Slovy: devět set devatenáct tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Veronika Húsková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 099614/2025 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 26. února 2026

Podepsal Ing. Tomáš Hudec, znalec
DN: cn=Ing. Tomáš Hudec, znalec, o=Nemovitost
s.r.o., ou=1, email=hudec@jsmeznalci.cz
Datum: 2026.03.09 15:58:06 +01'00'

.....

Ing. Tomáš Hudec

znalec a jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 318 v k. ú. Martínkovice strana 1-5 a 10-11

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | | |
|---|---------|---------------------------|----------------------------|--------------------|--|
| prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2025 08:15:02 | | | | | |
| Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 496/20 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Bmo - město | | | | | |
| Okres: CE0523 Náchod | | Obec: 574228 Martínkovice | | | |
| Kat.území: 692166 Martínkovice | | List vlastnictví: 318 | | | |
| V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela) | | | | | |
| A Vlastník, jiný oprávněný | | Identifikátor | | Podíl | |
| Vlastnické právo | | | | | |
| Týfa Lubomír, č.p. 203, 54973 Martínkovice | | 750523/3230 | | | |
| B Nemovitosti | | | | | |
| St. | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Spůsob využití | Spůsob ochrany |
| St. | 25 | 393 | zastavěná plocha a nádvoří | zboženiště | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna |
| St. | 26 | 342 | zastavěná plocha a nádvoří | zboženiště | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna |
| St. | 31 | 304 | zastavěná plocha a nádvoří | | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna |
| Soudáští je stavba: Martínkovice, č.p. 203, rod.dům | | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 31 | | | | | |
| | 37/2 | 772 | ostatní plocha | jiná plocha | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna |
| | 37/4 | 748 | trvalý travní porost | | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond |
| | 40/1 | 781 | ostatní plocha | neplodná půda | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna |
| | 49/1 | 1285 | trvalý travní porost | | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond |
| | 49/2 | 60 | sahrada | | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond |
| | 396/1 | 2122 | trvalý travní porost | | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond |
| | 396/2 | 1392 | ostatní plocha | manipulační plocha | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - |
| 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 08.12.2025 08:15:02

Okres: CE0523 Náchod

Obec: 574228 Martinkovice

Kat.území: 692166 Martinkovice

List vlastnictví: 318

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

| | | |
|--------|---------------------------|--|
| 1179/3 | 10224 orná půda | IV. zóna chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond |
| 1717/1 | 2450 trvalý travní porost | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond |
| 1725/1 | 3090 trvalý travní porost | chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond |

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Půdělový plán nebo jiný podklad (GP)

Parcela Díl Typ Výměra[m2] Původní kat. území

| | | | | |
|--------|--|--|-------|--|
| 41/2 | | | 1960 | |
| 1605 | | | 3248 | |
| 1606/2 | | | 11977 | |
| 1608 | | | 1421 | |
| 1609 | | | 147 | |
| 1610 | | | 5021 | |
| 1611 | | | 140 | |
| 1629/3 | | | 921 | |
| 1633 | | | 237 | |
| 1635 | | | 7887 | |
| 1636 | | | 277 | |
| 1637 | | | 27629 | |
| 1638 | | | 385 | |
| 1639 | | | 10750 | |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Sástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k sajištění pohledávky ve výši 29.553 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj,
Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj,
Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: GP 1605, Parcela: GP 1606/2, Parcela: GP 1608, Parcela: GP 1609,
Parcela: GP 1610, Parcela: GP 1611, Parcela: GP 1629/3, Parcela: GP 1633,
Parcela: GP 1635, Parcela: GP 1636, Parcela: GP 1637, Parcela: GP 1638, Parcela:

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2025 08:15:02

Okres: CE0523 Náchod

Obec: 574228 Martinkovice

Kat.území: 692166 Martinkovice

List vlastnictví: 318

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

Typ vztahu

Povinnost k

GP 1639, Parcela: GP 41/2, Parcela: St. 25, Parcela: St. 26, Parcela: St. 31, Parcela: 1179/3, Parcela: 1717/1, Parcela: 1725/1, Parcela: 37/2, Parcela: 37/4, Parcela: 396/1, Parcela: 396/2, Parcela: 40/1, Parcela: 49/1, Parcela: 49/2

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. Č. j. : 45015-210/8070/03.03.2025-00902/VL - 1 ze dne 03.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2025 14:59:50. Zápis proveden dne 25.03.2025.

V-1290/2025-605

Pořadí k 03.03.2025 14:59

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k sajištění pohledávky ve výši 66.090 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: GP 1605, Parcela: GP 1606/2, Parcela: GP 1608, Parcela: GP 1609, Parcela: GP 1610, Parcela: GP 1611, Parcela: GP 1629/3, Parcela: GP 1633, Parcela: GP 1635, Parcela: GP 1636, Parcela: GP 1637, Parcela: GP 1638, Parcela: GP 1639, Parcela: GP 41/2, Parcela: St. 25, Parcela: St. 26, Parcela: St. 31, Parcela: 1179/3, Parcela: 1717/1, Parcela: 1725/1, Parcela: 37/2, Parcela: 37/4, Parcela: 396/1, Parcela: 396/2, Parcela: 40/1, Parcela: 49/1, Parcela: 49/2

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. č. j. 45015-210/8070/04.03.2025-00935/VL - 1 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 10:59:52. Zápis proveden dne 26.03.2025.

V-1300/2025-605

Pořadí k 04.03.2025 10:59

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k sajištění pohledávky ve výši 37.390 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: GP 1605, Parcela: GP 1606/2, Parcela: GP 1608, Parcela: GP 1609, Parcela: GP 1610, Parcela: GP 1611, Parcela: GP 1629/3, Parcela: GP 1633, Parcela: GP 1635, Parcela: GP 1636, Parcela: GP 1637, Parcela: GP 1638, Parcela: GP 1639, Parcela: GP 41/2, Parcela: St. 25, Parcela: St. 26, Parcela: St. 31, Parcela: 1179/3, Parcela: 1717/1, Parcela: 1725/1, Parcela: 37/2, Parcela: 37/4, Parcela: 396/1, Parcela: 396/2, Parcela: 40/1, Parcela: 49/1, Parcela: 49/2

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. č. j. 45015-210/8070/04.03.2025-00936/VL - 1 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2025 10:59:53. Zápis proveden dne 26.03.2025.

V-1301/2025-605

Pořadí k 04.03.2025 10:59

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2025 08:15:02

Okres: CE0523 Náchod Obec: 574228 Martinkovice
Kat.území: 692166 Martinkovice List vlastnictví: 318
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zástavni právo z rozhodnutí správního orgánu

k sajištění pohledávky ve výši 26.263 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: GP 1605, Parcela: GP 1606/2, Parcela: GP 1608, Parcela: GP 1609, Parcela: GP 1610, Parcela: GP 1611, Parcela: GP 1629/3, Parcela: GP 1633, Parcela: GP 1635, Parcela: GP 1636, Parcela: GP 1637, Parcela: GP 1638, Parcela: GP 1639, Parcela: GP 41/2, Parcela: St. 25, Parcela: St. 26, Parcela: St. 31, Parcela: 1179/3, Parcela: 1717/1, Parcela: 1725/1, Parcela: 37/2, Parcela: 37/4, Parcela: 396/1, Parcela: 396/2, Parcela: 40/1, Parcela: 49/1, Parcela: 49/2

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavniho práva podle zákona č. 582/1991 Sb. Č. j. : 45015-210/8070/18.03.2025-01107/VL - 1 ze dne 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 11:00:24. Zápis proveden dne 09.04.2025.

V-1604/2025-605

Pořadí k 18.03.2025 11:00

o Zástavni právo z rozhodnutí správního orgánu

k sajištění pohledávky ve výši 9.549 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: GP 1605, Parcela: GP 1606/2, Parcela: GP 1608, Parcela: GP 1609, Parcela: GP 1610, Parcela: GP 1611, Parcela: GP 1629/3, Parcela: GP 1633, Parcela: GP 1635, Parcela: GP 1636, Parcela: GP 1637, Parcela: GP 1638, Parcela: GP 1639, Parcela: GP 41/2, Parcela: St. 25, Parcela: St. 26, Parcela: St. 31, Parcela: 1179/3, Parcela: 1717/1, Parcela: 1725/1, Parcela: 37/2, Parcela: 37/4, Parcela: 396/1, Parcela: 396/2, Parcela: 40/1, Parcela: 49/1, Parcela: 49/2

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavniho práva podle zákona č. 582/1991 Sb. Č. j. : 45015-210/8070/31.03.2025-01225/VL - 1 ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 11:59:54. Zápis proveden dne 25.04.2025.

V-1882/2025-605

Pořadí k 31.03.2025 11:59

o Zástavni právo z rozhodnutí správního orgánu

k sajištění pohledávky ve výši 55.283 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: GP 1605, Parcela: GP 1606/2, Parcela: GP 1608, Parcela: GP 1609, Parcela: GP 1610, Parcela: GP 1611, Parcela: GP 1629/3, Parcela: GP 1633, Parcela: GP 1635, Parcela: GP 1636, Parcela: GP 1637, Parcela: GP 1638, Parcela:

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2025 08:15:02

Okres: CE0523 Náchod Obec: 574228 Martinkovice
 Kat.území: 692166 Martinkovice List vlastnictví: 318
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: GP 1610, Parcela: GP 1611, Parcela: GP 1629/3, Parcela: GP 1633,
 Parcela: GP 1635, Parcela: GP 1636, Parcela: GP 1637, Parcela: GP 1638,
 Parcela: GP 1639, Parcela: GP 41/2, Parcela: St. 25, Parcela: St. 26,
 Parcela: St. 31, Parcela: 1179/3, Parcela: 1717/1, Parcela: 1725/1, Parcela:
 37/2, Parcela: 37/4, Parcela: 396/1, Parcela: 396/2, Parcela: 40/1, Parcela:
 49/1, Parcela: 49/2

Listina Exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové 202
 EX 436/25-15 se dne 07.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2025
 23:05:31. Zápis proveden dne 26.03.2025; uloženo na prac. Náchod
E-1071/2025-605

o Eměna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 37/2, Parcela: 37/4

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 2763/1998 z 20.6.1998, vklad z 27.7.1998.
POLVE:58/1998 E-8900058/1998-605
RČ/IČO: 750523/3230
- o Smlouva kupní se dne 06.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.11.2007.
V-5474/2007-605
RČ/IČO: 750523/3230
- o Smlouva kupní se dne 10.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2018 08:34:53.
E-3571/2018-605
RČ/IČO: 750523/3230
- o Usnesení soudu o dědictví 17 D 289/2022-57 se dne 12.01.2023. Právní moc ke dni
 12.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 07:57:25. Zápis proveden dne
 08.02.2023.
V-590/2023-605
RČ/IČO: 750523/3230

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 37/4 | 73311 | 622 |
| | 74068 | 126 |
| 49/1 | 73041 | 1266 |
| | 76811 | 19 |
| 49/2 | 73041 | 37 |
| | 76811 | 23 |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
 strana 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2025 08:15:02

Okres: CE0523 Náchod

Obec: 574228 Martinkovice

Kat.území: 692166 Martinkovice

List vlastnictví: 318

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

| | | |
|--------|-------|-------|
| 396/1 | 76811 | 2122 |
| 1179/3 | 73104 | 10224 |
| 1717/1 | 74099 | 2450 |
| 1725/1 | 74099 | 3090 |

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.12.2025 08:41:07

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

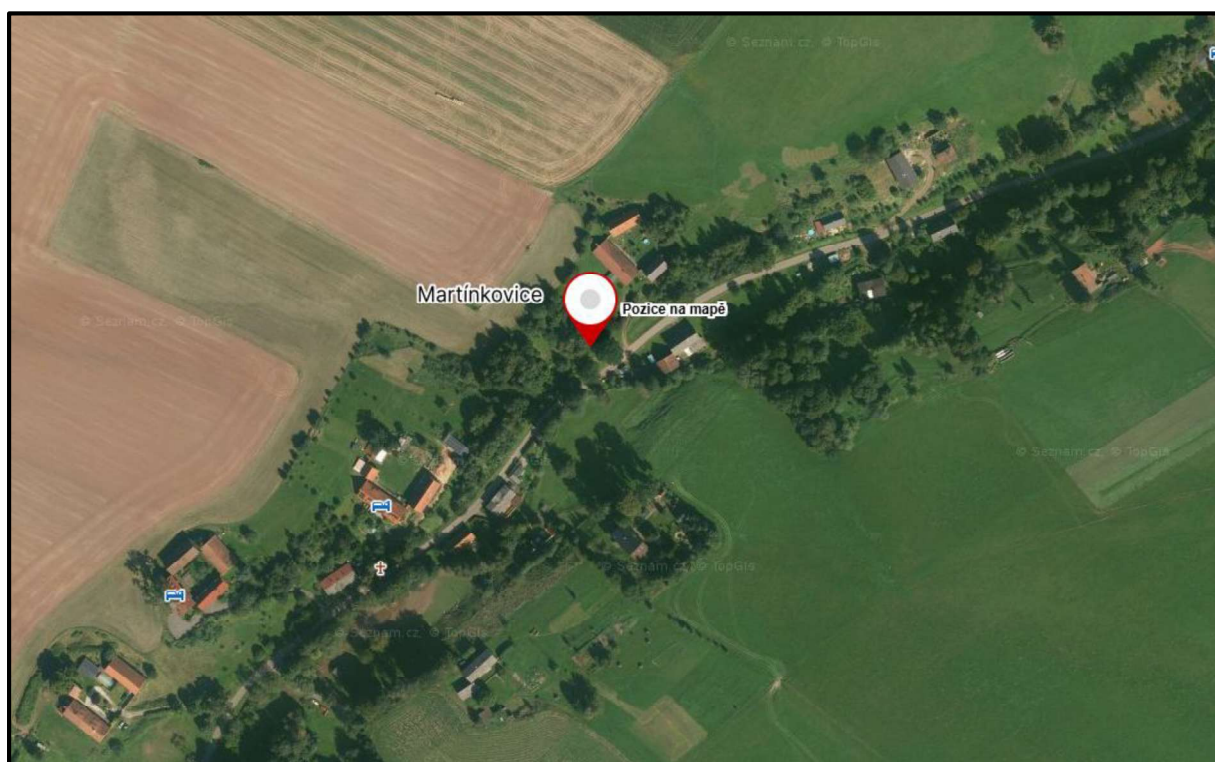
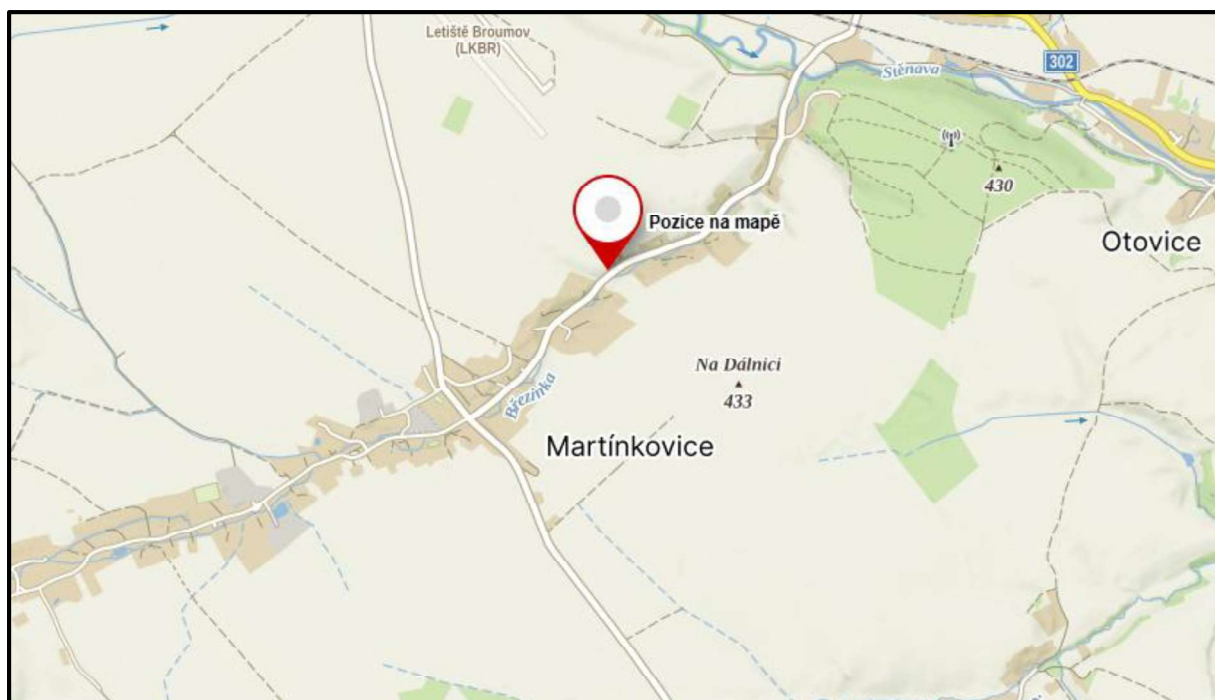
Příloha č. 2 – Výřezy z katastrální mapy

Pozemky stavební

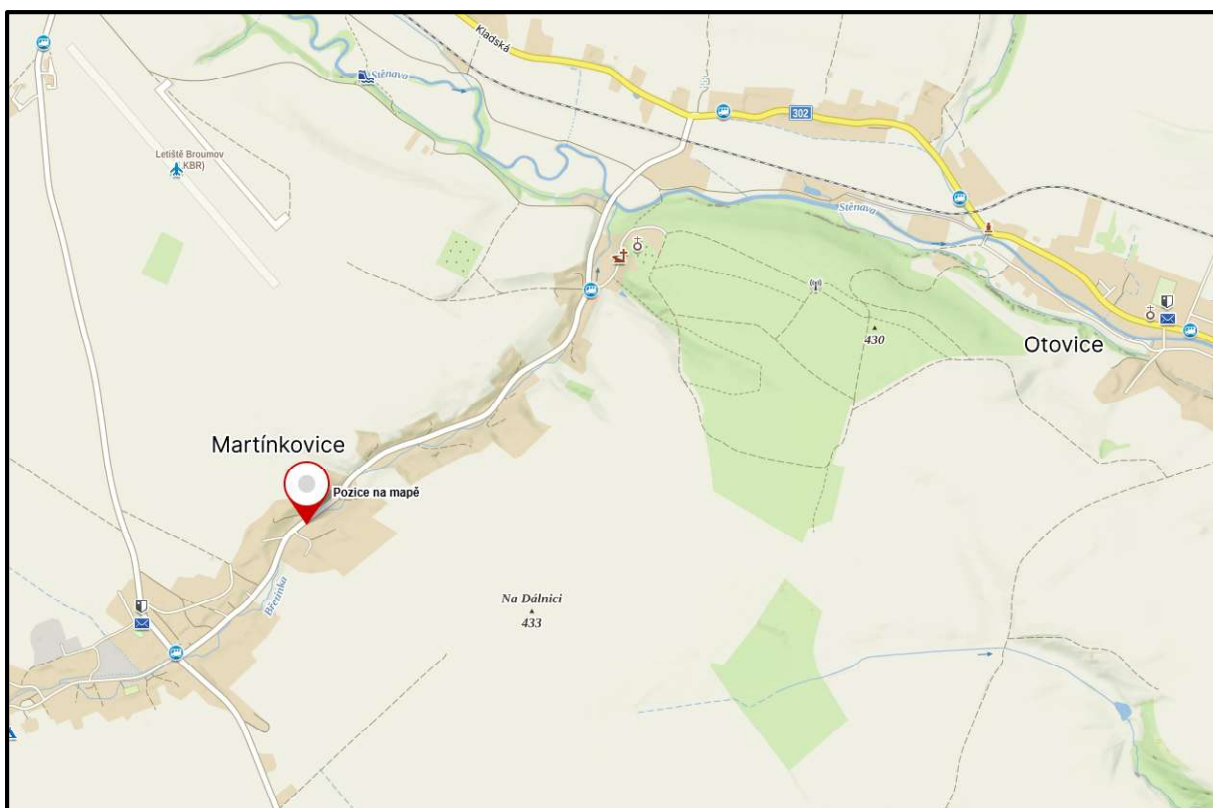


Příloha č. 3 – Mapa oblasti

Pozemky stavební

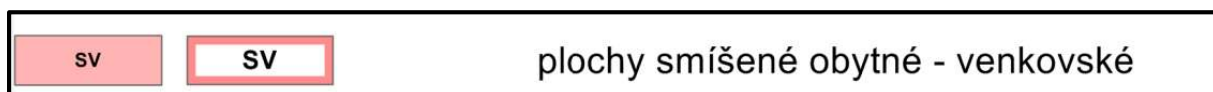
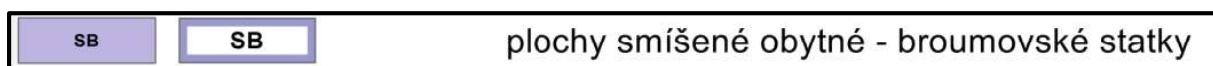


Pozemky sídelní zeleně

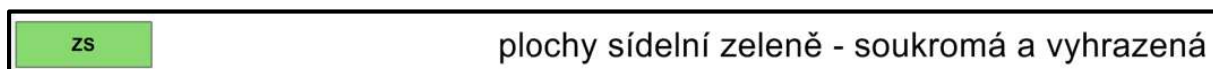
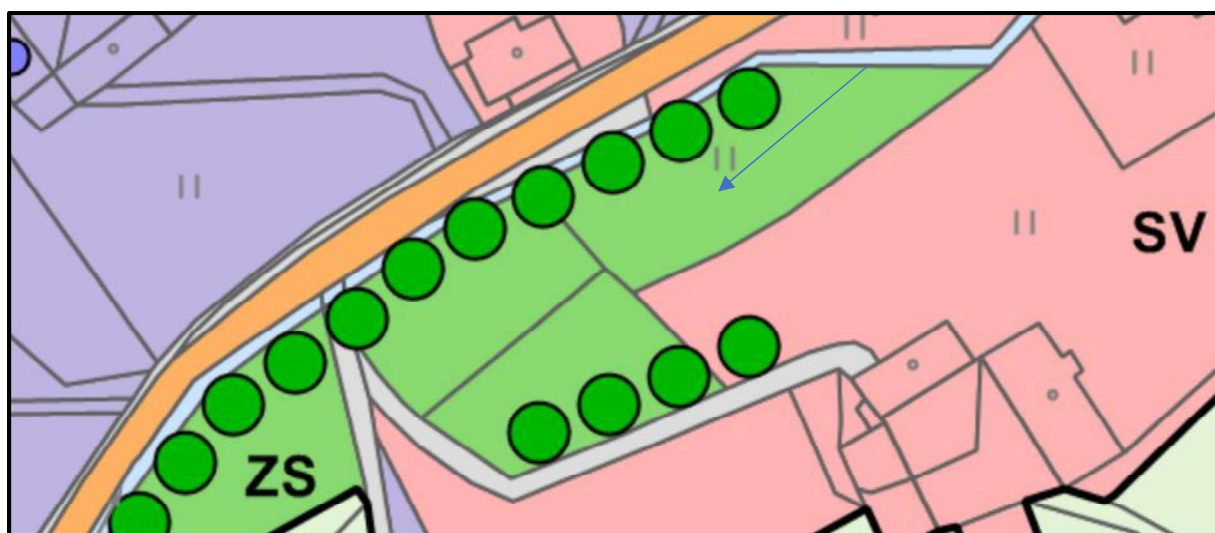


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Martínkovice

Pozemky stavební

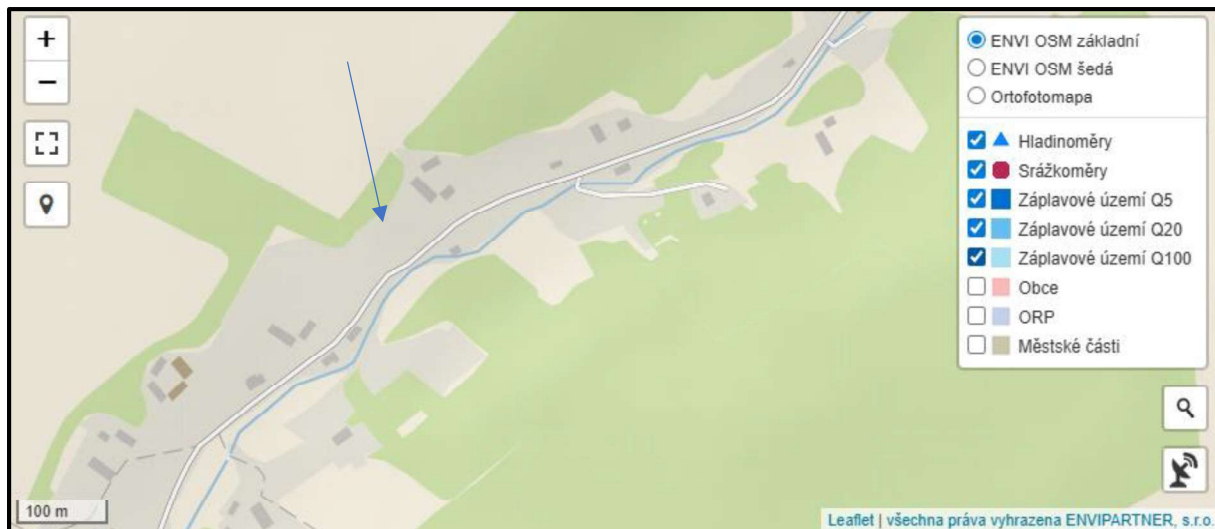


Pozemek sídelní zeleně



Příloha č. 5 – Povodňová mapa

Pozemky stavební



Pozemek sídelní zeleně



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Stavební pozemky



Pozemky sídelní zeleně

Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání stavebního pozemku stabilizované plochy

Vzorek č. 1

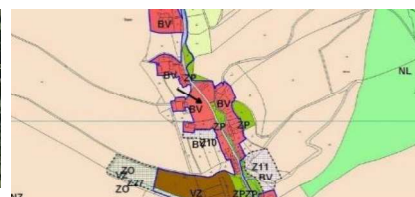
Prodej, Pozemek, 1637 m², Šonov, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|----------------------|
| Lokalita | Šonov, okres Náchod | Cena dle KS | 500 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 22.05.2025 | Číslo řízení | V-2889/2025-605 |
| Poznámka k ceně | včetně DPH, bez poplatků, + provize RK, včetně právního servisu | Voda | Vodovod |
| Přípojky | Ano | Elektřina | 230V |
| Druh pozemku | Stavební pozemek | Plocha pozemku | 1 637 m ² |

Předmětem prodeje formou licitace jsou pozemky k výstavbě v obci Šonov u Broumova. Katastrální území Šonov u Broumova, parcelní číslo: 229 a 114. Oba jsou vedené jako zahrada a jejich výměra je celkem 1.637 m². V územním plánu je oblast označena jako Bydlení v rodinných domech venkovské. Viz příložený územní plán u aukce. Na pozemku je věčné břemeno - síť elektronických komunikací společnosti CETIN a. s. Na kraji pozemku vede kabel nízkého napětí. Inženýrské sítě: přípojka elektřiny na pozemku, voda na hranici pozemku. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem. Prohlídka se nekoná, každý zájemce může pozemek navštívit individuálně dle pozice GPS. Pro více informací volejte zástupce společnosti tel. 777 539 592, Mgr. Michal Roček.

Fotodokumentace



Vzorek č. 2

Prodej, Pozemek, 3297 m², Rožmitál č.p. 66, Broumov, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------|
| Lokalita | Rožmitál č.p. 66, Broumov, Náchod | Cena dle KS | 800 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 28.11.2025 | Číslo řízení | V-6993/2025-605 |
| Plyn | Ne | Druh pozemku | Stavební pozemek |
| Plocha pozemku | 3 297 m ² | Poloha nemovitosti | Polosamota |

U nás nakupujete přímo od vlastníka – bez prostředníků a bez zbytečných výdajů navíc!k.ú. RožmitálLV č. 1825 o výměře 3297 m²• Parcela č. 42 - o výměře 402m² (Trvalý travní porost)• Parcela č. 850 - o výměře 2406m² (Trvalý travní porost)• Parcela č. 852 - o výměře 489m² (Vodní Plocha)Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky Královéhradeckého kraje.Už přes 20 let pomáháme lidem bezpečně investovat do pozemků – ať už hledáte stabilní investici, nebo půdu pro hospodaření. Přijďte se k těm, kteří vsadili na jistotu a zhodnocují své peníze tam, kde má investice pevné základy.Celý proces služby je ZDARMA, správní poplatek (podání na katastr) hradí kupující. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce. Pro informaci ohledně pachtovní smlouvy nás kontaktujte.Nepropáste svou příležitost a zavolejte mi s jakýmkoliv dotazem ještě dnes.

Fotodokumentace



Vzorek č. 3

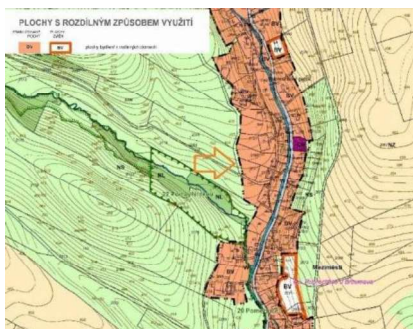
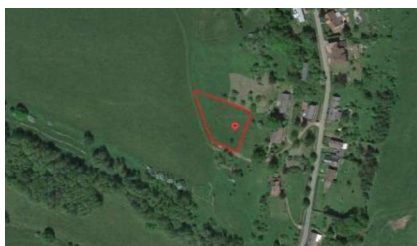
Prodej, Pozemek, 2289 m², Ruprechtice, Meziměstí, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Lokalita | Ruprechtice, Meziměstí, Náchod | Cena dle KS | 800 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 30.04.2025 | Číslo řízení | V-2474/2025-605 |
| Druh pozemku | Stavební pozemek | Plocha pozemku | 2 289 m ² |
| Svažitost pozemku | Mírně svažitý | | |

Stavební parcela na Broumovsku u horského města Meziměstí Nabízíme k prodeji stavební parcelu č. 2171 v k.ú. Ruprechtice u Broumova, obec Meziměstí, momentálně vedenou jako trvalý travní porost. Pozemek disponuje ideální výměrou pro stavbu rodinného domu a zajištěním okolního soukromí. Je mírně svažitý s orientací na jih. Pozemek není zasíťován, ale napojení předpokládáme nedaleké díky okolní zástavbě. Zohledněno v ceně.

Fotodokumentace



Vzorek č. 4

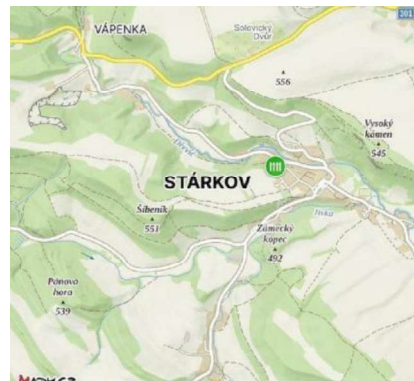
Prodej, Pozemek, 278 m², Stárkov, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| Lokalita | Stárkov, okres Náchod | Cena dle KS | 55 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 27.06.2025 | Číslo řízení | V-3704/2025-605 |
| Poznámka k ceně | Tržní odhad:234.000 Kč | Plyn | Ne |
| Druh pozemku | Ostatní | Plocha pozemku | 278 m ² |

Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru, svažité. Nachází se na něm kamenná, opěrná zeď, která je v havarijním stavu. Dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách BV – bydlení v rodinných domech venkovského charakteru. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Při „prodeji“ nemovitosti z uvedeného řízení se všeobecně může jednat o jednoduchý proces, kde se díky takovému „prodeji“ může kupující dostat k velmi výhodné kupní ceně. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení. Služby spojené s poskytnutím dalších informací ke konkrétním detailům exekučního řízení jsou zpoplatněny dle ceníku služeb společnosti, který je k dispozici před registrací k požadované službě. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na e-mail: info@s-drazby.cz. V tomto případě je již stanoven termín „prodeje – zpeněžení“ nemovitosti. V případě potřeby zajištění financování, Vám můžeme pomoci najít řešení.

Fotodokumentace



Příloha č. 7b – Vzorčky pro porovnání stavebního pozemku návrhové plochy

Vzorek č. 1

Prodej, Pozemek, 2348 m², Otovice, okres Náchod

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

| | | | | |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|------------|
| Lokalita | Otovice, Náchod | okres | Cena dle KS | 625 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 22.08.2025 | Číslo řízení | V-4877/2025-605 | |
| Poznámka k ceně | včetně provize RK | Druh pozemku | Stavební pozemek | |
| Plocha pozemku | 2 348 m ² | Poloha nemovitosti | Polosamota | |
| Dostupnost dopravy | Silnice, Autobus | Svažitost pozemku | Rovinatý | |

Nabízíme Vám jedinečnou příležitost vlastnit rovinný pozemek, který se nachází na konci světa poblíž Broumovských stěn. Tento pozemek o rozloze 2348 m² Vás okouzlí svou krásnou a klidnou lokalitou. Máte-li touhu žít v souladu s přírodou a daleko od ruchu města, toto místo je pro Vás ideální volbou. Pokud by Vám velikost pozemku nestačila, je zde možnost dokoupení okolních pozemků. Na tomto pozemku nebudete mít žádné viditelné sousedy, pouze krásnou přírodu kolem sebe. Pro více informací a prohlídku tohoto pozemku neváhejte kontaktovat našeho makléře.

Fotodokumentace



Vzorek č. 2

Prodej, Pozemek, 1348 m², Rožmitál, Broumov, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|
| Lokalita | Rožmitál, Broumov, okres Náchod | Cena dle KS | 609 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 10.07.2024 | Číslo řízení | V-3682/2024-605 |
| Plyn | Ne | Druh pozemku | Stavební pozemek |
| Plocha pozemku | 1 348 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Rožmitál, vedeném na LV 1825 o výměře 1348 m². Parcela č. 613/1 - o výměře 1348 m² (trvalý travní porost). Pozemek se nachází v územním plánu jako plocha smíšená obytná. V tomto případě územní plán umožňuje širší přípustné využití pozemku. Např. : stavbu ubytovacího zařízení, stavby pro podnikání (nerušící) atd. (veškerý výčet viz. výstřižek z územního plánu ve fotografiích). Vodovod, Elektrina a plyn jsou v okolí dostupná. Kanalizaci je potřeba řešit vlastní cestou (septik, ČOV). V jižní části pozemku vede vodovod s ochranným pásmem 5m (viz. fotografie). Stavbu to omezuje nikoli znemožňuje. Stavba se ochranného pásma vůbec nemusí dotknout nebo je možno řešit přeložkou. Pozemek je dostupný veřejnou cestou. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

Fotodokumentace



Vzorek č. 3

Prodej, Pozemek, 3297 m², Rožmitál č.p. 66, Broumov, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------|------------------|
| Lokalita | Rožmitál č.p. 66, Broumov, Náchod | Cena dle KS | 800 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 28.11.2025 | Číslo řízení | V-6993/2025-605 |
| Plyn | Ne | Druh pozemku | Stavební pozemek |
| Plocha pozemku | 3 297 m ² | Poloha nemovitosti | Polosamota |

U nás nakupujete přímo od vlastníka – bez prostředníků a bez zbytečných výdajů navíc!k.ú. RožmitálLV č. 1825 o výměře 3297 m²• Parcela č. 42 - o výměře 402m² (Trvalý travní porost)• Parcela č. 850 - o výměře 2406m² (Trvalý travní porost)• Parcela č. 852 - o výměře 489m² (Vodní Plocha)Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky Královéhradeckého kraje.Už přes 20 let pomáháme lidem bezpečně investovat do pozemků – ať už hledáte stabilní investici, nebo půdu pro hospodaření. Přijďte se k těm, kteří vsadili na jistotu a zhodnocují své peníze tam, kde má investice pevné základy.Celý proces služby je ZDARMA, správní poplatek (podání na katastr) hradí kupující. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce. Pro informaci ohledně pachtovní smlouvy nás kontaktujte.Nepropáste svou příležitost a zavolejte mi s jakýmkoliv dotazem ještě dnes.

Fotodokumentace



Vzorek č. 4

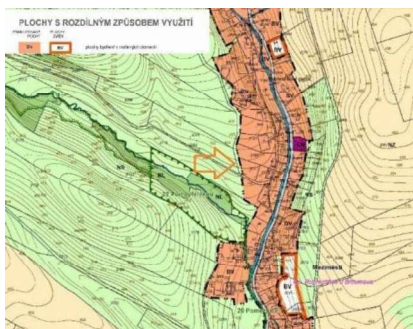
Prodej, Pozemek, 2289 m², Ruprechtice, Meziměstí, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Lokalita | Ruprechtice, Meziměstí, Náchod | Cena dle KS | 800 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 30.04.2025 | Číslo řízení | V-2474/2025-605 |
| Druh pozemku | Stavební pozemek | Plocha pozemku | 2 289 m ² |
| Svažitost pozemku | Mírně svažitý | | |

Stavební parcela na Broumovsku u horského města Meziměstí Nabízíme k prodeji stavební parcelu č. 2171 v k.ú. Ruprechtice u Broumova, obec Meziměstí, momentálně vedenou jako trvalý travní porost. Pozemek disponuje ideální výměrou pro stavbu rodinného domu a zajištěním okolního soukromí. Je mírně svažitý s orientací na jih. Pozemek není zasítován, ale napojení předpokládáme nedaleké díky okolní zástavbě. Zohledněno v ceně.

Fotodokumentace



Příloha č. 7c – Vzorčky pro porovnání pozemku sídelní zeleně

Vzorek č. 1

Prodej, Pozemek, 755 m², Martínkovice, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------------|
| Lokalita | Martínkovice, okres Náchod | Cena dle KS | 36 240 Kč |
| Právní účinky ke dni | 26.08.2024 | Číslo řízení | V-4610/2024-605 |
| Poznámka k ceně | za nemovitost | Druh pozemku | Zahrada |
| Plocha pozemku | 755 m ² | Poloha nemovitosti | Okraj obce |
| Svažitost pozemku | Rovinatý | Využití pozemku | Zahrada |

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme pozemek o výměře 755 metrů čtverečních v klidné okrajové části obce Martínkovice, okres Náchod. Konkrétně: Parc. č. 390/1 v KÚ Martínkovice, LV č. 141 Parc. č. 2207/2 v KÚ Martínkovice, LV č. 141 GPS: 50°33'00.76"N, 16°20'47.65"E Pozemky představují jedinečnou investiční příležitost předurčenou budoucím využitím. Využití pozemků na karavan/ maringotku nebo buňku je, vzhledem k jeho charakteru, možné. Pozemky tvoří jednotný územní a funkční celek a jsou rovinné a přístupné z obecních komunikací. Na požádání Vám sdělíme další informace o možnostech využití. Jedná se o prodej 100% podílu, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou ideální pro investici, s střednědobým a dlouhodobým výhledem, zhodnocení je dáno cenou budoucích stavebních parcel. Obec Martínkovice je klidná a tichá, ideální pro rodiny s dětmi nebo pro ty, které hledají útočiště od shonu města. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

Fotodokumentace



Vzorek č. 2

Prodej, Pozemek, 2550 m², Hynčice, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Lokalita | Hynčice, okres Náchod | Cena dle KS | 45 172 Kč |
| Právní účinky ke dni | 22.08.2025 | Číslo řízení | V-4871/2025-605 |
| Druh pozemku | Zahrada | Plocha pozemku | 2 550 m ² |

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme pozemky o výměře 2 550 m² v klidné, okrajové části obce Hynčice, okres Náchod. Jedná se o prodej 100% podílu, tedy o držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsány na LV 144 v katastrálním území Hynčice u Broumova:- parcela č. 93/1 o výměře 439 m²- parcela č. 92 o výměře 946 m²- parcela č. 87/4 o výměře 1 043 m²- parcela č. 99/2 o výměře 122 m²GPS: 50.620881113, 16.282113721 Obec Hynčice je klidná lokalita nacházející se nedaleko města Meziměstí, které zajišťuje veškerou potřebnou občanskou vybavenost. Kolem pozemků se rozprostírá krásná příroda, která nadchne každého, kdo má rád soukromí a klid. Díky blízkosti turistických tras a cyklostezek se zde rozhodně nebudete nudit. A pokud rádi cestujete i do zahraničí, oceníte snadný přístup k polským hranicím. Na pozemky je možný vjezd i s karavanem a dalším campingovým vybavením díky přístupu po polní cestě. Pozemky je samozřejmě možné využít také k hospodářským účelům, což z nich činí zajímavou investici do budoucna. Máte-li o pozemky zájem, případně se chcete dozvědět více o možnostech jejich využití, neváhejte nás kontaktovat. Rádi vám poskytneme veškeré informace a zajistíme transparentní a bezproblémový prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

Fotodokumentace



Vzorek č. 3

Prodej, Pozemek, 2669 m², Hlavňov, Police nad Metují, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------|----------------------|
| Lokalita | Hlavňov, Police nad Metují, okres Náchod | Cena dle KS | 66 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 29.01.2025 | Číslo řízení | V-515/2025-605 |
| Druh pozemku | Ostatní | Plocha pozemku | 2 669 m ² |

Nabízíme Vám k prodeji pozemek o velikosti 2669 m² v katastrálním území Hlavňov, okres Náchod. Pozemek je zapsán na LV 223 pod parcelním číslem 444/9 jako trvalý travní porost. V případě dotazů nás neváhejte kontaktovat.

Fotodokumentace



Vzorek č. 4

Prodej, Pozemek, 21336 m², Vysoká Srbská, okres Náchod

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

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lokalita | Vysoká Srbská, okres Náchod | Cena dle KS | 533 400 Kč |
| Právní účinky ke dni | 09.05.2024 | Číslo řízení | V-2449/2024-605 |
| Druh pozemku | Zemědělský pozemek | Plocha pozemku | 21 336 m ² |
| Využití pozemku | Louka | | |

Nabízíme k prodeji louku v k.u. Vysoká Srbská na listu vlastnictví 524. Prodávané parcely číslo 653/1 a 654 mají prodejní výměru 21.336 m². Pozemky jsou pronajaty s jednoletou výpovědní lhůtou.

Fotodokumentace

