

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 029971/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Kamil Stupka Velká Hradební 484/2, Ústí nad Labem IČ: 46045562
Číslo jednací:	Objednávka č. 008024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Břežany nad Ohří, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.03.2024
Zpracováno ke dni:	25.03.2024
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 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03. 04.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 97/7, 102/16, 102/20, 102/52 v obci Budyně nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Břežany nad Ohří na listu vlastnictví č. 113.

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ pozemku parc. č. 97/7, 102/16, 102/20, 102/52 v obci Budyně nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Břežany nad Ohří na listu vlastnictví č. 113.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého 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

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, výpis z lesních hospodářských osnov, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, ortofoto mapa

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 97/7, 102/16, 102/20, 102/52
Adresa předmětu ocenění:	Břežany nad Ohří, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Budyně nad Ohří
Ulice:	
Katastrální území:	Břežany nad Ohří

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.03.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – Martin Míta.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Holakovská Anna, Na Výšině 496, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem 1/2 (datum úmrtí 12.7.2017)

Mít Martin, Pražská 216, 41118 Budyně nad Ohří 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 97/7, 102/16, 102/20, 102/52 v obci Budyně nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Břežany nad Ohří na listu vlastnictví č. 113.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu – Na pozemku parc.č. 97/7 se nachází stavba nezapsaná v KN – bývalá stodola.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Stavební pozemek

Jedná se o pozemek parc. č. 97/7, 102/16, 102/52 o celkové výměře 372 m².

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy smíšené obytné venkovské.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se nachází stodola o zastavěné ploše 56,67 m² ve špatném stavu, nezapsaná na KN.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Pozemek navazuje na střední část obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Větší část pozemku se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody), menší část v lokalitě se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

Zemědělský pozemek

Jedná se o pozemek parc. č. 102/20 o celkové výměře 1277 m².

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako zahrady, sady.

Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty – ovocné dřeviny, zemědělsky obhospodařovaný pozemek, nezapsaný ve veřejném registru půdy.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Pozemek navazuje na střední část obce a charakter okolí odpovídá řídké obydlené oblasti. Na hraně pozemku vede vedení VN 35 kV včetně ochranného pásma. Z katastrálních map není zřejmé, zda sloup VN je umístěn na oceňovaném pozemku nebo na pozemku parc.č. 832.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody).

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis-stavební		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 97/7, 102/16, 102/52
	Celková výměra	372 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy smíšené obytné venkovské
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	stodola ve špatném stavu

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	Navazující na střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; ětší část pozemku se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody), menší část v lokalitě se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

Tabulkový popis- zemědělský		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 102/20
	Celková výměra	1277 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	zahrady, sady
	Trvalé porosty	zemědělsky obhospodařovaný pozemek
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	

Širší vztahy	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	Navazující na střední část obce

	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na hraně pozemku vede vedení VN 35 kV včetně ochranného pásma. Z katastrálních map není zřejmé, zda sloup VN je umístěn na oceňovaném pozemku nebo na pozemku parc.č. 832.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.03.2024 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 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - území s tzv. 100-letou a z menší části 20-letou vodou	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,704}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,931}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	II	-0,10

napojit pouze na některé sítě v obci			
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00	
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00	
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07	
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00	
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00	
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00	
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00	

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,627}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,829}$$

1. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
NP	4,5*7,7	=	34,65
	2,86*7,7	=	22,02

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
NP	34,65	4,40	4,40	152,46
	22,02	1,90	4,40	96,89
Součet	56,67			249,35

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	249,35 / 56,67	= 4,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	56,67 / 1	= 56,67 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
NP	$(4,5*7,7)*(4,40)$	=	152,46 m ³
	$(2,86*7,7)*(1,90)$	=	41,84 m ³
zastřešení	$(1/2)*7,70*4,50*1,00 + 0,5*2,86*7,70*1,50$	=	33,84 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
NP	NP	152,46 m ³
	NP	41,84 m ³
zastřešení	NP	33,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>228,14 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	C	13,10	100	0,00	0,00
2. Svislé konstrukce	S	30,40	75	1,00	22,80
2. Svislé konstrukce	C	30,40	25	0,00	0,00
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					39,05
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3905

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0365
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7773
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,3905
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 888,83
Plná cena: 228,14 m ³ * 1 888,83 Kč/m ³	=	430 917,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	64 637,65 Kč
*	0,829
=	53 584,61 Kč

Stodola - zjištěná cena

= **53 584,61 Kč**

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,931**

Index polohy pozemku **I_P = 0,890**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,931 * 1,000 * 0,890 = 0,829

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	873,-	0,829		723,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	97/7	239	723,72	172 969,08
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	102/16	84	723,72	60 792,48
§ 4 odst. 1	orná půda	102/52	49	723,72	35 462,28
Stavební pozemky - celkem			372		269 223,84

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	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	102/20	15600	1 277	13,11	40,00	18,35	23 432,95

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem:	1 277 m ²						23 432,95
---------	----------------------	--	--	--	--	--	------------------

Pozemky - zjištěná cena celkem = 292 656,79 Kč

3. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 102/52

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 102/52	50	1 Ks	140,-		140,-	140,-
Součet:					=	140,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	140,- Kč

Trvalé porosty na pozemku parc.č. 102/52 - zjištěná cena celkem = 140,- Kč

4. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 102/20

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
hrušeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 102/20	60	2 Ks		140,-	280,-
Součet:				=	280,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	280,- Kč

Trvalé porosty na pozemku parc.č. 102/20 - zjištěná cena celkem = 280,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Stodola	53 585,- Kč
2. Pozemky	292 657,- Kč
3. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 102/52	140,- Kč
4. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 102/20	280,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 346 662,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 346 660,- Kč

slovy: Třistačtyřicetšesttisícšestsetšedesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

<i>Anna Holakovská, Na Výšině 496, 403 31 Ústí nad Labem, LV: 113, podíl: 1 / 2</i>	173 330,- Kč
Martin Mít, Pražská 216, 411 18 Budyně nad Ohří, LV: 113, podíl: 1 / 2	173 330,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 97/7, 102/16, 102/52 v katastrálním území Břežany nad Ohří

Břežany nad Ohří, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Břežany nad Ohří, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	372 m ²	pro bydlení	bez přivedených inženýrských sítí	stavba na pozemku - stodola spíše k demolici (náklady na odstranění stavby). Velikost a tvar pozemku omezující výsledné využití.	záplavová oblast Q100 a část Q20
1	Černiv, okres Litoměřice	663 m ²	pro bydlení	veřejný vodovod, elektřina 220/380V, žumpa a studna	garáž s pergolou, velmi kvalitní pozemek vhodný tvarem a velikostí k individuální výstavbě	mimo záplavovou oblast
2	Brňany, okres Litoměřice	950 m ²	plochy bydlení	Na hranici pozemku je možnost připojení elektriky, plynu, kanalizace a vody	velmi kvalitní pozemek vhodný tvarem a velikostí k individuální výstavbě	záplavová oblast Q100

3	Evaň, okres Litoměřice	867 m ²	pro bydlení	Na pozemku je připravena přípojka elektřiny s kapacitou 3x25V a vybudována přípojka vody. Připojení na kanalizační přípojku není v tuto chvíli možné, nový majitel si bude muset zřídit ČOV.	velmi kvalitní pozemek vhodný tvarem a velikostí k individuální výstavbě	mimo záplavovou oblast
---	------------------------	--------------------	-------------	--	--	------------------------

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	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 659,13 Kč	1	1 659,13 Kč	1	0.94	1	1.15 ¹	1.3 ²	1.1 ³	1.54583	1 073,29 Kč
2	1 368,42 Kč	1	1 368,42 Kč	1.03	0.88	1	1.15	1.3 ⁴	1.07	1.44992276	943,79 Kč
3	2 710,50 Kč	1	2 710,50 Kč	1	0.9	1	1.1	1.3 ⁵	1.1 ⁶	1.4157	1 914,60 Kč
Celkem průměr											1 310,56 Kč
Minimum											943,79 Kč
Maximum											1 914,60 Kč
Směrodatná odchylka - s											527,11 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											783,46 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 837,67 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] srovnávaný pozemek je znatelně lepší											
² [K5; č.1] srovnávaný pozemek je znatelně lepší											
³ [K6; č.1] srovnávaný pozemek je znatelně lepší											
⁴ [K5; č.2] srovnávaný pozemek je výrazně lepší, vhodnější k výstavbě RD											
⁵ [K5; č.3] srovnávaný pozemek je znatelně lepší											
⁶ [K6; č.3] srovnávaný pozemek je znatelně lepší											

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	45,18 Kč	1	45,18 Kč	1	1	1	1	1	1	45,18 Kč
2	49,18 Kč	1	49,18 Kč	1	1	1	1	1	1	49,18 Kč
3	45,52 Kč	1	45,52 Kč	1	1	1	1	1	1	45,52 Kč
4	44,49 Kč	1	44,49 Kč	1	1	1	1	1	1	44,49 Kč
Celkem průměr										46,09 Kč
Minimum										44,49 Kč
Maximum										49,18 Kč
Směrodatná odchylka - s										2,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										43,99 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										48,19 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí. K5 zohledňuje další popsání vlastnosti.

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

$$46,09 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 1277 \text{ m}^2}$$

$$= 58 860 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

59 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

346 660 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Anna Holakovská, Na Výšině 496, 403 31 Ústí nad Labem, LV: 113, 173 330,- Kč
podíl: 1 / 2 (datum úmrtí 12.7.2017)

Martin Mít, Pražská 216, 411 18 Budyně nad Ohří, LV: 113, podíl: 1 / 2 173 330,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

547 000 Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu pozemku parc.č. 97/7, 102/16, 102/52

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 15 %.

$488\ 000\ Kč * \frac{1}{2} = 244\ 000\ Kč - 15\% = 207\ 400\ Kč$

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu pozemku parc.č. 102/20

U pozemku není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u tohoto typu standardní skutečností.

$59\ 000\ Kč * \frac{1}{2} = 29\ 500\ Kč$

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

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 97/7, 102/16, 102/20, 102/52 v obci Budyně nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Břežany nad Ohří na listu vlastnictví č. 113.

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

547 000 Kč

Slovy: pětsetčtyřicetsedmtisíc korun českých

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ pozemku parc. č. 97/7, 102/16, 102/20, 102/52 v obci Budyně nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Břežany nad Ohří na listu vlastnictví č. 113.

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

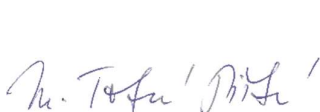
237 000 Kč

Slovy: dvěsetčtyřicettisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 03. 04.2024



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA



.....
Martin Málek



.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 029971/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, situační mapa, výřez z územního plánu, ortofoto mapa

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	113
Katastrální území:	Břežany nad Ohří [614971]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holakovská Anna, Na Výšině 496, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem	1/2
Mít Martin, Pražská 216, 41118 Budyně nad Ohří	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
97/7
102/16
102/20
102/52

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

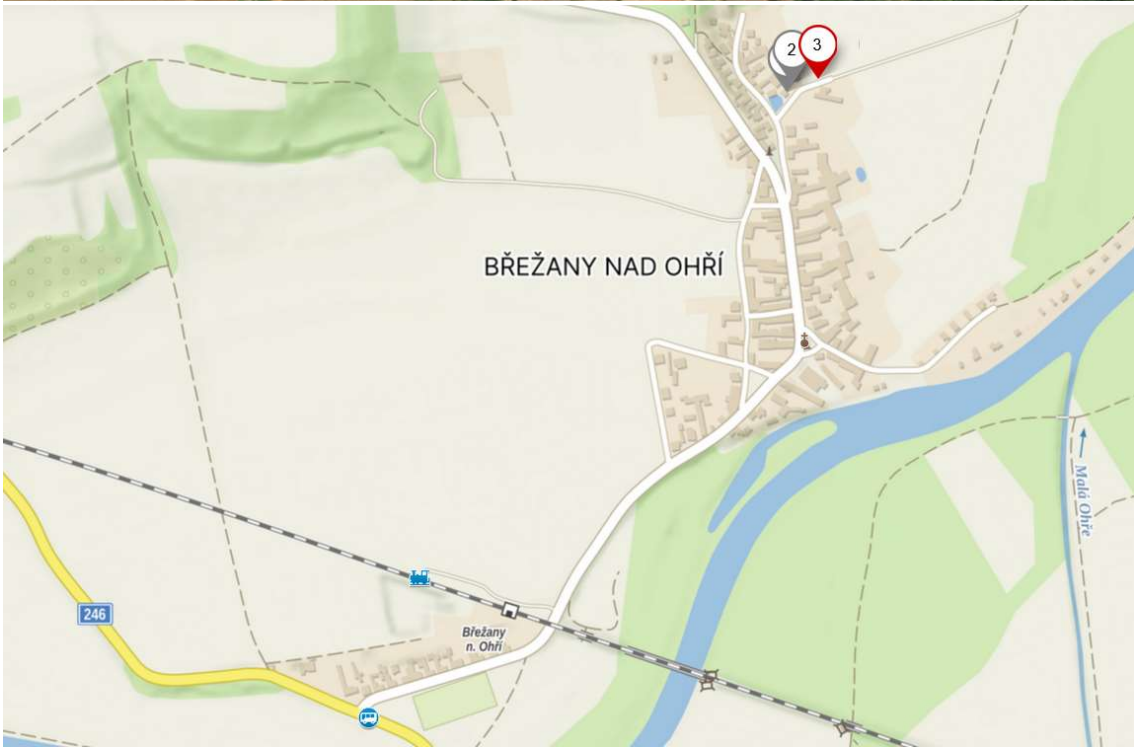
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

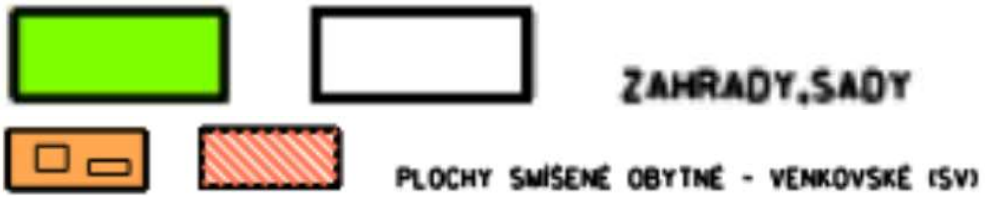
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.03.2024 22:00.



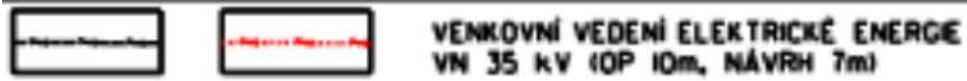
Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Pozemek parc. č. 97/7, 102/16, 102/52

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

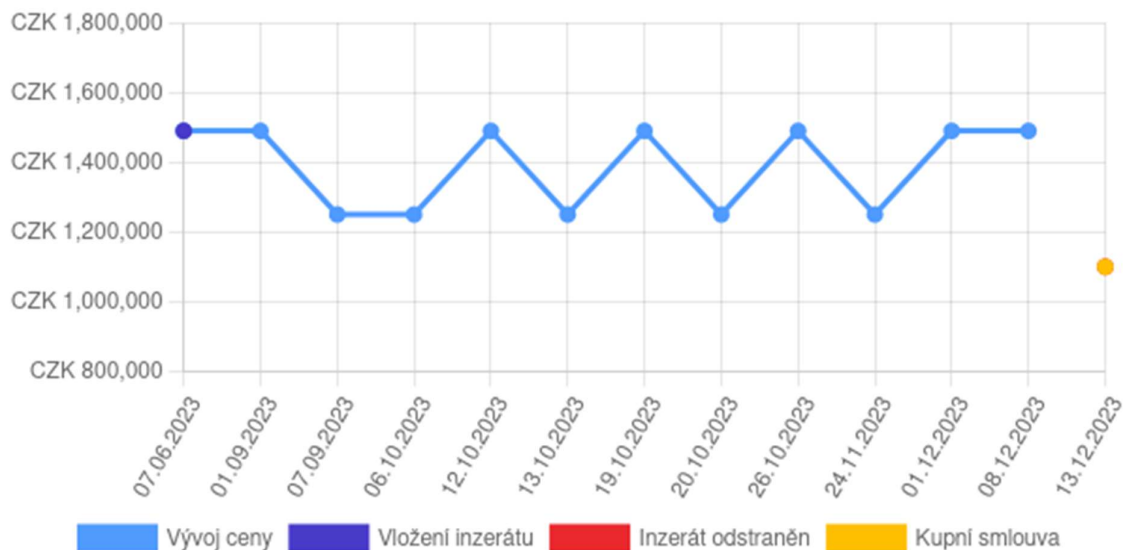


Pozemek, 663 m², Černiv, okres Litoměřice

Celková cena: 1 100 000 Kč

Lokalita: Černiv, okres Litoměřice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

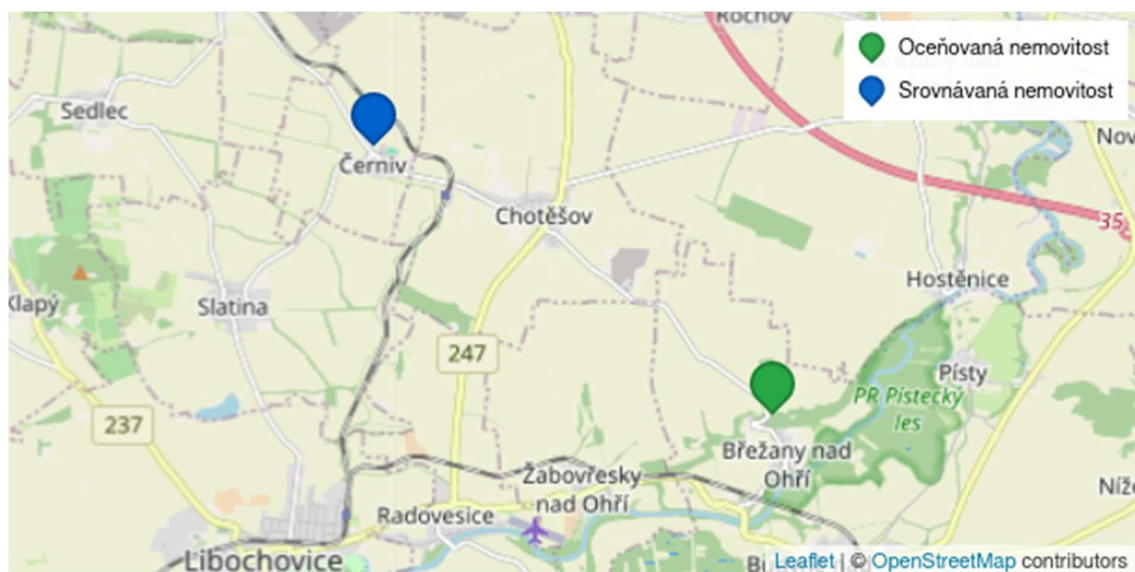
Lokalita	Černiv, okres Litoměřice	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.12.2023	Číslo řízení	V-11269/2023-506
Plocha pozemku	663 m ²	Užitná plocha	663 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Exkluzivně nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek o celkové výměře 663 m², který se nachází na okraji obce Černiv v okrese Litoměřice. Pozemek je oplocený, udržovaný, obdělávaný. Jedná se o soubor dvou pozemkových parcel. Na pozemku stojí garáž s pergolou. IS: veřejný vodovod, elektřina 220/380V, žumpa a studna. Pozemek je přístupný z obecní asfaltové komunikace. V obci se nachází základní občanská vybavenost: obecní úřad, obchod, autobusová zastávka. Více informací vám rádi poskytneme při osobní prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

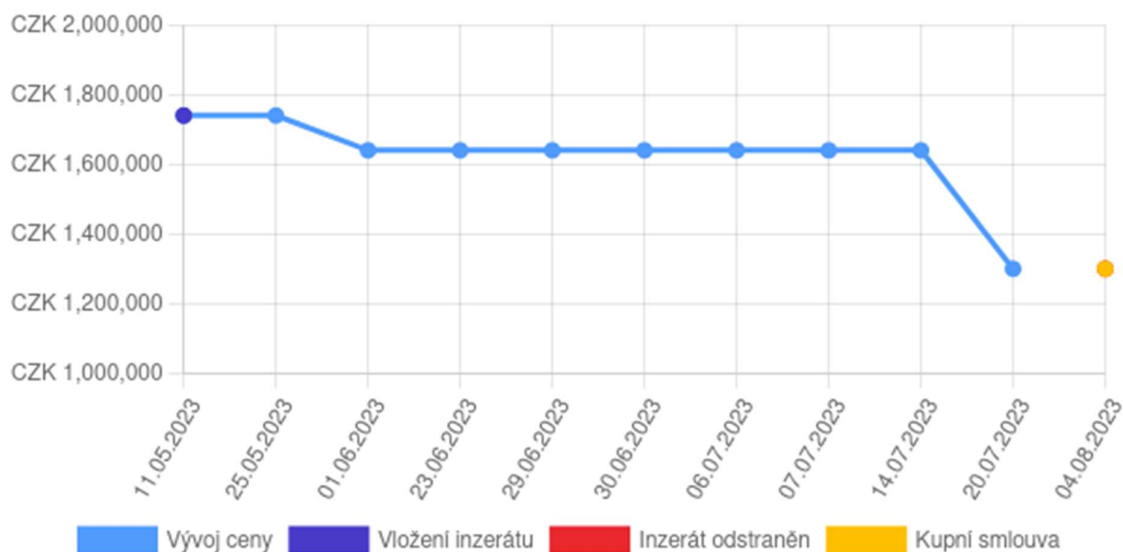


Pozemek, 950 m², Brňany, okres Litoměřice

Celková cena: 1 300 000 Kč

Lokalita: Brňany, okres Litoměřice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

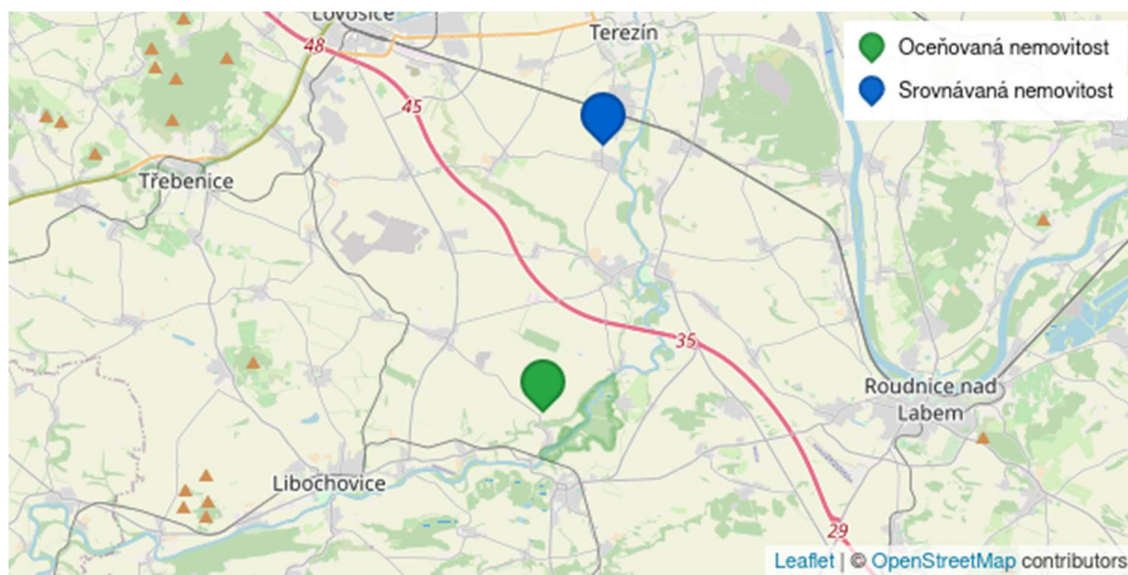
Lokalita	Brňany, okres Litoměřice	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.08.2023	Číslo řízení	V-7768/2023-506
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	950 m ²
Stav	Dobrý	Elektrřina	120V
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

Pozemek v klidné části Brňan, který je vhodný pro váš nový dům. Nabízíme Vám pozemek o rozloze 950 m². K pozemku vede obecní přístupová cesta. Na hranici pozemku je možnost připojení elektriky, plynu, kanalizace a vody. Okresní město Litoměřice je vzdálené od Brňan 7 km. Veškerá občanská vybavenost je v okolí. V případě zájmu o prohlídku a více informací kontaktujte makléře. Financování vám v případě potřeby zajistí naše finanční poradkyně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

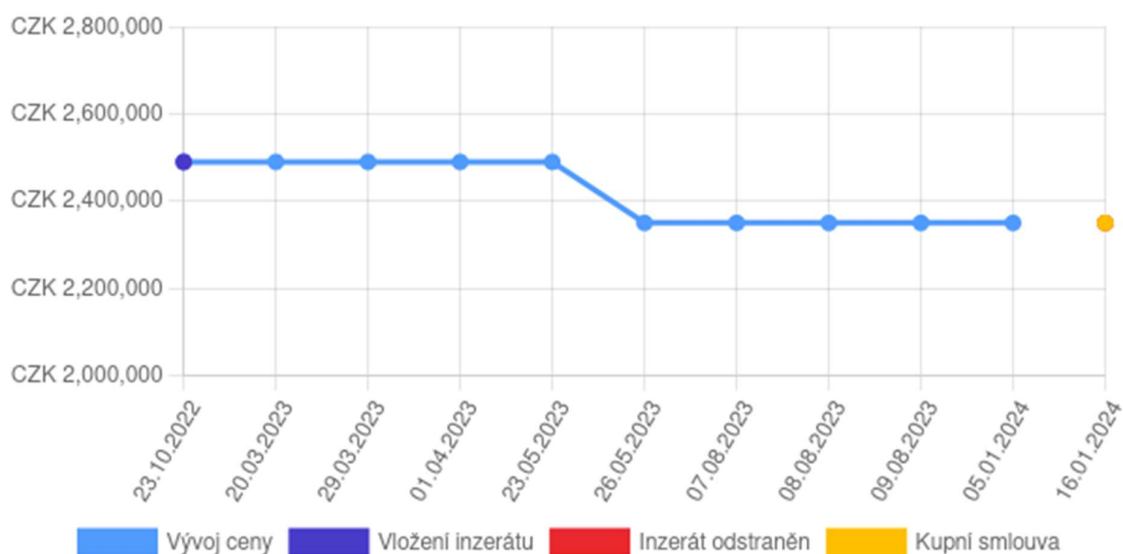


Pozemek, 867 m², Evaň, okres Litoměřice

Celková cena: 2 350 000 Kč

Lokalita: Evaň, okres Litoměřice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Evaň, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.01.2024	Číslo řízení	V-376/2024-506
Poznámka k ceně	včetně provize, právního servisu a vyřízení hypotéky	Plocha pozemku	867 m ²
Elektrina	230V	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Kanalizace	Vlastní čov
Voda	Místní zdroj		

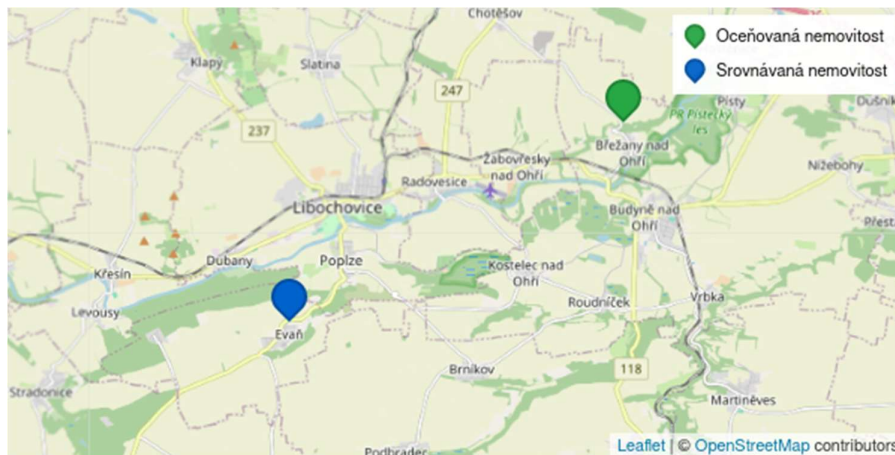
Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi pozemek o celkové výměře 867 m² nacházející se v obci Evaň, nedaleko Libochovic. Pozemek je mírně svažité (5,7%) k jižní straně a je určen územním plánem obce k výstavbě rodinného domu (plochy smíšené obytné venkovské). Pozemek tvoří dvě parcely, jedna o výměře 800 m², kterou je možno oplotit, a druhá o výměře 67 m², která zasahuje do příjezdové cesty. Je možné ji využívat např. jako parkovací stání, ale není možné ji oplotit kvůli šíři komunikace. Celková zastavěná plocha rodinného domu může být 200 m², dům musí mít sedlovou střechu a maximálně jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Na pozemku je připravena přípojka elektřiny s kapacitou 3x25V a vybudována přípojka vody.

Připojení na kanalizační přípojku není v tuto chvíli možné, nový majitel si bude muset zřídit ČOV. Parcela je situována na okraji obce navazující na stávající zástavbu a spadá do přírodního parku Dolní Poohří, avšak se nejedná o tzv. zvláště chráněné území. Obec Evaň leží 2 km jihozápadně od Libochovic v okrese Litoměřice a nachází se téměř na rozhraní Středočeského a Ústeckého kraje. Dopravní dostupnost do Loun, Roudnice nad Labem i Lovosic či Litoměřic je okolo 25 minut, do Prahy potom 60 minut. Veškerá občanská vybavenost je v nedalekých Libochovicích (škola, školka, potraviny, lékař, pošta). V případě více informací nebo zájmu o prohlídku kontaktujte makléře, cena je k jednání.

4. Fotodokumentace



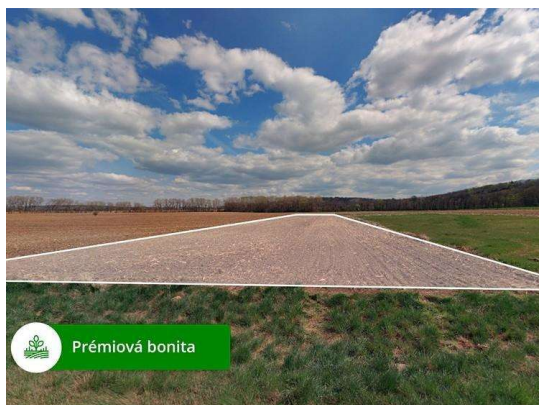
5. Mapové zobrazení



Pozemek parc. č. 102/20

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

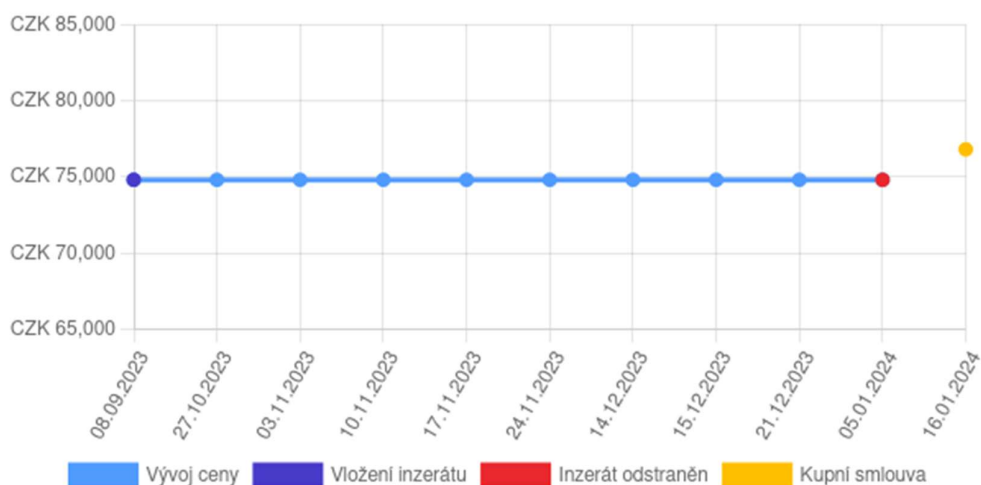


Pozemek, 1700 m², Budyně nad Ohří, okres Litoměřice

Celková cena: 76 800 Kč

Lokalita: Budyně nad Ohří, okres Litoměřice

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



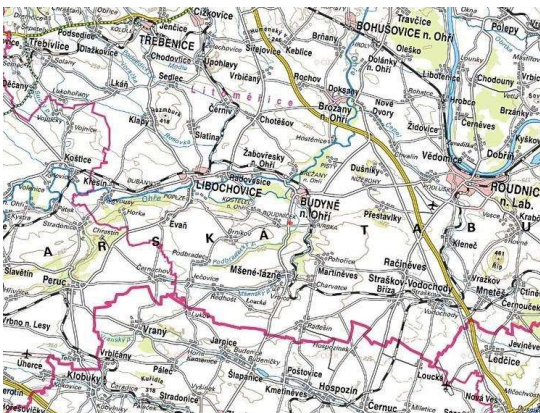
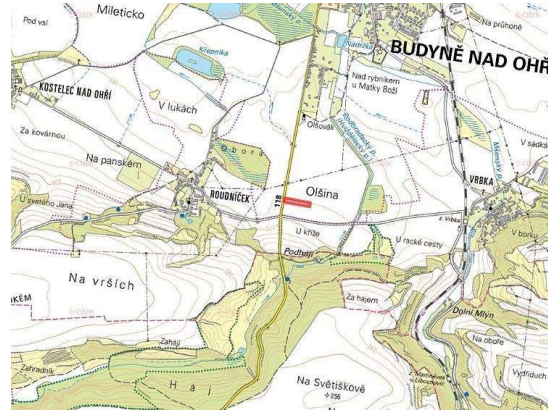
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	Cena dle KS	76 800 Kč
Datum podpisu KS	16.01.2024	Číslo řízení	V-382/2024-506
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	1700 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

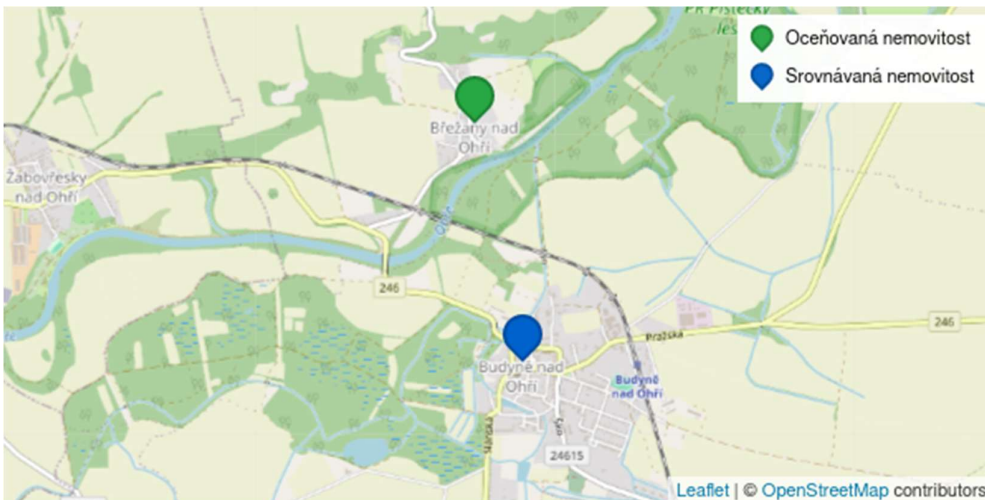
Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflací? Investujte bezpečně do zemědělské půdy. Nabízím exkluzivně k prodeji kvalitní ornou půdu v katastrálním území Budyně nad Ohří v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. K prodeji je 1/3 výměry parc. č. 524/41 zapsané na LV 621 v KÚ Budyně nad Ohří s přístupovou cestou na pozemek. Celková výměra prodeje je 1 700 m² a jedná se o ornou půdu s prémiovou kvalitou ve výši BPEJ 14.57 Kč. Budyně nad Ohří je město v okrese Litoměřice ležící nedaleko řeky Ohře. Samotným městem pak částečně protéká rameno Malá Ohře. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Oblast Litoměřic je bohatá na nejurodnější typ půdy černozem. Zemědělství je zde známé svou specializací na ovocnářství, zelinářství, chmelařství a vinařství. Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Stabilní růst ceny půdy představuje ochranu investic před rostoucí inflací. Za rok 2022 vzrostla cena půdy o 13,5 % oproti roku 2021. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují

o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Cena půdy v čase roste, s nákupem proto dlouho neváhejte. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezažala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a vyberte si svůj pozemek dle svých představ.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

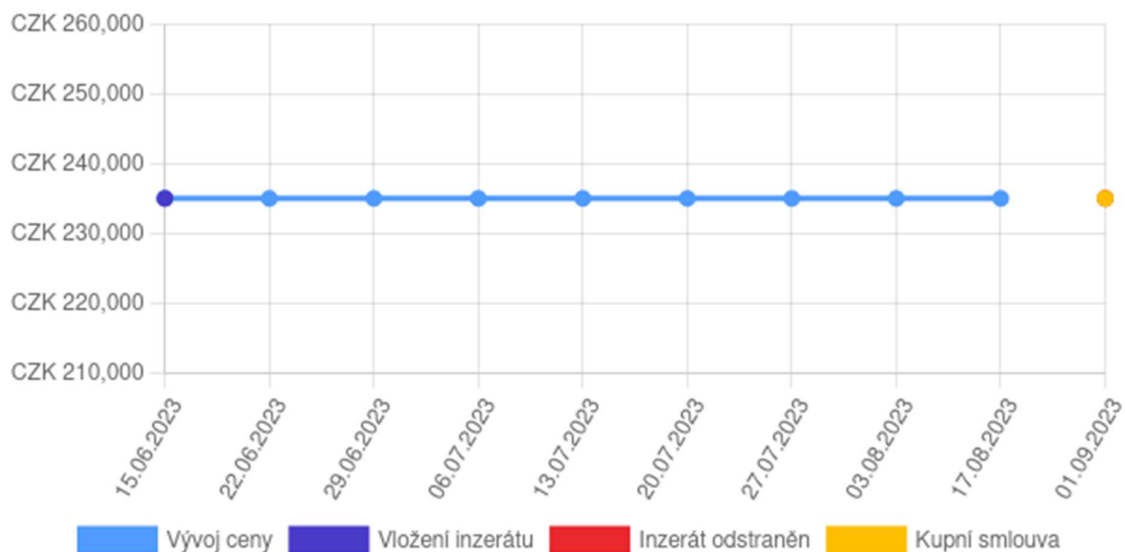


Pozemek, 4778 m², Klapý, okres Litoměřice

Celková cena: 235 000 Kč

Lokalita: Klapý, okres Litoměřice

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

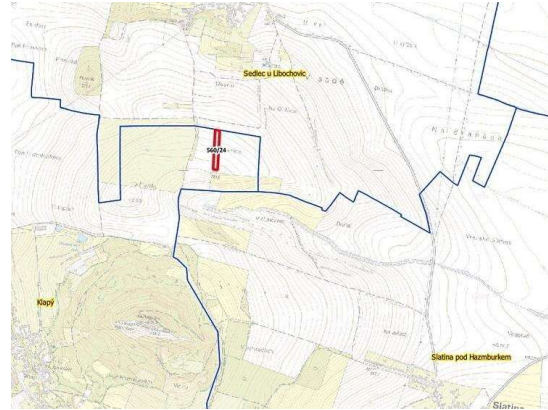


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

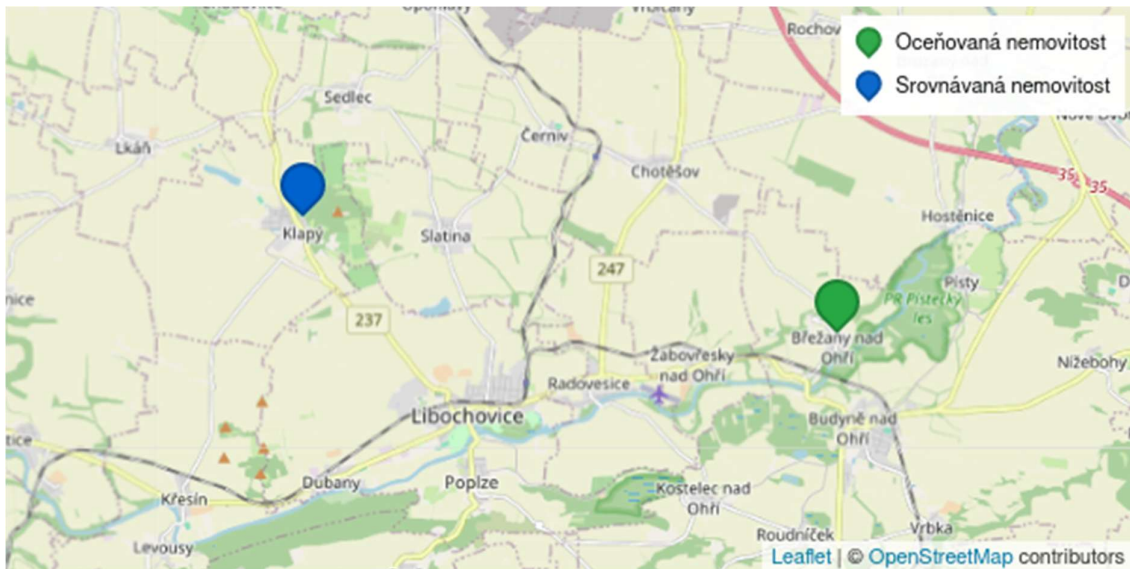
Lokalita	Klapý, okres Litoměřice	Cena dle KS	235 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.09.2023	Číslo řízení	V-8489/2023-506
Plocha pozemku	4778 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji krásný pozemek o velikosti 4778m v katastrálním území Klapý. Pole se nachází v klidné oblasti a je obhospodařován místním zemědělským podnikem. Na pozemku běží výpovědní lhůta z nájmu. Velice zajímavou příležitostí je použití ke směně s SPÚ, protože pozemek splňuje veškeré parametry dané úřadem. Pozemek může sloužit také pro uložení volných finančních prostředků a zabránit tak jejich znehodnocení

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

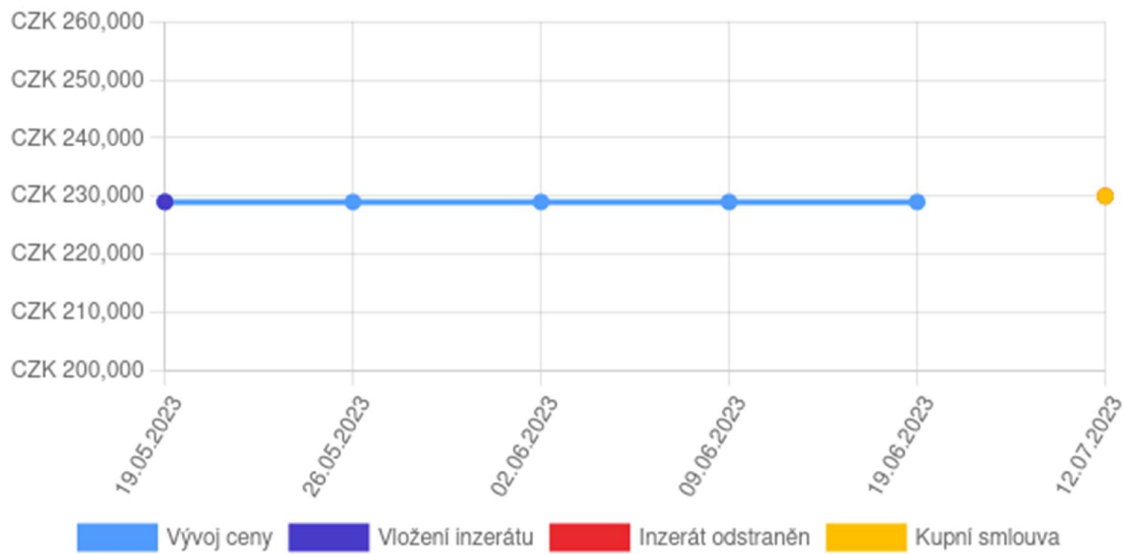


Pozemek, 5053 m², Podbradec, Mšené-lázně, okres Litoměřice

Celková cena: 230 000 Kč

Lokalita: Podbradec, Mšené-lázně, okres Litoměřice

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

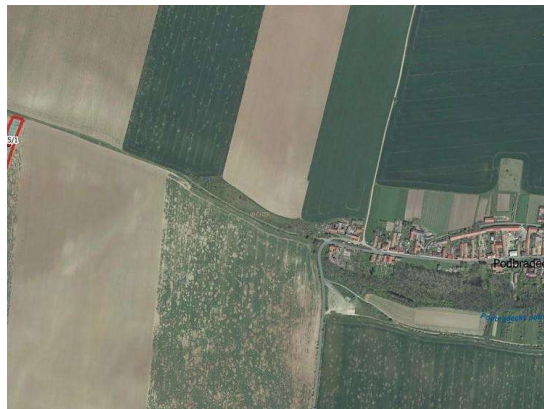


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Podbradec, Mšené-lázně, okres Litoměřice	Cena dle KS	230 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.07.2023	Číslo řízení	V-7153/2023-506
Plocha pozemku	5053 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

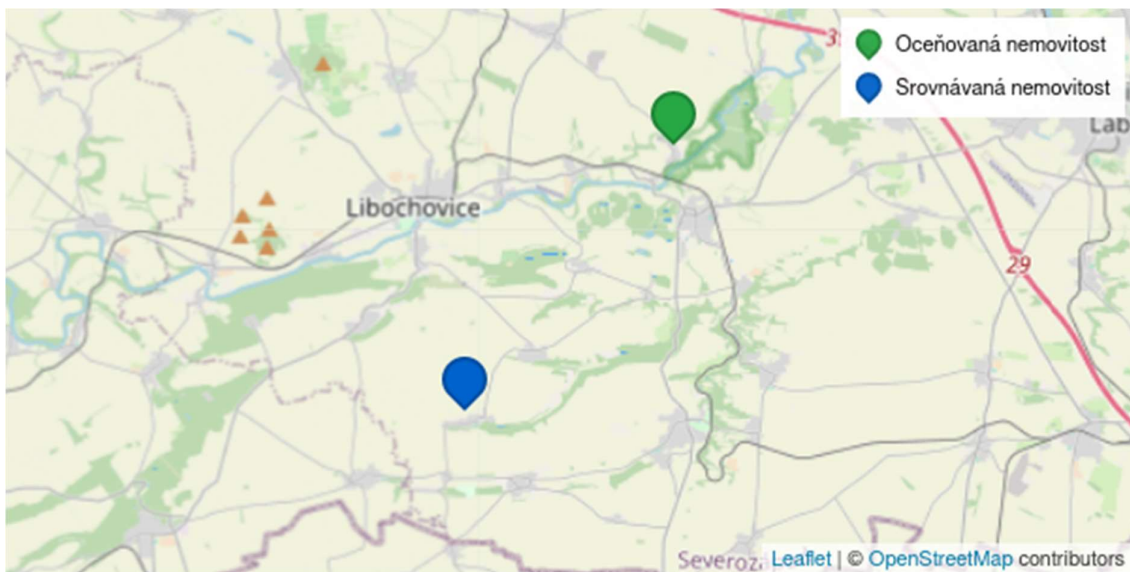
Nabízíme k prodeji krásný soubor pozemků ve o velikosti 5053m v katastrálním území Podbradec. Pole se nachází v klidné oblasti. Místo je v docházkové vzdálenosti od obce s dobrým přístupem z obecní cesty. Pozemky jsou obhospodařovány místním zemědělským podnikem s krátkou výpovědní lhůtou. Pozemek může sloužit také pro uložení volných finančních prostředků a zabránit tak jejich znehodnocení nebo může být využit ke směně s SPÚ.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

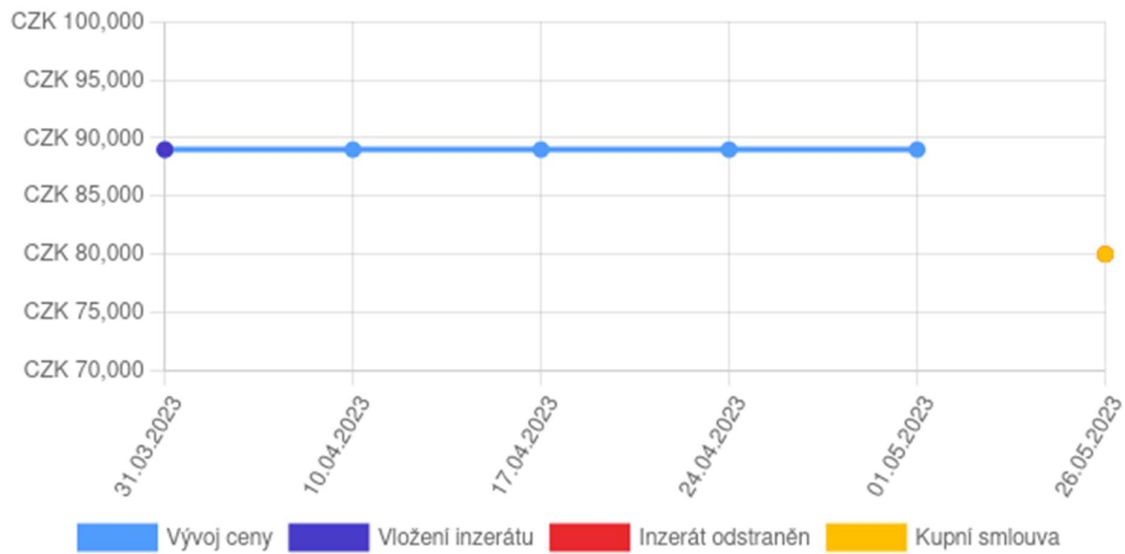


Pozemek, 1798 m², Chodovlice, okres Litoměřice

Celková cena: 80 000 Kč

Lokalita: Chodovlice, okres Litoměřice

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

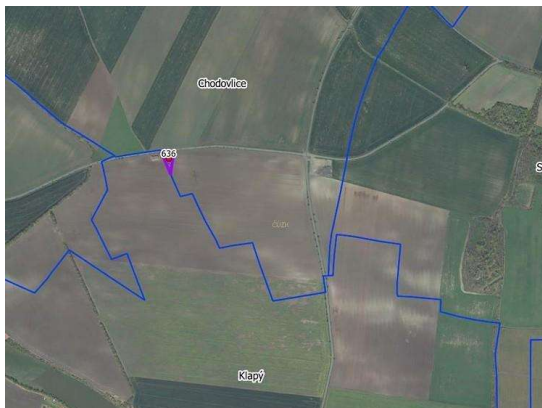


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Chodovice, okres Litoměřice	Cena dle KS	80 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.05.2023	Číslo řízení	V-5476/2023-506
Plocha pozemku	1798 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji krásný pozemek ve 100% vlastnictví o velikosti 1798m v k.ú. Chodovice. Pozemek se nachází rozhraní katastrů Klapý a Chodovice se skvělým přístupem ze státní silnice a je v současné době obhospodařován místním zemědělským podnikem. Pozemek může sloužit také pro uložení volných finančních prostředků a zabránit tak jejich znehodnocení nebo může být využit ke směně s SPÚ.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

