

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 038116/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Kamil Stupka, dražebník Velká Hradební 484/2 400 01 Ústí nad Labem
Číslo jednací:	010024
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Ústí nad Labem a Řehlovice, okres Ústí nad Labem
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	02.05.2024
Zpracováno ke dni:	02.05.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to

- pozemku parc. č. 350/6, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če., zapsané na listu vlastnictví č. 2735 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem;
- pozemku parc. č. 1822 zapsaného na listu vlastnictví č. 256 pro katastrální území Řehlovice, obec Řehlovice, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení 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

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Garáž, pozemek p.č. 350/6
Adresa předmětu ocenění:	Ústí nad Labem, okr. Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Ústí nad Labem
Počet obyvatel:	91 963
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	2 700,00 Kč/m²

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 1822
Adresa předmětu ocenění:	Řehlovice, okr. Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Řehlovice
Katastrální území:	Řehlovice
Počet obyvatel:	1 476

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 02.05.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Oros Zdeněk, Fügnerova 112/4, 40004 Trmice.

Nemovitosti:

- Pozemek parc. č. 350/6, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, zapsané na listu vlastnictví č. 2735, pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.
- Pozemek parc. č. 1822 zapsaný na listu vlastnictví č. 256 pro katastrální území Řehlovice, obec Řehlovice, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby garáže:

Jedná se o jednopodlažní zděnou řadovou garáž. Základy pravděpodobně betonové pasy, svislé konstrukce zděné z cihel plných, střecha rovná betonová. Stáří objektu odhadem 50 a více let.

Výměra rozhodná pro ocenění odpovídající zastavěné ploše garáže: 20 m².

Stavebně technický stav a vady stavby:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímo.

Stavebně technický stav objektu zcela dožitý, delší dobu neužívaný, prakticky veškeré konstrukce jsou zcela za hranicí své životnosti, případně prvky zcela chybí. Objekt podle stavebně technického stavu buď k demolicí nebo rozsáhlé rekonstrukci.

Popis pozemku a další informace:

Celková výměra pozemku parc. č. 350/6 činí 20 m². Sklon pozemku je rovinatý - mírně svažitý.

Širší vztahy:

Přístup je možný pouze přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno. Garáž je postavena ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Část obce se zvýšeným indexem kriminality.

Popis pozemku parc. č. 1822:

Jedná se o trvalý travní porost o výměře 1781, na pozemku se nachází převážně rostlé listnaté stromy, dle sklady LHO z dat sousedního pozemku se jedná o kombinaci jasan-topol-olše, stáří porostu dle LHO 72 let. Pozemek s výrazným sklonem 12 – 17°. Bodová výnosnost dle BPEJ 15 – produkčně málo významné půdy.

Pozemek se nachází mimo zastavěnou část obce, přístup pouze přes nezpevněné obecní pozemky (polní / lesní cesta).

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví č. 2735 jsou uvedeny jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Oros Zdeněk, změna výměr obnovou operátu, údaje o vlastníku předány soudu s žádostí o projed. dědictví - Oros Zdeněk), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

Na listu vlastnictví č. 256 jsou uvedeny jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Oros Zdeněk, údaje o vlastníku předány soudu s žádostí o projed. dědictví - Oros Zdeněk), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

Tabulkový popis - garáž		
Popis objektu	Typ garáže	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	odhadem 70. léta 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce	---
	Základy	betonové pasy
	Konstrukce	cihlová
	Střecha	rovná - betonová
	Krytina střechy	chybí
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	chybí
	Vady garáže	podlahy: prvek v dezolátním stavu střecha: prvek v dezolátním stavu zdívo: prvek v dezolátním stavu
Popis vnitřních prostor	Typ oken	---
	Vrata	chybí
	Podlaha	beton / chybí
	Rozměry v m ²	20 m ²
	Elektřina	ne
	Popis stavu	špatný – k demolici nebo rozsáhlé rekonstrukci
Pozemek a přístup	Velikost pozemku	20 m ²
	Trvalé porosty	---
	Sklon pozemku	rovinatý - mírně svažité
	Oplocení	ne
	Přístupová cesta k objektu	přístup <u>přes soukromý pozemek cizího subjektu</u> - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	část obce se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva a jiné	Věcná břemena	nejsou
	Další informace	Na listu vlastnictví č. 2735 jsou uvedeny jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce - Oros Zdeněk Změna výměr obnovou operátu Údaje o vlastníku předány soudu s žádostí o projed. dědictví - Oros Zdeněk), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.05.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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.

Garáž s pozemkem

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - přístup přes pozemek odlišného vlastníka	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - sociálně vyloučené lokality	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,762}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,660}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - sociálně vyloučené lokality	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,608}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,463}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,401}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,660}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,608}$

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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,660 * 0,980 * 0,608 = \mathbf{0,393}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 700,-	0,393		1 061,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	350/6	20	1 061,10	21 222,-
Stavební pozemek - celkem			20		21 222,-

1.2. Garáž bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 972,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba:	=	20,00 m ²
----------------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	20,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(20,00)*(2,50)	=	50,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	50,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu	I	-0,10
6. Stavebně - technický stav: stavba ve velmi špatném stavu - (nutná celková rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_6 * 0,730 = \mathbf{0,242}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,660}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,608}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,972,- \text{ Kč/m}^3 * 0,242 = 719,22 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 50,00 \text{ m}^3 * 719,22 \text{ Kč/m}^3 * 0,660 * 0,608 = 14\,430,43 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	14 430,43 Kč
---	----------	---------------------

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:	21 222,- Kč
----------------------	--------------------

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem	=	35 652,43 Kč
---	----------	---------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	35 650,- Kč
--	--------------------

Pozemek p.č. 1822

1.1. pozemky

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	100,00%
Celková úprava ceny:	100,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1822	14178	1 781	1,17	100,00	2,34	4 167,54
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 781 m ²				4 167,54

1.2. Porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Výměra <i>V</i> [m2]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor <i>fa</i>	<i>Ba</i> Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena	
JS - jasan ztepilý				72	3	4,000	150 let (max 120)
	1 781	50	20,33	15,29		0,701	
$Ha = [(20,33 - 15,29) * 0,701 + 15,29] * 4,00 * 50 \% = 3,7646 \text{ Kč/m}^2$							6 704,75
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,760
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						*	1,000
JS - jasan ztepilý - celkem						=	5 095,61

Název	Výměra <i>V</i> [m2]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor <i>fa</i>	<i>Ba</i> Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena	
TPX - ostatní topoly				72	7	4,000	150 let (max 50)
	1 781	30	11,71	5,93		1,000	
$Ha = [(11,71 - 5,93) * 1,000 + 5,93] * 4,00 * 30 \% = 1,4052 \text{ Kč/m}^2$							2 502,66
TPX - ostatní topoly - celkem						=	2 502,66

Název	Výměra <i>V</i> [m2]	Zast. <i>Z</i> [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor <i>fa</i>	<i>Ba</i> Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena	
OL - olše lepkavá				72	3	4,000	150 let (max 80)

1 781	20	12,20	12,20	0,965
Ha=[(12,20-12,20)*0,965+12,20]*4,00*20 % = 0,9760 Kč/m ²				
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
OL - olše lepkavá - celkem				=
				1 668,73
Celkem - lesní porosty				=
				9 267,- Kč
Porosty - zjištěná cena celkem				=
				9 267,- Kč
Pozemek p.č. 1822 - rekapitulace				
1.1. Pozemky:				
				4 167,54 Kč
Pozemek p.č. 1822 - zjištěná cena celkem				=
				13 434,54 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:				13 440,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

Garáže

Soubor vybraných vzorků do porovnání

Ústí nad Labem, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav
Oceňovaný objekt	Ústí nad Labem, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	20 m ²	cihlová	špatný
1	Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	20 m ²	cihlová	špatný
2	Předlice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	22 m ²	cihlová	dobrý
3	Dostojevského č.e. 5722, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	25 m ²	cihlová	před rekonstrukcí

Srovnávací tabulka a provedení korekcí

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	650,00 Kč	1	650,00 Kč	1	1	1	1	1	650,00 Kč
2	454,55 Kč	1	454,55 Kč	0.9	0.99	1	1.15	1.02465	443,62 Kč
3	400,00 Kč	1	400,00 Kč	0.95	0.98	1	1.1	1.0241	390,59 Kč
Celkem průměr									494,75 Kč
Minimum									390,59 Kč
Maximum									650,00 Kč
Směrodatná odchylka - s									137,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									357,70 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									631,80 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									

Komentář k provedeným korekcím koeficienty odlišnosti

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje rozdíly v konstrukční charakteristice stavby. K4 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$\begin{aligned}
 &494,75 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad \times 20 \text{ m}^2 \\
 &\hline
 &= 9\,895 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

10 000 Kč

Pozemky

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Řehlovice, okres Ústí nad Labem					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - kvalita pozemku	K5 - porosty
Oceňovaný objekt	Řehlovice, okres Ústí nad Labem	1781 m ²	zemědělský pozemek - trvalý travní porost	svažitý pozemek s nízkou kvalitou - BPEJ 15	ano
1	Řehlovice, okres Ústí nad Labem	3646 m ²	zemědělský pozemek - orná půda	kvalitnější rovinatý pozemek - BPEJ 55	ne
2	Řehlovice, okres Ústí nad Labem	18055 m ²	zemědělské pozemky - trvalý travní porost	mírně svažitě kvalitnější pozemky - BPEJ 31	pouze v malé části
3	Podviní, Trnovany, okres Litoměřice	14302 m ²	zemědělské pozemky - trvalý travní porost a orná půda	rovinaté až středně sklonité pozemky s lepší kvalitou - BPEJ 25 - 79	pouze na části - obdobný rozsah

Srovnávací tabulka a provedení korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 kvalita pozemku	K5 porosty	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	47,55 Kč	1	47,55 Kč	1.05	1	1	1.1	0.99	1.14345	41,58 Kč
2	30,46 Kč	1	30,46 Kč	1.05	1	1	1.06	0.99	1.10187	27,64 Kč
3	28,67 Kč	1	28,67 Kč	1	1	1	1.1	1	1.1	26,06 Kč
Celkem průměr										31,76 Kč
Minimum										26,06 Kč
Maximum										41,58 Kč
Směrodatná odchylka - s										8,54 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										23,22 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										40,31 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										

Komentář k provedeným korekcím koeficienty odlišnosti

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 rozdíly ve velikosti pozemku nejsou u zemědělského pozemku diferencovány. K3 diferencuje rozdíly v možnostech využití. K4 diferencuje rozdíly v kvalitě využití pozemků a jeho bodové výnosnosti dle BPEJ. K5 zohledňuje rozsah porostů.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

31,76 Kč/m²

* 1781 m²

= 56 565 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

57 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:

- | | |
|---|--------------------|
| – Pozemek parc. č. 350/6 včetně stavby garáže bez čp/če | 35.650,- Kč |
| – Pozemek parc. č. 1822 | 13.440,- Kč |

Výsledek dle porovnávací metody:

- | | |
|---|--------------------|
| – Pozemek parc. č. 350/6 včetně stavby garáže bez čp/če | 10.000,- Kč |
| – Pozemek parc. č. 1822 | 57.000,- Kč |

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to

- pozemku parc. č. 350/6, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če., zapsané na listu vlastnictví č. 2735 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem;
- pozemku parc. č. 1822 zapsaného na listu vlastnictví č. 256 pro katastrální území Řehlovice, obec Řehlovice, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

70.000,- Kč

Slovy: Sedmdesáttisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.05.2024



Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

Ostatní údaje:

- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.
- Pro vypracování tohoto znaleckého posudku nebyl přizván externí konzultant.

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 038116/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z el. verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace
- porovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	350/6
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Ústí nad Labem [774871]
Číslo LV:	2735
Výměra [m ²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 350/6

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Oros Zdeněk, Fügnerova 112/4, 40004 Trmice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Oros Zdeněk
Změna výměr obnovou operátu
Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o prodej dědictví - Oros Zdeněk

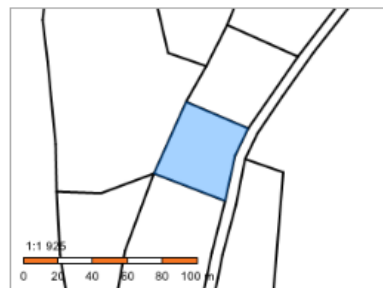
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1822
Obec:	Řehlovice [568201]
Katastrální území:	Řehlovice [745031]
Číslo LV:	256
Výměra [m ²]:	1781
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Oros Zdeněk, Fügnerova 112/4, 40004 Trmice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
14178 1781	

Omezení vlastnického práva

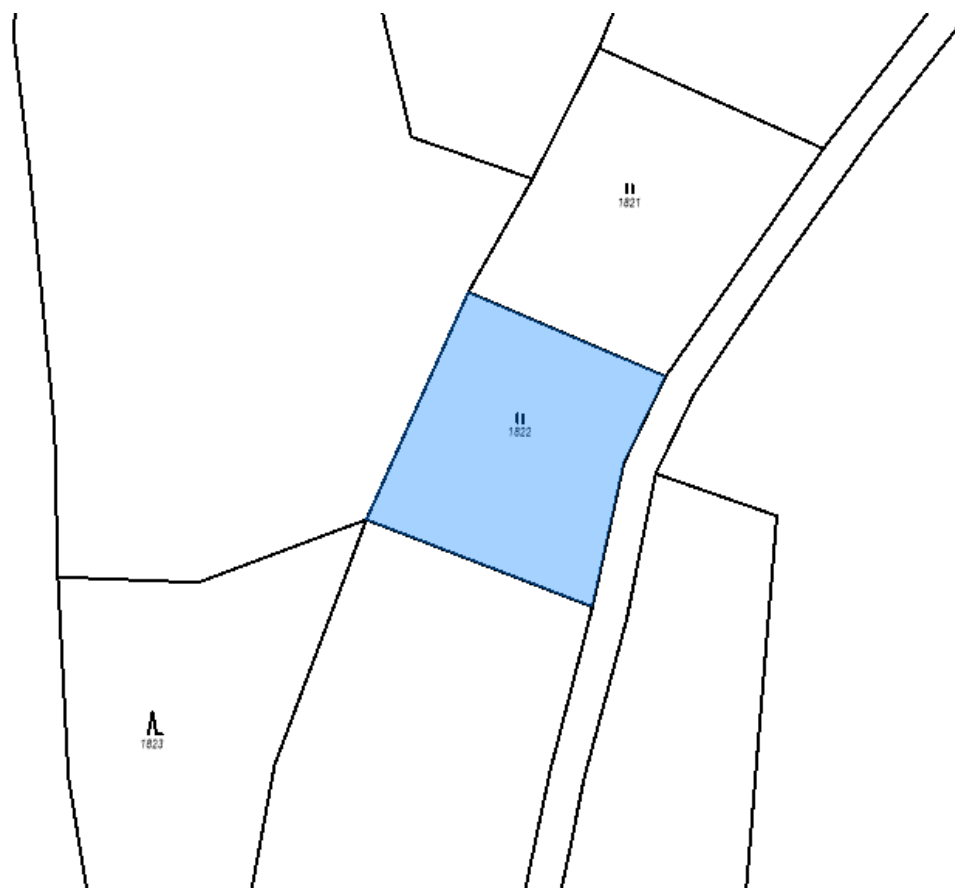
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

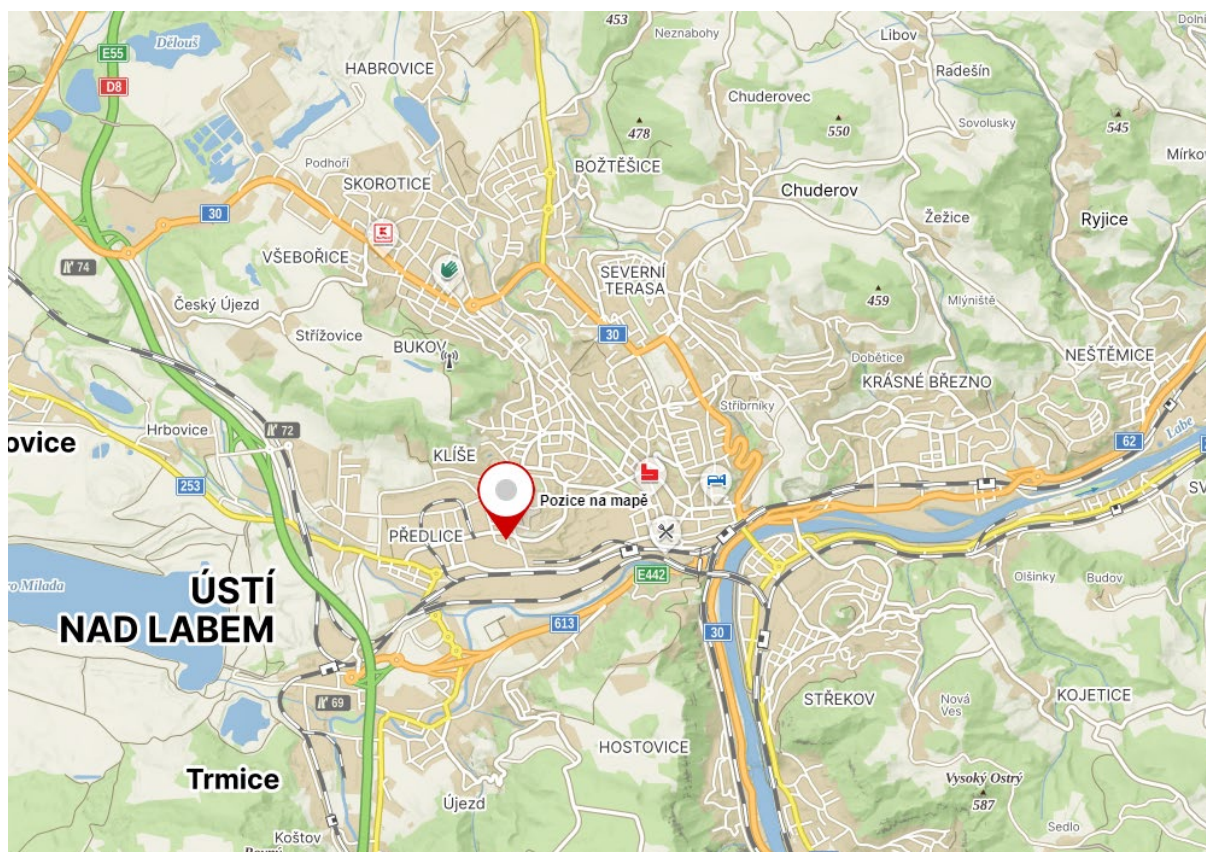
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Oros Zdeněk
Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o prodej, dědictví - Oros Zdeněk

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

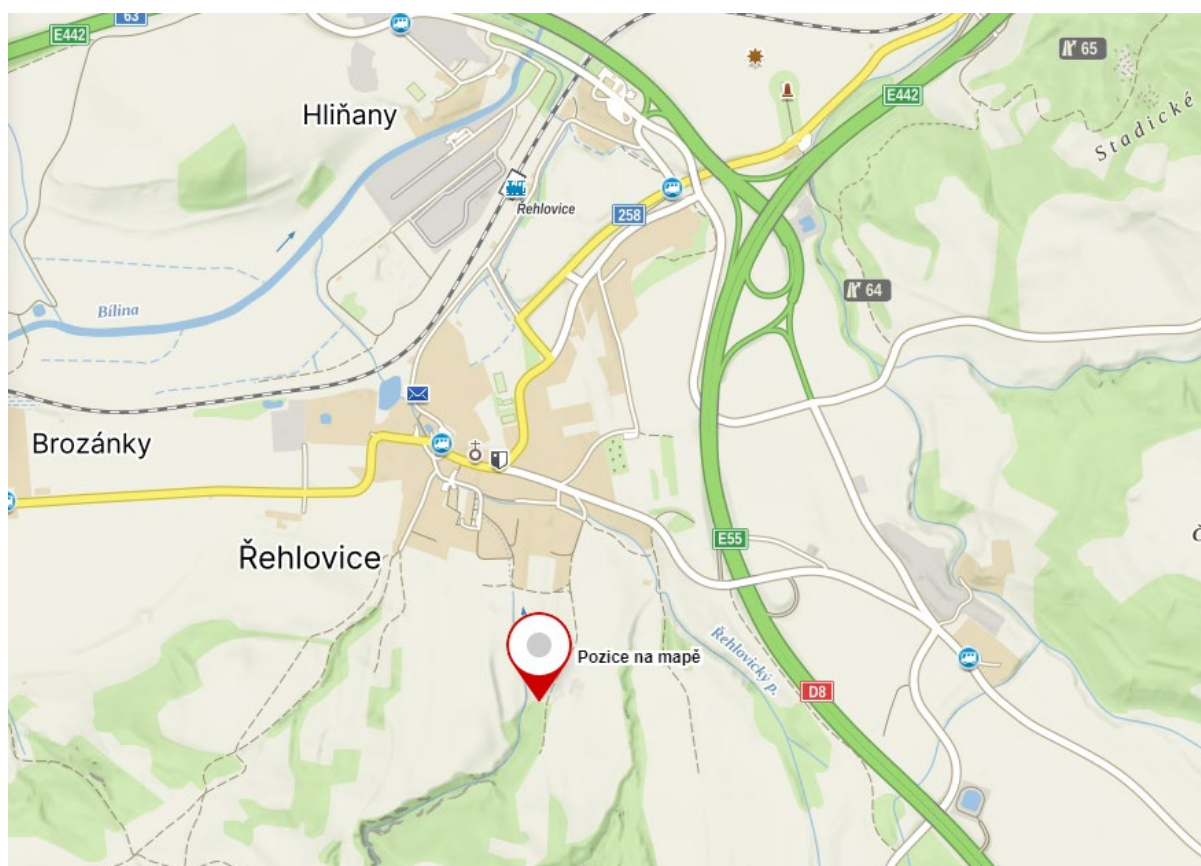


Situační mapa – garáž





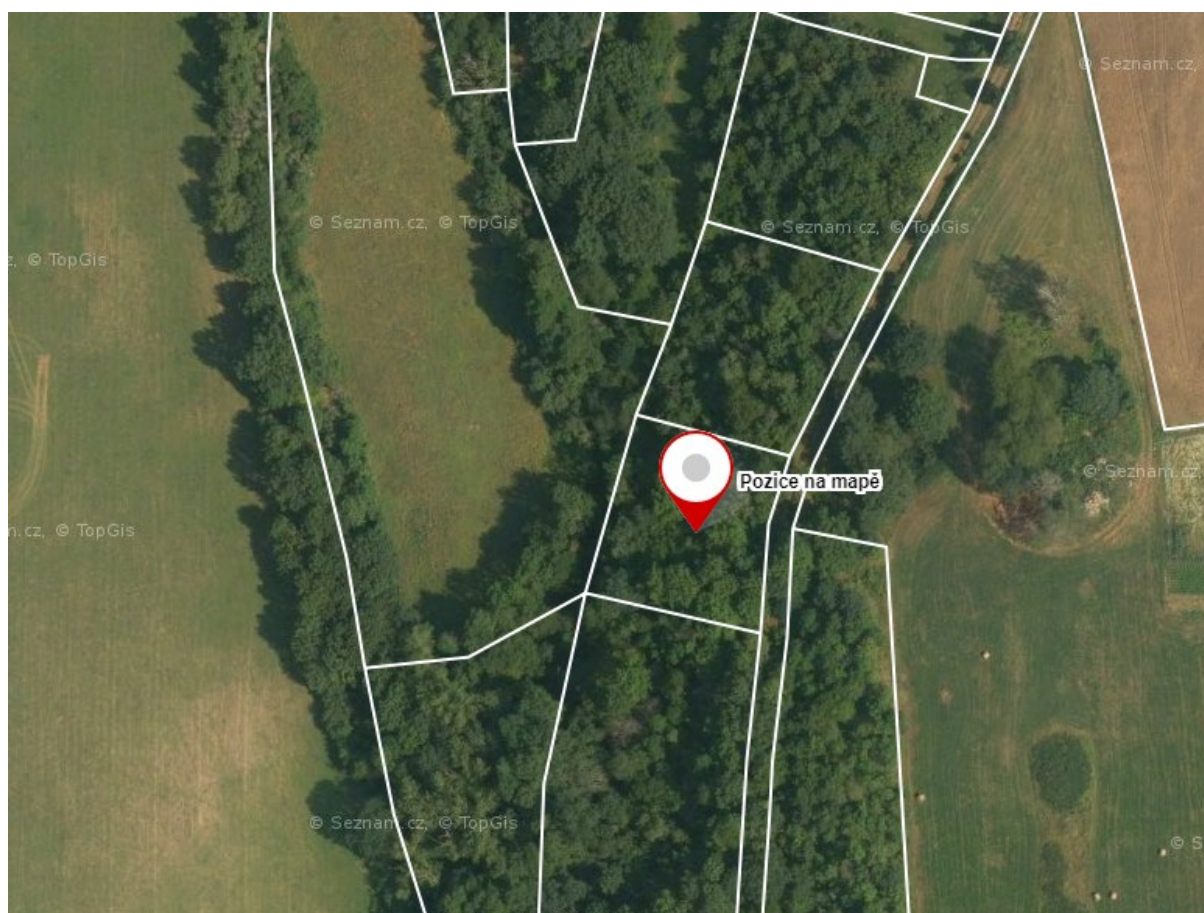
Situační mapa – pozemek Řehlovice



Fotodokumentace – garáž



Fotodokumentace – pozemek Řehlovice (ortofoto)



Srovnávané nemovitosti - garáže

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

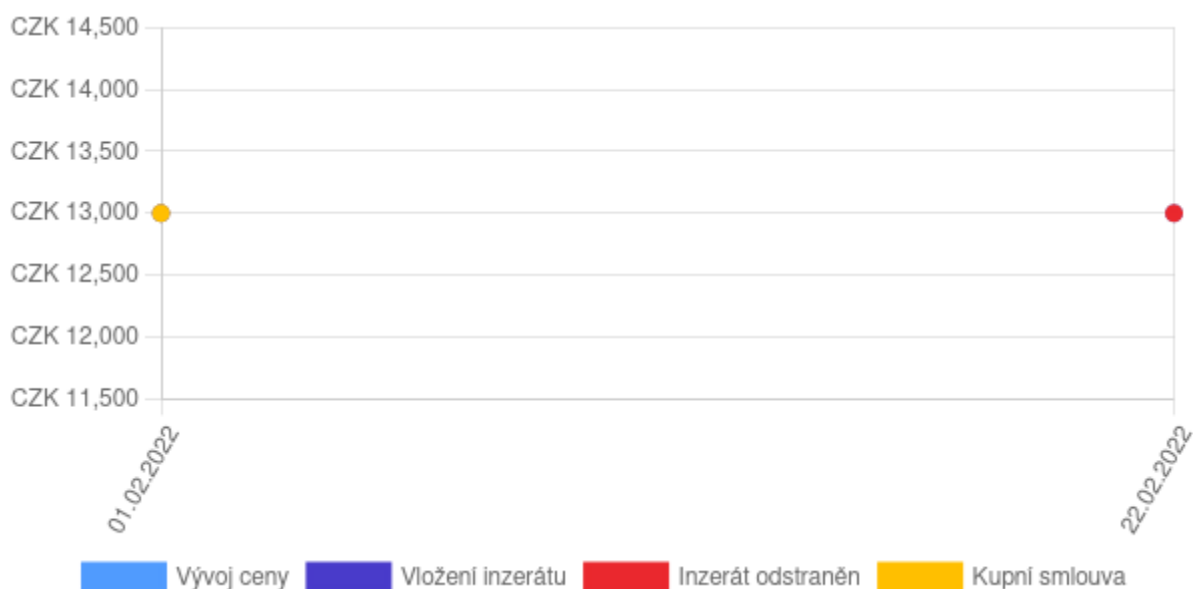


Garáž, 20 m², Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 13 000 Kč

Lokalita: Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

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	Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	13 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.02.2022	Číslo řízení	V-688/2022-510
Konstrukce	Cihlová	Stav	Špatný
Zastavěná plocha	20 m ²	Podlahová plocha	20 m ²

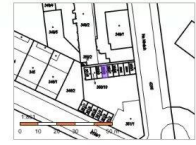
Realizovaný prodej garáže ve velmi špatném stavu. Lokalita v těsné blízkosti Předlic. Číslo řízení V 688/2022-510, kupní cena 13.000 Kč.

4. Fotodokumentace



Informace o pozemku

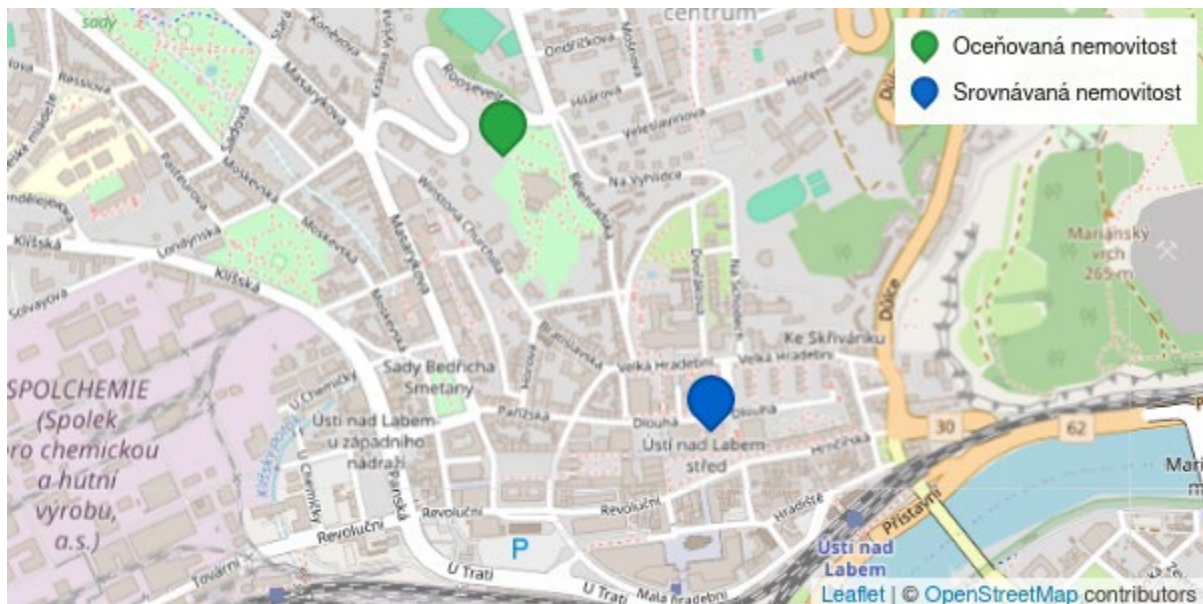
Parcelní číslo	350/8-17
Obec	Ústí nad Labem (554604)17
Katastrální území	Ústí nad Labem (776871)17
Číslo LV	14074
Výměra (m ²)	20
Typ parcely	Parcelská nemovitost
Mapový list	DKM
Určení výměry	Ze soudních v 5-175K
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního	garáž
Stavba stojí na pozemku	n. č. 350/8

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Garáž, 22 m², Předlice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 10 000 Kč

Lokalita: Předlice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

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	Předlice, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	10 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.10.2021	Číslo řízení	V-8455/2021-510
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Zastavěná plocha	22 m²	Podlahová plocha	22 m²

Realizovaný prodej garáže v Předlicích, realizovaná cena 10.000 Kč, číslo řízení V-8455/2021-510, předpokládaný stav dobrý.

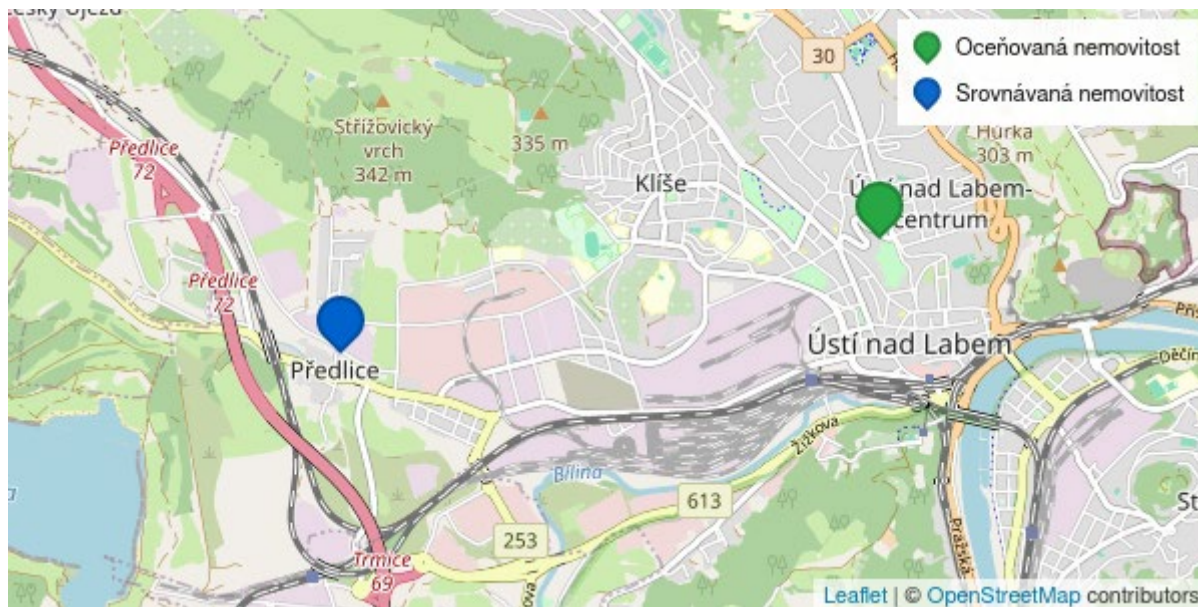
4. Fotodokumentace



Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	229/2
Obec:	Ústí nad Labem (554804)
Katastrální území:	Předlice (775002)
Číslo LV:	66
Výměra (m ²):	22
Typ parcely:	Parcelská katastru nemovitostí
Mapový list:	Q004
Určení výměry:	Ze soudních v. S. JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba	
Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 229

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Garáž, 25 m², Dostojevského č.e. 5722, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 10 000 Kč

Lokalita: Dostojevského č.e. 5722, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

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	Dostojevského č.e. 5722, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	10 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.11.2020	Číslo řízení	V-6648/2020-510
Konstrukce	Cihlová	Stav	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha	25 m²	Podlahová plocha	25 m²

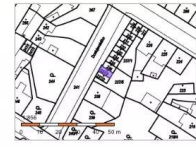
Realizovaný prodej garáže v Předlicích, realizovaná cena 10.000 Kč, číslo řízení V-6648/2020-510, předpokládaný před rekonstrukcí.

4. Fotodokumentace



Informace o pozemku

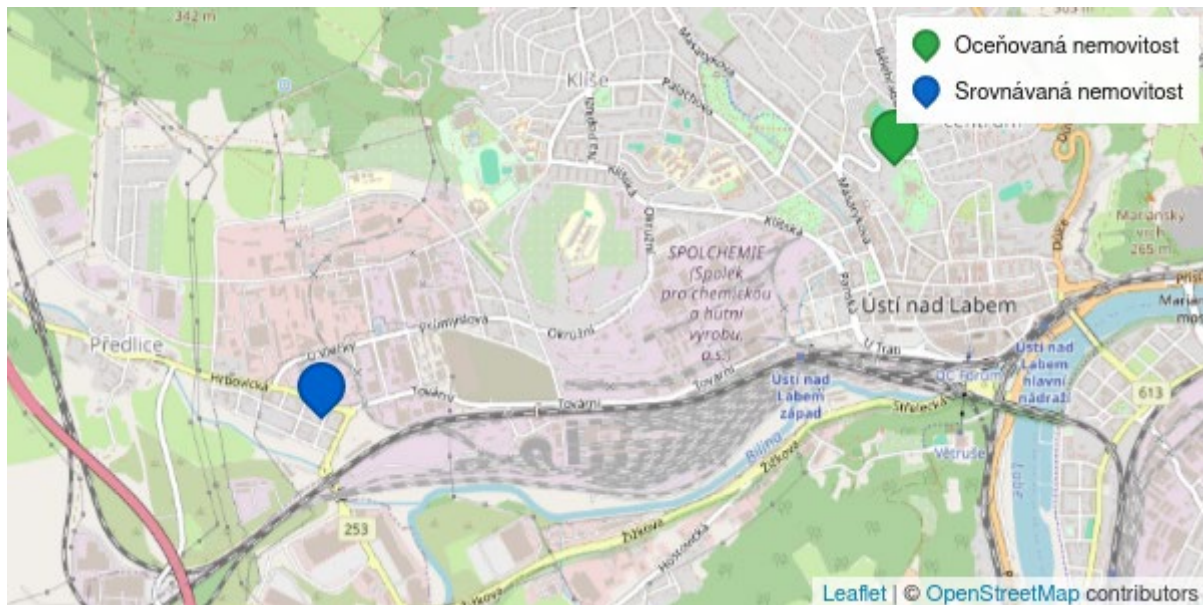
Parcelní číslo:	237/2
Obec:	Ústí nad Labem (554504)
Katastrální území:	Předlice (775200)
Číslo LV:	111
Výměra (m²):	25
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	D04
Určení výměry:	Ze soudního v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Předlice (775200) č. ev. 5722: garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 237/2
Stavební objekt:	č. ev. 5722
Ulice:	Dostoevského
Adresní místo:	Dostoevského č. ev. 5722

5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

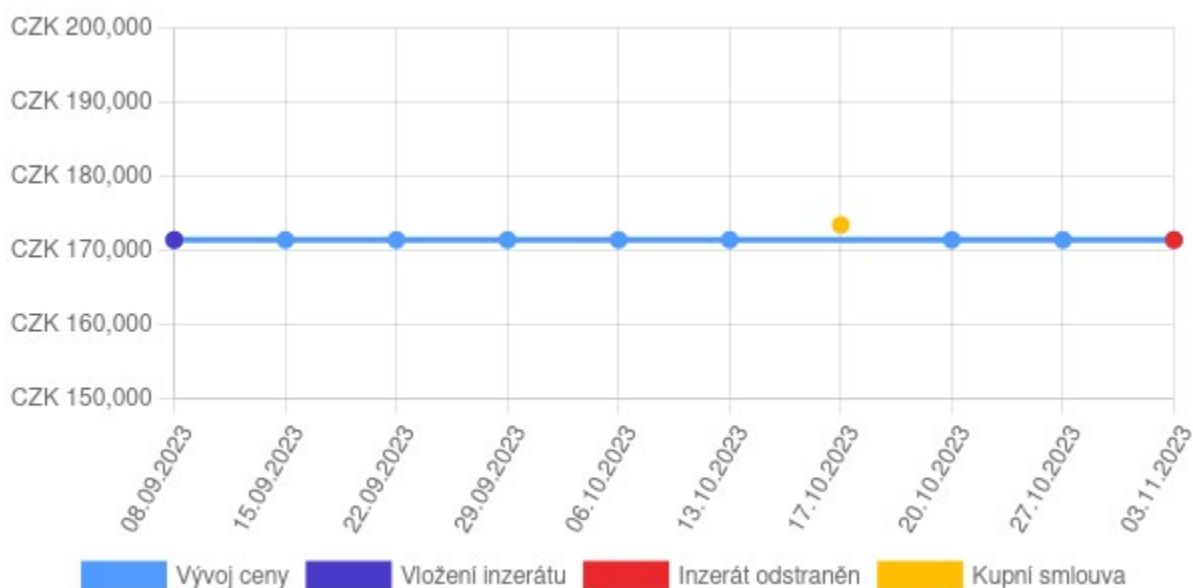


Pozemek, 3646 m², Řehlovice, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 173 362 Kč

Lokalita: Řehlovice, okres Ústí nad Labem

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



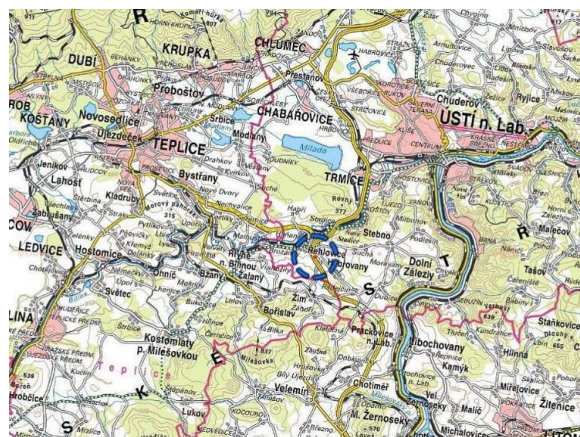
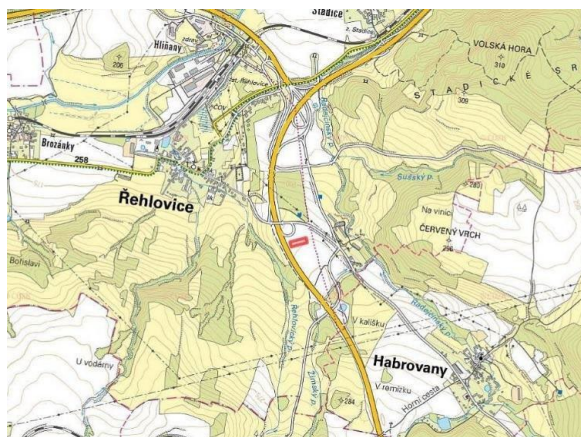
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Řehlovice, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	173 362 Kč
Právní účinky ke dni	17.10.2023	Číslo řízení	V-5593/2023-510
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	3646 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

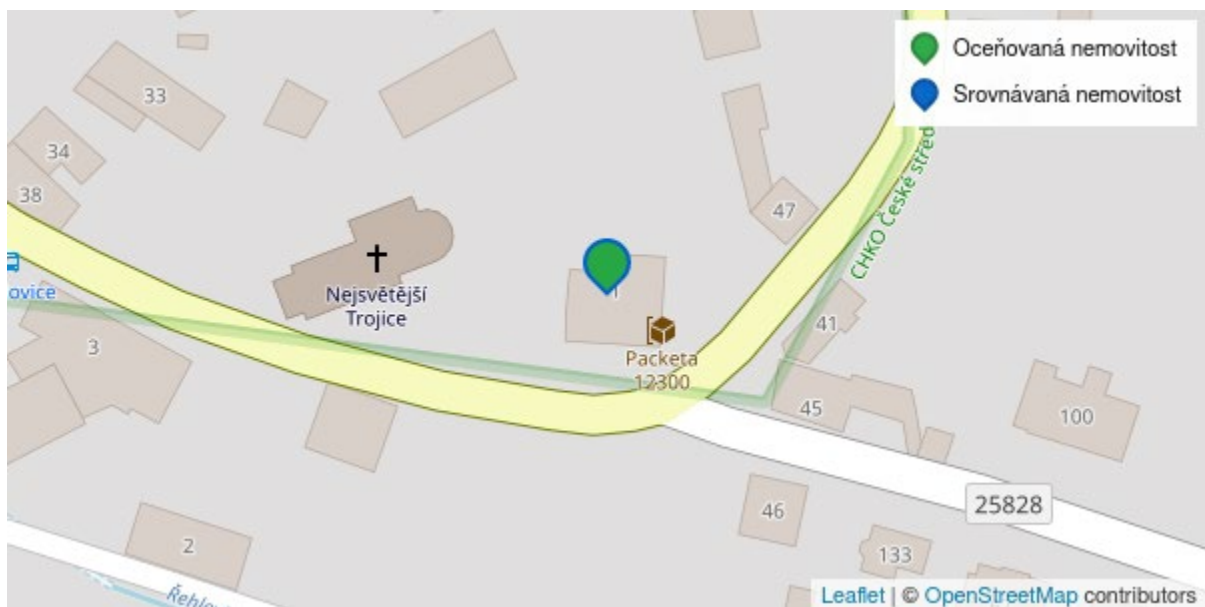
Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Investujte bezpečně do zemědělské půdy. Nabízím exkluzivně k prodeji pozemek v katastrálním území Řehlovice v okrese Ústí nad Labem. K prodeji je parc. č. 1803 zapsané na LV 267 v KÚ Řehlovice. Celková

výměra prodávaného pozemku činí 3 646 m² a jedná se o ornou půdu. Řehlovice jsou obec v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji České republiky. Nachází se asi 8 kilometrů jihovýchodně od centra krajského města Ústí nad Labem. Žije v nich 1476 obyvatel. 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. Pozemek je prodáván v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Cena půdy v čase roste, s nákupem proto dlouho neváhejte. V případě dotazů k pozemku nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a vyberte si svůj pozemek dle svých představ.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

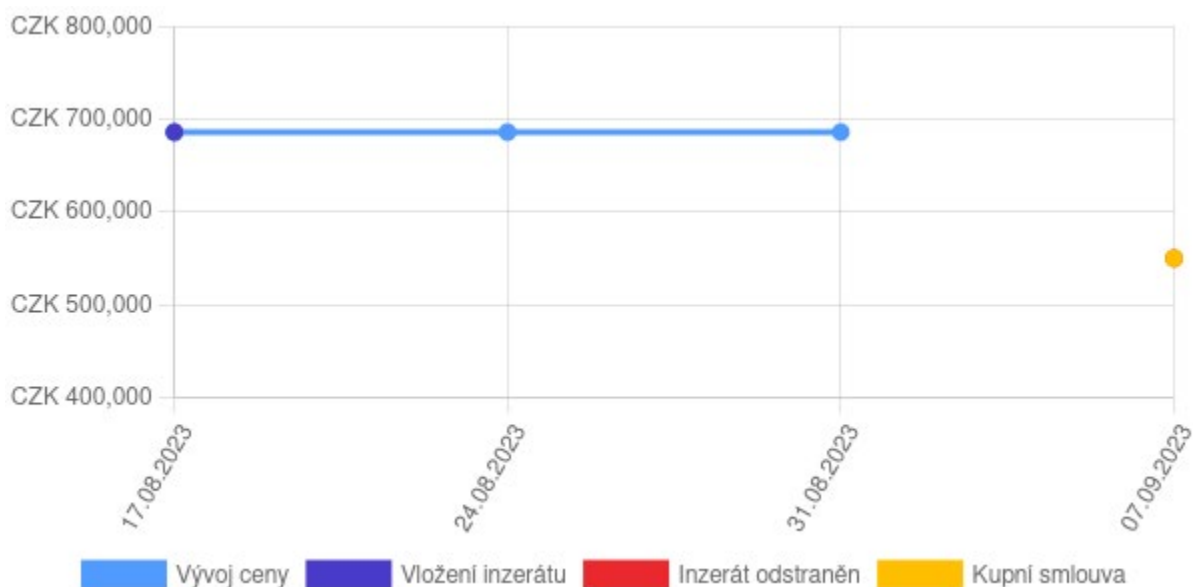


Pozemek, 18055 m², Řehlovice, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 550 000 Kč

Lokalita: Řehlovice, okres Ústí nad Labem

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	Řehlovice, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	550 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.09.2023	Číslo řízení	V-4753/2023-510
Poznámka k ceně	Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií, včetně provize RK	Plocha pozemku	18055 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

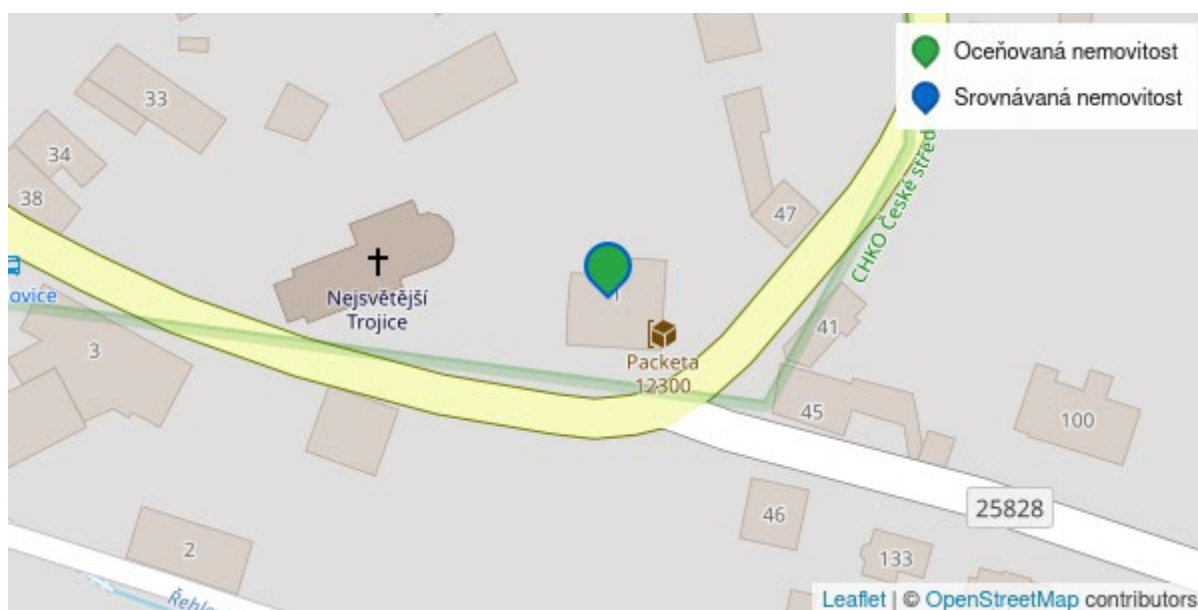
Nabízíme k prodeji dva pozemky o celkové výměře 18 055 m² v malé vesnici Radejčín, která se nachází asi 4,5 km na jihovýchod od Řehlovic v Ústeckém kraji. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky evidovány jako trvalý

travní porost a jsou situovány v blízkosti silnice. Radejčín je též názvem katastrálního území. Klidná vesnice se nabízí jako výchozí bod pro pěší výlety, okolí vsi je totiž protkané mnoha turistickými trasami. Nedaleko od pozemků se tyčí rozhledna Radejčín s hezkým výhledem na České středohoří či Krušné hory. V blízkosti vsi se také nachází krásný Moravanský vodopád, ke kterému se lze dostat po modře značené turistické trase. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace

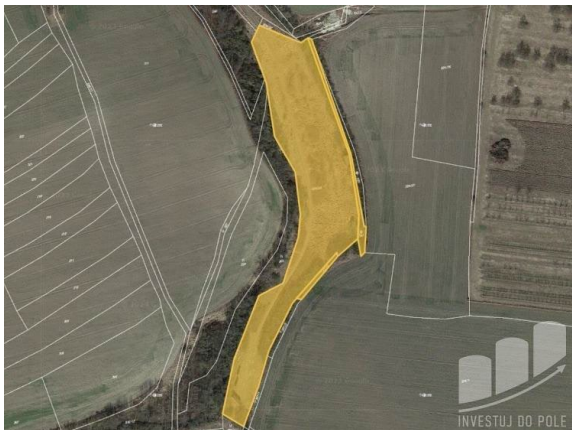


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

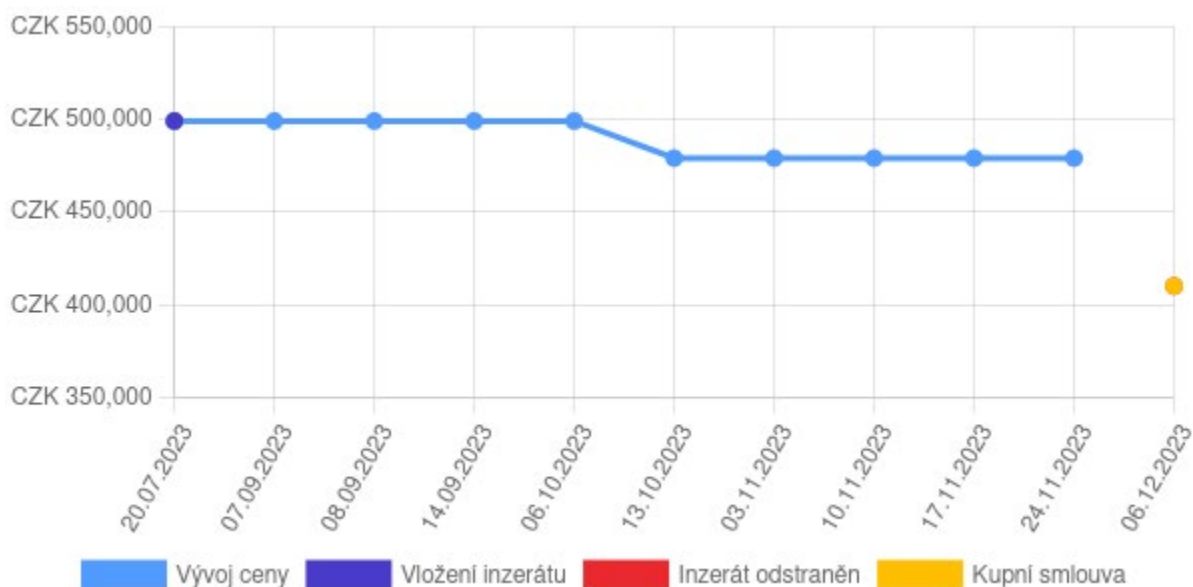


Pozemek, 14302 m², Podviní, Trnovany, okres Litoměřice

Celková cena: 410 000 Kč

Lokalita: Podviní, Trnovany, 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	Podviní, Trnovany, okres Litoměřice	Cena dle KS	410 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.12.2023	Číslo řízení	V-11054/2023-506
Plocha pozemku	14302 m²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Trnovany u Litoměřic, LV 165 o výměře 14302 m². Parcela č. 324/28 - o výměře 9582m² (Orná půda) Parcela č. 327/2 - o výměře 118m² (Trvalý travní porost) Parcela č. 444/76 - o výměře 4220m² (Trvalý travní porost) Parcela č. 342 - o výměře 382m² (Ostatní plocha) 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.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

