

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 055139/2024

Zadavatel znaleckého posudku:

Okresní soud v Litoměřicích

Na Valech 525/12, 412 01 Litoměřice

Ve věci řízení o dědictví po zemřelém XXX
XXXX dne 24.6.2022, trvale bytem Polepy
č. p. 19, 41147 Polepy.

Číslo jednací:

35 D 806/2022-191

Účel znaleckého posudku:

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého
majetku pro účely dědického řízení.

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění:

Polepy, okres Litoměřice

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 06.08.2024

Zpracováno ke dni:

06.08.2024

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 22 stran textu včetně titulního listu a 35 stran příloh. Objednateli se
předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 07.08.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ pozemku parc. č. 202/6, 402 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Polepy na listu vlastnictví č. 983.

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1348, 1353, 1354 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 22.

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{3}{20}$ pozemku parc. č. 1857/2, 1860/1, 2029/3, 2029/22, 2029/42, 2029/43, 3090/152, 3090/238, 3090/141 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 168.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.

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, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, lesní hospodářské osnovy, veřejný registr půdy

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 202/6, 402
Adresa předmětu ocenění:	Polepy, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Polepy
Ulice:	
Katastrální území:	Polepy

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1348, 1353, 1354
Adresa předmětu ocenění:	Encovany, Polepy, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Polepy
Ulice:	
Katastrální území:	Encovany

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1857/2, 1860/1, 2029/3, 2029/22, 2029/42, 2029/43, 3090/152, 3090/238, 3090/141
Adresa předmětu ocenění:	Encovany, Polepy, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Polepy
Ulice:	
Katastrální území:	Encovany

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 06.08.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla samostatně, pozemky jsou volně přístupné.

3. Vlastnické a evidenční údaje

LV 983, k.ú. Polepy

Vlastnické právo:

Chmel Polepská blata, s.r.o., č. p. 53, 41147 Polepy 3/4

Kristýn Petr, č. p. 19, 41147 Polepy 1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 202/6, 402 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Polepy na listu vlastnictví č. 983.

LV 22, k.ú. Encovany

Vlastnické právo:

XXX XXXX, č. p. 19, 41147 Polepy

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1348, 1353, 1354 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 22.

LV 168, k.ú. Encovany

Vlastnické právo:

XXX XXXX, č. p. 10, 41182 Doksany 3/20

XXX XXXX, č. p. 19, 41147 Polepy 3/20

XXX XXXX Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem 7/160

XXX XXXX Na Žižkově 807/39, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec 7/160

XXX XXXX č. p. 19, 41147 Polepy 37/80

XXX XXXX, č. p. 134, 40703 Dobkovice 1/40

XXX XXXX, Litoměřická 100, 41148 Křešice 1/10

XXX XXXX, č. p. 87, 40703 Dobkovice 1/40

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1857/2, 1860/1, 2029/3, 2029/22, 2029/42, 2029/43, 3090/152, 3090/238, 3090/141 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 168.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

LV 983, k.ú. Polepy

Jedná se o pozemek parc. č. 202/6, 402 o celkové výměře 7002 m².

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek parc. 202/6 regulován částečně jako chmelnice- 4 370 m² (návrh), rozloha převzata z LPIS a částečně jako orná půda- 2 064 m². Pozemek parc.č. 402 je regulován jako trvalé travní porosty.

Sklon pozemku parc.č. 202/6 je rovinný, je umístěn v západní části obce a nachází se na něm chmelnice. Pozemek spadá do lokality se středním (území tzv. 20leté vody) a nízkým (území tzv. 100leté vody) nebezpečím výskytu povodně. Přes pozemek vede radioreleová trať, venkovní vedení elektrické energie VN22kV a spadá do oblasti zvláštní povodně pod vodním dílem.

Pozemek parc.č. 402 je mírně svažité, nachází se na samotě a jsou na něm náletové dřeviny. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Pozemek je součástí návrhu lokálního biokoridoru.

Charakter okolí pozemků odpovídá neobydlené oblasti. Přístup k pozemkům je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na pozemku parc.č. 202/6 dle veřejného registru půdy LPIS hospodaří Chmel polepská blata, s.r.o. Chmelnice je v majetku této společnosti a orná půda je obhospodařována panem Čestmírem Malým a pozemek parc.č. 402 je částečně obhospodařován paní Bc. Kristýnou Fojtovou.

Tabulkový popis	
Parcelní číslo	parc. č. 202/6, 402
Celková výměra	7002 m ²
Druh pozemku	zemědělský pozemek
Územní plán	Návrh chmelnice, orná půda, trvalé travní porosty
Trvalé porosty	Chmelnice, náletové dřeviny

Popis pozemku	Sklon pozemku	rovinatý, mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	/

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	západní část obce, samota
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; Pozemek parc.č. 202/6 spadá do lokality se středním (území tzv. 20leté vody) a nízkým (území tzv. 100leté vody) nebezpečím výskytu povodně. Přes pozemek vede radioreleová trať, venkovní vedení elektrické energie VN22kV a spadá do oblasti zvláštní povodně pod vodním dílem. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav – pozemek parc.č. 402. Pozemek je součástí návrhu lokálního biokoridoru.
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	/
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na pozemku parc.č. 202/6 dle veřejného registru půdy LPIS hospodaří Chmel polepská blata, s.r.o. Chmelnice je v majetku této společnosti a orná půda je obhospodařována panem Čestmírem Malým a pozemek parc.č. 402 je částečně obhospodařován paní Bc. Kristýnou Fojtovou.

LV 22, k.ú. Encovany

Jedná se o pozemek parc. č. 1348, 1353, 1354 o celkové výměře 191 m².

Oceňovaný pozemek je užíván jako lesní plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako lesy. Ve skutečnosti tvoří doprovodnou zeleň podél vodního toku.

Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty - náletové dřeviny a dle lesních hospodářských osnov olše šedá (bez významného hospodářského významu).

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Pozemek je umístěn v aktivní zóně záplavového území ve funkčním lokálním biocentru.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1348, 1353, 1354
	Celková výměra	191 m ²
	Druh pozemku	lesní pozemek
	Územní plán	lesy
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, olše šedá
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	/

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě

	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; Pozemek je umístěn v aktivní zóně záplavového území ve funkčním lokálním biocentru.
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

LV 168, k.ú. Encovany

Jedná se o pozemek parc. č. 1857/2, 1860/1, 2029/3, 2029/22, 2029/42, 2029/43, 3090/152, 3090/238, 3090/141 o celkové výměře 6014 m².

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako chmelnice, vodní toky a plochy. Na pozemcích se nenachází chmelnice ale orná půda.

Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty - náletové dřeviny.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Pozemky spadají do lokality se středním (území tzv. 20leté vody) a nízkým (území tzv. 100leté vody) nebezpečím výskytu povodně. Přes část pozemků

vede radioreleová trať a závlahový vodovod Vltava VII. Na pozemky v bezprostředním okolí vodního toku zasahuje hranice ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa a jsou součástí doprovodné zeleně.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na pozemcích dle veřejného registru půdy LPIS hospodaří pan Otakar Trojáček.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1857/2, 1860/1, 2029/3, 2029/22, 2029/42, 2029/43, 3090/152, 3090/238, 3090/141
	Celková výměra	6014 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	chmelnice, vodní toky a plochy
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	/

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; Pozemky spadají do lokality se středním (území tzv. 20leté vody) a nízkým (území tzv. 100leté vody) nebezpečím výskytu povodně. Přes část pozemků vede radioreleová trať a závlahový vodovod Vltava VII. Na pozemky v bezprostředním okolí vodního toku zasahuje hranice ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa a jsou součástí doprovodné zeleně.

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	/
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na pozemcích dle veřejného registru půdy LPIS hospodaří pan Otakar Trojáček.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.08.2024 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:

- 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.

k.ú. Polepy

LV 983

1. Pozemky k.ú. Polepy, LV 983

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	202/6	15800	1 081	10,05		10,05	10 864,05
chmelnice	202/6	16000	4 370	15,05		15,05	65 768,50
trvalý travní porost	402	11911	568	8,79		8,79	4 992,72
orná půda	202/6	16000	983	15,05		15,05	14 794,15

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 7 002 m² 96 419,42

Pozemky k.ú. Polepy, LV 983 - výchozí cena pro výpočet = 96 419,42 Kč

vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemky k.ú. Polepy, LV 983 - zjištěná cena celkem = 24 104,86 Kč

k.ú. Encovany

LV 22, LV 168

1. Pozemky k.ú. Encovany, LV 22

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1348	1L2	47	7,16		7,16	336,52
lesní pozemek	1353	1L2	65	7,16		7,16	465,40
lesní pozemek	1354	1L2	79	7,16		7,16	565,64

Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 191 m² 1 367,56

Pozemky k.ú. Encovany, LV 22 - zjištěná cena celkem = 1 367,56 Kč

2. Pozemky k.ú. Encovany, LV 168

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1857/2	16000	342	15,05		15,05	5 147,10
orná půda	1857/2	16100	1 412	13,87		13,87	19 584,44
orná půda	1857/2	16200	453	10,39		10,39	4 706,67
orná půda	1860/1	16100	672	13,87		13,87	9 320,64
orná půda	1860/1	16200	227	10,39		10,39	2 358,53
orná půda	1860/1	16000	137	15,05		15,05	2 061,85
orná půda	2029/3	16200	600	10,39		10,39	6 234,00
orná půda	2029/3	16100	762	13,87		13,87	10 568,94
orná půda	2029/22	16200	299	10,39		10,39	3 106,61
orná půda	2029/22	16100	284	13,87		13,87	3 939,08
orná půda	2029/42	16200	162	10,39		10,39	1 683,18
orná půda	2029/42	16100	110	13,87		13,87	1 525,70
orná půda	2029/43	16000	54	15,05		15,05	812,70
orná půda	2029/43	16100	292	13,87		13,87	4 050,04
orná půda	2029/43	16200	104	10,39		10,39	1 080,56

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 5 910 m² 76 180,04

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	702,-	0,06 1,00				42,12
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	3090/141	59		42,12	2 485,08
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	3090/152	32		42,12	1 347,84
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	3090/238	13		42,12	547,56

Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 104 m² 4 380,48

Pozemky k.ú. Encovany, LV 168 - výchozí cena pro výpočet = 80 560,52 Kč

vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 3 / 20

Pozemky k.ú. Encovany, LV 168 - zjištěná cena celkem = 12 084,08 Kč

Výsledky analýzy dat

k.ú. Polepy

1. Pozemky k.ú. Polepy, LV 983

24 105,- Kč

k.ú. Polepy - celkem:

24 105,- Kč

k.ú. Encovany

1. Pozemky k.ú. Encovany, LV 22

1 368,- Kč

2. Pozemky k.ú. Encovany, LV 168

12 084,- Kč

k.ú. Encovany - celkem:

13 452,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

37 557,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

37 560,- Kč

slovy: třicet sedm tisíc pět set šedesát 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. 202/6, 402 v katastrálním území Polepy

Polepy, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Polepy, okres Litoměřice	7002 m ²	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky cizích osob	chmelnice, orná půda, trvalý travní porost, vedení VN
1	Trnobraný, Liběšice, okres Litoměřice	3121 m ²	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky cizích osob	chmelnice, orná půda
2	Liběšice, okres Litoměřice	36734 m ²	zemědělský pozemek	přístup z veřejné komunikace i přes pozemky cizích osob	orná půda, chmelnice, vodní plocha, část pozemků v návrhu ÚP k bydlení
3	Polepy, okres Litoměřice	14241 m ²	zemědělský pozemek	přístup z veřejné komunikace a přes pozemky ve vl. SPÚ	chmelnice, orná půda

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 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	50,64 Kč	1	50,64 Kč	1	1	1	1	1.02	1.02	49,65 Kč
2	61,74 Kč	1	61,74 Kč	1	1	1	1.07	1.15	1.2305	50,17 Kč
3	60,00 Kč	1	60,00 Kč	1	1	1	1.07	1	1.07	56,07 Kč
Celkem průměr										51,97 Kč
Minimum										49,65 Kč
Maximum										56,07 Kč
Směrodatná odchylka - s										3,57 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										48,40 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										55,53 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: 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 přístupnosti pozemku. K5 zohledňuje další popsane vlastnosti.

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

$$51,97 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 7002 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 363\,863 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

364 000 Kč

Pozemek parc. č. 1348, 1353, 1354 v katastrálním území Encovany

Encovany, Polepy, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Encovany, Polepy, okres Litoměřice	191 m ²	lesní pozemek	přístup přes pozemky cizích osob	olše šedá- bez hospodářského významu, porosty podél vodního toku
1	Vrbice, okres Litoměřice	1129 m ²	lesní pozemek	přístup přes pozemky cizích osob	evidován jako orná půda, nezapsán v LHO, pravděpodobně bez významného hospodářského významu
2	Dobříň, okres Litoměřice	4413 m ²	lesní pozemek	přístup přes pozemky cizích osob	pruh lesa, BO, AK, DB
3	Pokratice, Litoměřice, okres Litoměřice	975 m ²	lesní pozemek	přístup přes pozemky cizích osob	nezapsán v LHO, pravděpodobně bez významného hospodářského významu
4	Polepy, okres Litoměřice	2048 m ²	lesní pozemek	přístup přes pozemky cizích osob	OL, drobný lesík u potoka, bezlesí

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 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17,22 Kč	1	17,22 Kč	1	1	1	1	1	1	17,22 Kč
2	22,00 Kč	1	22,00 Kč	1	1	1	1	1.15	1.15	19,13 Kč
3	28,34 Kč	1	28,34 Kč	1	1	1	1	1	1	28,34 Kč
4	34,00 Kč	1	34,00 Kč	1	1	1	1	1	1	34,00 Kč
Celkem průměr										24,67 Kč
Minimum										17,22 Kč
Maximum										34,00 Kč
Směrodatná odchylka - s										7,89 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										16,78 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										32,56 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:										

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 přístupnosti pozemku. K5 zohledňuje další popsání vlastnosti.

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

$$24,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 191 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 4\,712 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

5 000 Kč

Pozemek parc. č. 1857/2, 1860/1, 2029/3, 2029/22, 2029/42, 2029/43, 3090/152, 3090/238, 3090/141 v katastrálním území Encovany

Encovany, Polepy, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Encovany, Polepy, okres Litoměřice	6014 m ²	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky cizích osob	dle ÚP chmelnice-ve skutečnosti orná půda, vodní tok
1	Vrbice, okres Litoměřice	5711 m ²	zemědělský pozemek	přístup ze zpevněné veřejné komunikace	orná půda
2	Zahořany, Křešice, okres Litoměřice	9802 m ²	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky cizích osob	orná půda
3	Zahořany, Křešice, okres Litoměřice	13227 m ²	zemědělský pozemek	přístup přes pozemky cizích osob	orná půda, ostatní plocha
4	Zimoř, Liběšice, okres Litoměřice	13203 m ²	zemědělský pozemek	přístup ze zpevněné veřejné komunikace	orná půda

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 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	48,50 Kč	1	48,50 Kč	1	1	1	1.1	1	1.1	44,09 Kč
2	43,20 Kč	1	43,20 Kč	1	1	1	1	1	1	43,20 Kč
3	39,31 Kč	1	39,31 Kč	1	1	1	1	0.95	0.95	41,38 Kč
4	49,23 Kč	1	49,23 Kč	1	1	1	1.1	1	1.1	44,75 Kč
Celkem průměr										43,36 Kč
Minimum										41,38 Kč
Maximum										44,75 Kč
Směrodatná odchylka - s										1,46 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										41,89 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										44,82 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

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 přístupnosti pozemku. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti.

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

$$43,36 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 6014 \text{ m}^2$$

$$= 260\,744 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

261 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

	37 560 Kč
k.ú. Polepy (spoluvlastnický podíl o velikosti id. ¼)	
1. Pozemky k.ú. Polepy, LV 983	24 105 Kč
k.ú. Polepy - celkem:	24 105 Kč
k.ú. Encovany	
1. Pozemky k.ú. Encovany, LV 22	1 368 Kč
2. Pozemky k.ú. Encovany, LV 168 (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/20)	12 084 Kč
k.ú. Encovany - celkem:	13 452 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů (celkem)

	630 000 Kč
Pozemky k.ú. Polepy, LV 983	364 000 Kč
Pozemky k.ú. Encovany, LV 22	5 000 Kč
Pozemky k.ú. Encovany, LV 168	261 000 Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu k.ú. Polepy, LV 983

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ k předmětné nemovitosti. U tohoto pozemku není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u tohoto typu nemovitostí standardní skutečností.

$$364\,000\text{ Kč} \cdot 1/4 = \mathbf{91\,000\text{ Kč}}$$

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu k.ú. Encovany, LV 168

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/20 k předmětné nemovitosti. U tohoto pozemku není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u tohoto typu nemovitostí standardní skutečností.

$$261\,000\text{ Kč} \cdot 3/20 = \mathbf{39\,150\text{ Kč}}$$

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 spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ pozemku parc. č. 202/6, 402 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Polepy na listu vlastnictví č. 983.

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1348, 1353, 1354 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 22.

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{3}{20}$ pozemku parc. č. 1857/2, 1860/1, 2029/3, 2029/22, 2029/42, 2029/43, 3090/152, 3090/238, 3090/141 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 168.

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

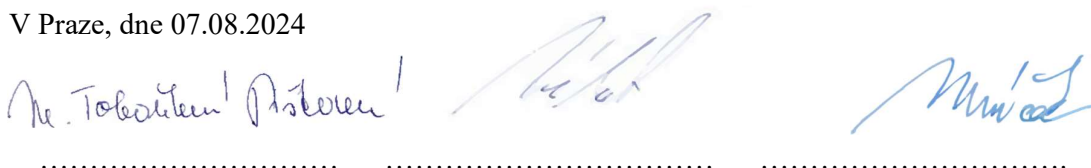
135 000 Kč

Slovy: stotřicetpěttisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 07.08.2024



Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

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

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

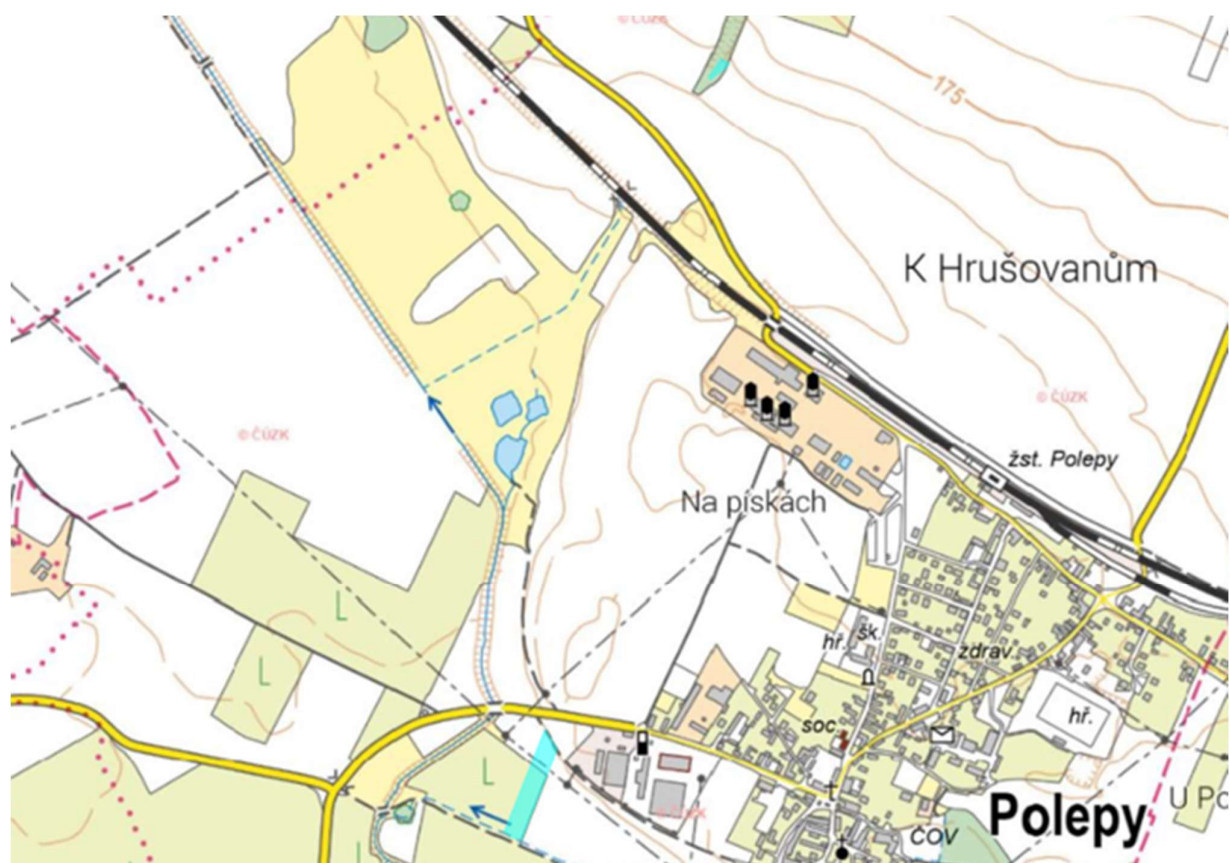
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 055139/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu včetně vyznačení záplavového území,
Výřez z LHO a LPIS
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí





Pozemky

Parcelní číslo

[1857/2](#)

[1860/1](#)

[2029/3](#)

[2029/22](#)

[2029/42](#)

[2029/43](#)

[3090/141](#)

[3090/152](#)

[3090/238](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

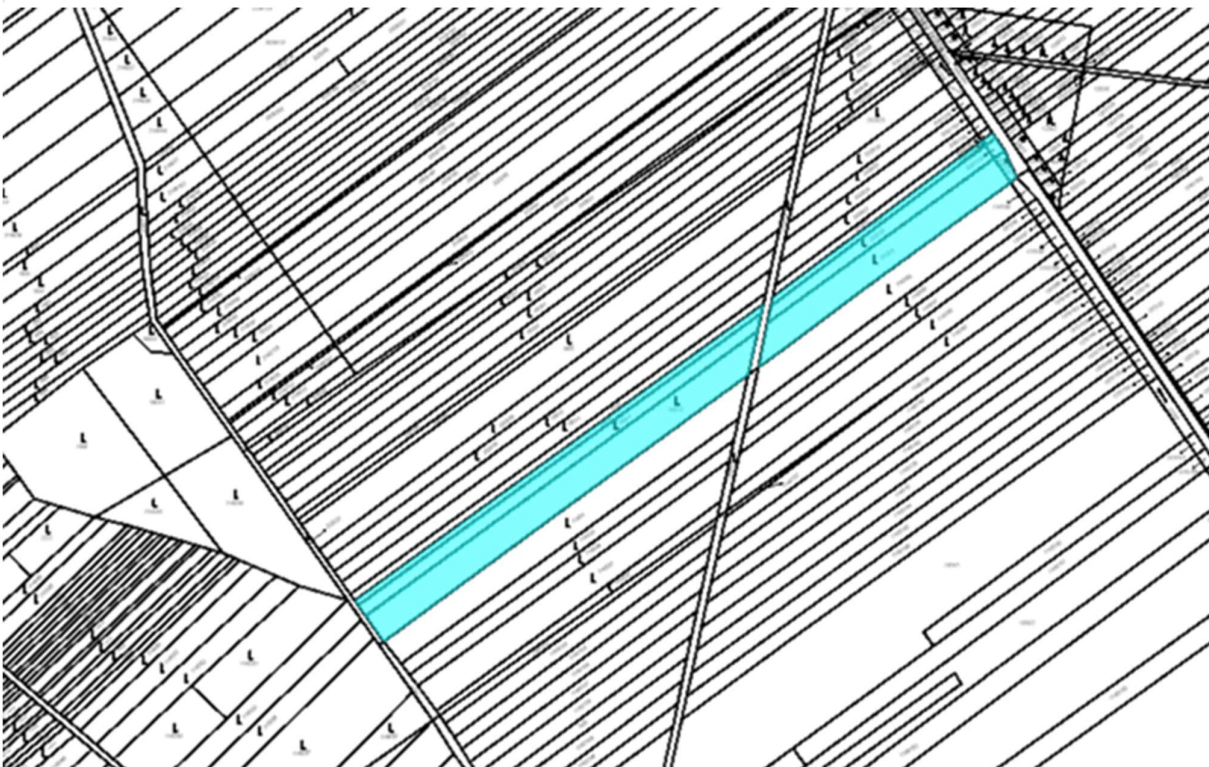
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

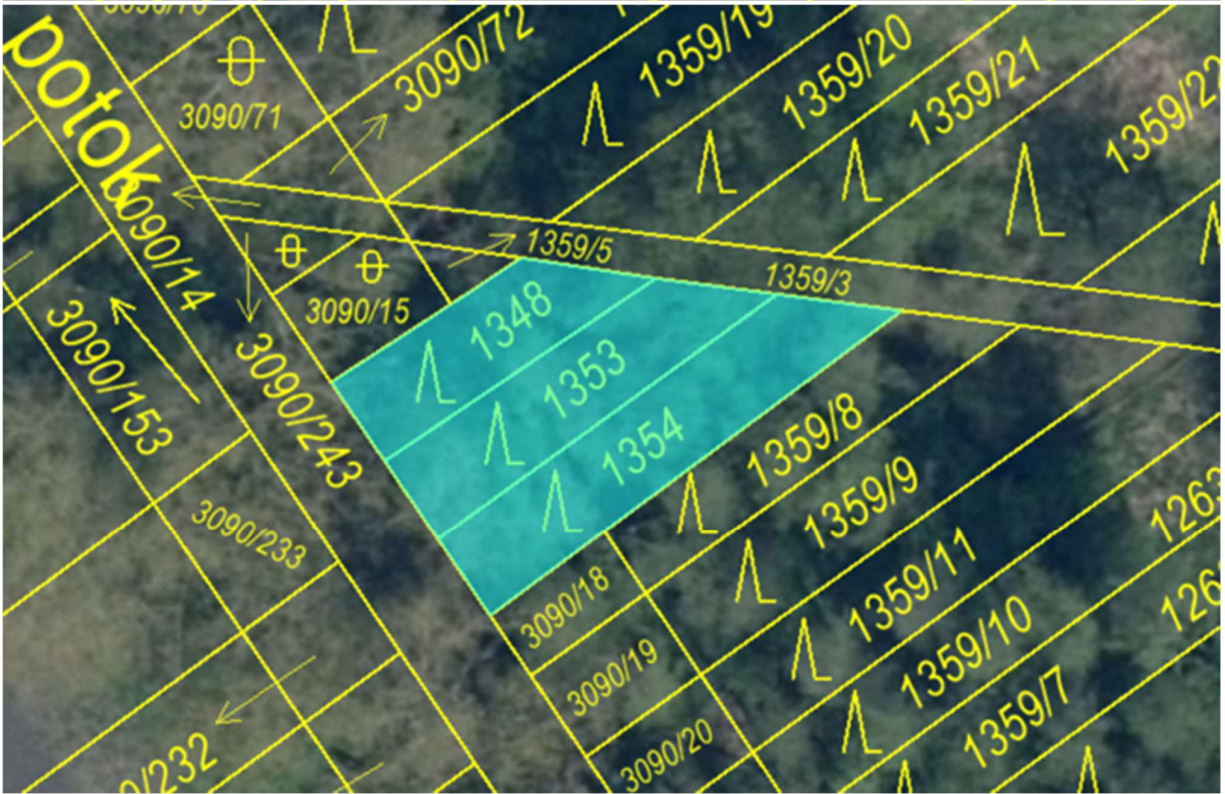
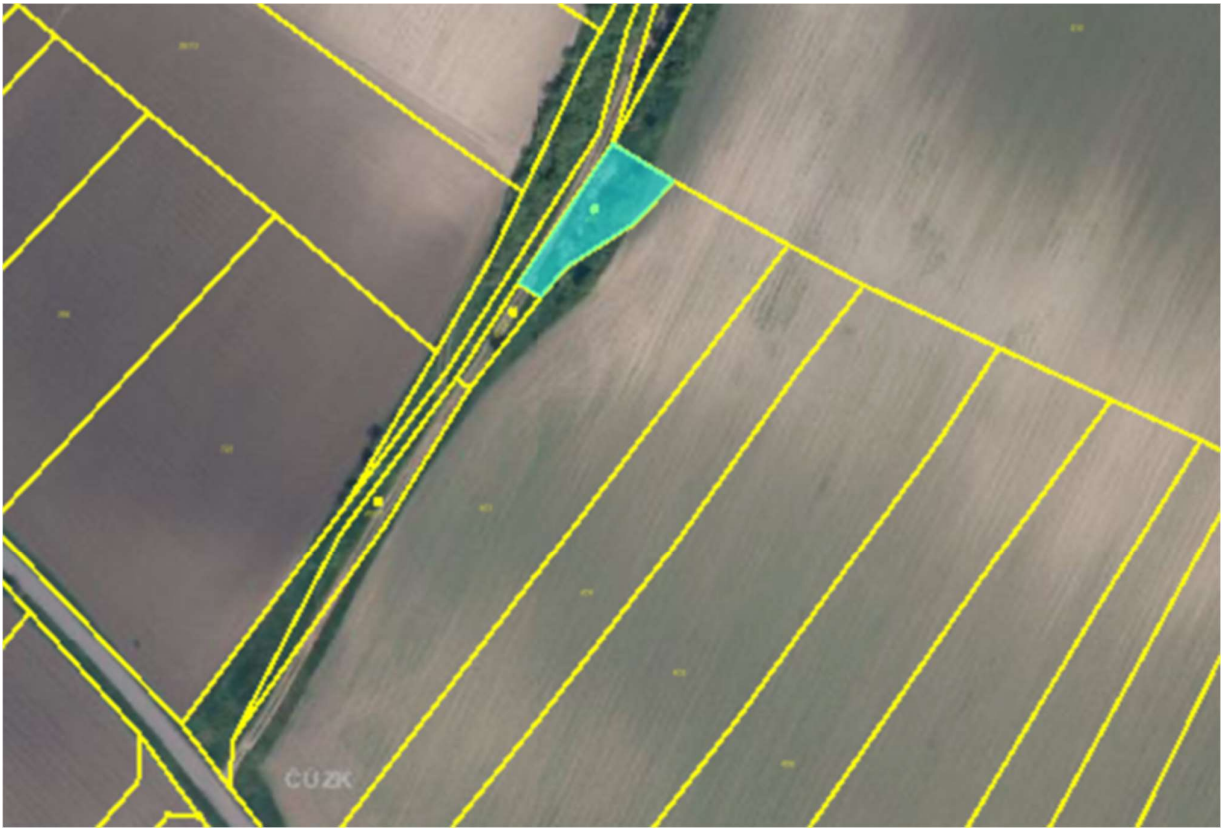
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#) 

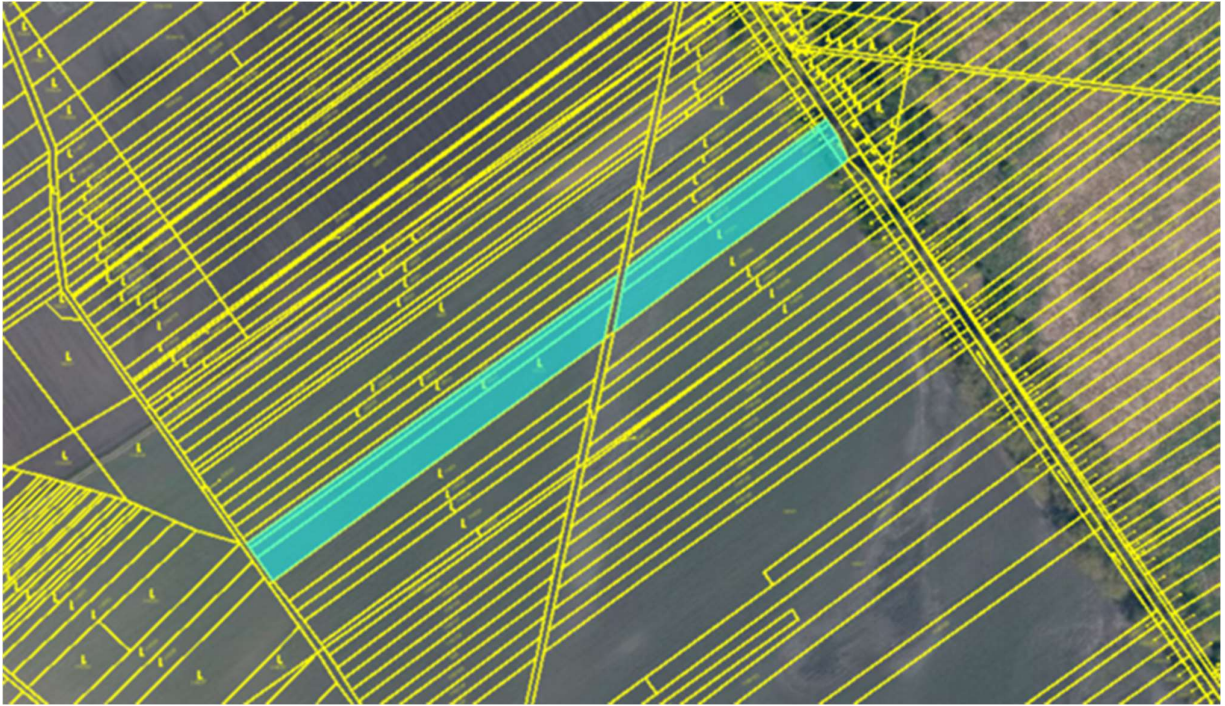
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.08.2024 21:00.



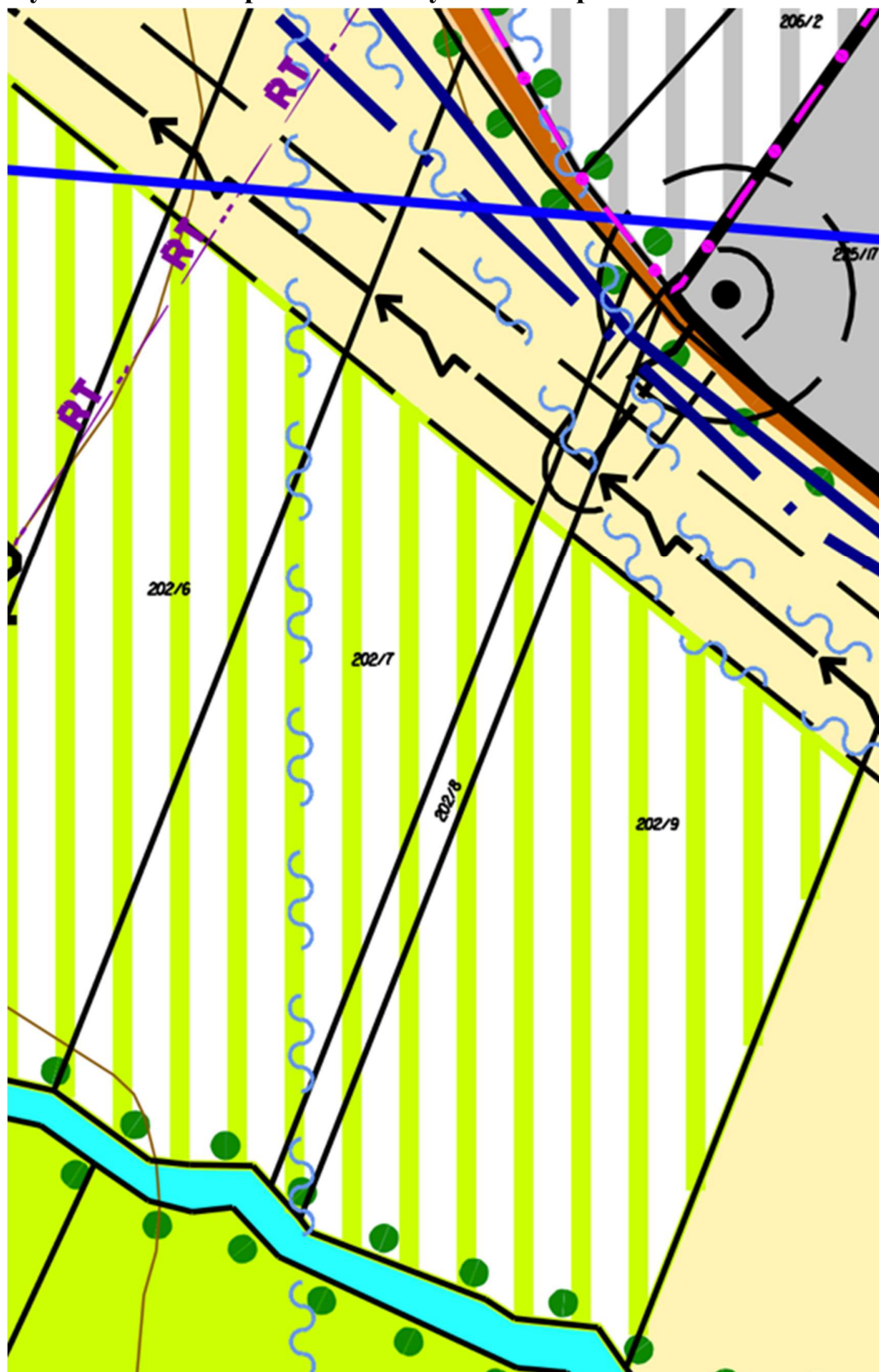
Ortofoto mapa



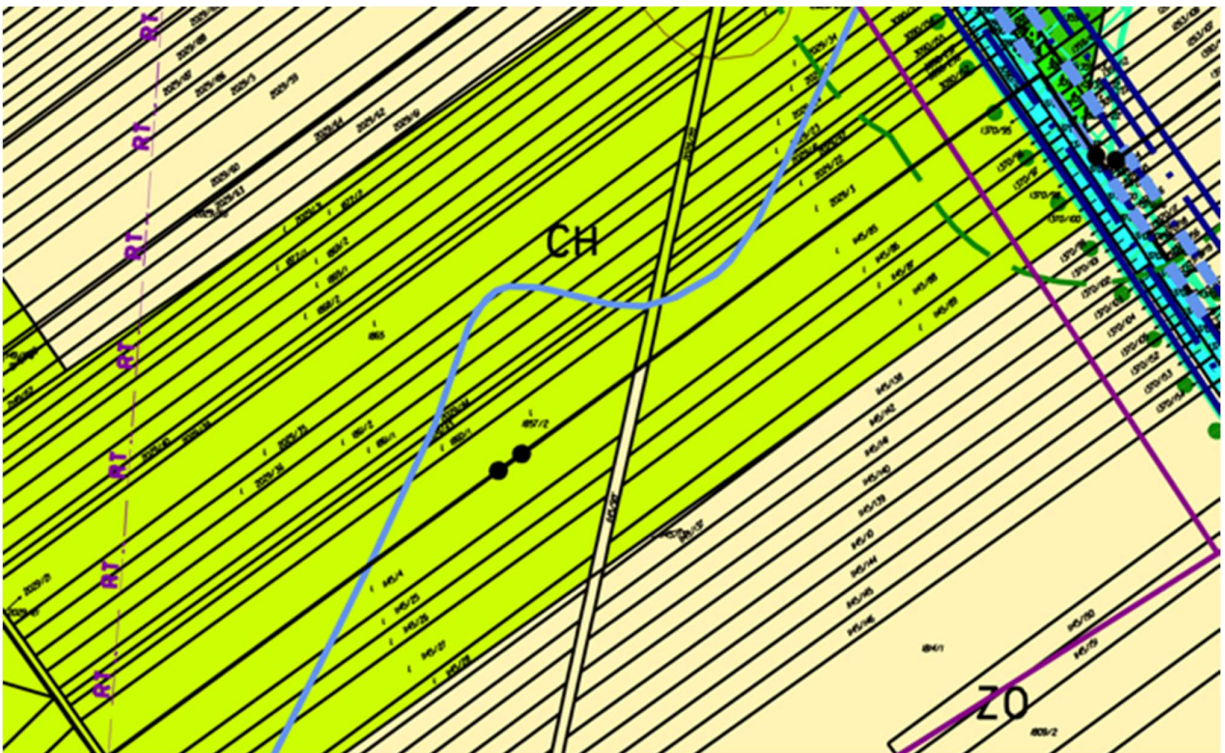




Výřez z územního plánu včetně vyznačení záplavového území







				- VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE VN 22 kV (STAV OP 10m, NÁVRH OP 7m)
PLOCHY LESNÍ				
				- LESY (NL)
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ				
				- ORNÁ PŮDA (ZO)
				- TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (ZT)
				- ZAHRADY, SADY (ZS)
				- CHMELNICE (CH)
				- ZÁVLAHOVÝ VODOVOD VLTAVA VII

PLOCHY PŘÍRODNÍ

				- OCHRANNÁ ZÓNA NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU
				- OSA NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU - FUNKČNÍ
				- REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - FUNKČNÍ
				- REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - NEFUNKČNÍ
				- NEZALESNITELNÁ ČÁST ÚSES
				- REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - FUNKČNÍ
				- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM - FUNKČNÍ
				- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM - ČÁSTEČNĚ FUNKČNÍ
				- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM - NÁVRH K ZALOŽENÍ
				- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR - FUNKČNÍ
				- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR - ČÁSTEČNĚ FUNKČNÍ
				- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR - NÁVRH K ZALOŽENÍ

LIMITY VODOHOSPODÁŠKÉ

				- HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ Q100 - LABE
				- HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ Q20 - LABE
				- HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ Q5 - LABE
				- HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ Q100 - ÚŠTECKÝ POTOK
				- HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ Q20 - ÚŠTECKÝ POTOK
				- HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ Q5 - ÚŠTECKÝ POTOK
				- ZVLÁŠTNÍ POVODEŇ POD VODNÍM DÍLEM
				- AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
				- PHO VODNÍCH ZDROJŮ II.STUPNĚ
				- MELIORACE

Výřez z LHO a LPIS

Lesní hospodářské osnovy

Datový sklad ÚHÚL

617

D

9

7

82 %

Oddělení: 617

Plocha: 19.22

LHC: 407804

Platnost: 01.01.2017-31.12.2026

Majitel:

Dílec: D

Plocha: 3.50

Název: LHO Litoměřice, z.o. Litoměřice

LS(LZ): LHO Litoměřice

Porost: 9

Plocha: 0.02

Kategorie/překryv: 10

Zvl.st.:

LO: 17

Pásmo ohrožení: D

OLH:

Úsek: 2

Popis porostu: bez hospodářského významu, CHOPAV Severočeská Křída; LBC ÚSES "Blata"

Por.sk.: 7

Plocha: 0.02

LT: 1L2

Lesní úřad:

Kód k.ú.: 634379

Název k.ú.: Encovany

Popis porostní skupiny: + TPS, VR, 2 části

Etáž: 7

Parc. plocha etáže: 0.02

Skut. plocha etáže: 0.02

Kód majetku: 593

Model. mž. %: 0

Obměnohobnovní doba: 90/20

% MZD:

HS	Vlk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní součka (cm)	Střední výška (m)	Objem st. anony (m³ b.k.)	AvB	RvB	Gen. klas.	Podkození	Imasa	Zásoba (m³ b.k.)	Táhta výchovná	Táhta obnovní	Prokeřivky	Zasazení
na 1 ha	Celkem	nat.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nat.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	nat.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Druh	Dřevina
197	69	9	OL	100	27	21	0.50	24	3	C		0	183	3	0	0	
Celkem:	100												183	3	0	0	

Informační panel

Podklad pro osvobození

Export dat

Příručka

Vyhledávání

DPB

EVP

PB

Obec

KÚ

Okres

Čtverec

Parcela

LV

Provozovna

Katastrální území: Polepy

Parcelní číslo: 202

Poddělení parcelního čísla: 6

Vyhledat

Nalezené Parcely

Typ	Číslo...	Podl.	Díl.	Vým.	Druh.č.	Katastrální území
PKN	202	6		6434m²	pozemk...	Polepy

Strana 1 z 1

1 - 1 (1)

P:202/6

Základní DPB

Uživatel	Čtverec	Zkr. kód	Překryv	Stav	Platný od
Chmel Polepsk...	740-0990	8507/16	4370 m²	Účinný	27.03.2020
Čestmír Malý	740-0990	8507/15	1626 m²	Účinný	09.02.2024

34

Podklad pro osvobození

Export dat

Příručka

Vyhledávání

DPB

EVP

PB

Obec

KÚ

Okres

Čtverec

Parcela

LV

Provozovna

Katastrální území:

Polepy

Parcelní číslo:

402

Poddělení parcelního čísla:

Vyhledat

Nalezené Parcely

	Typ	Číslo...	Podl.	Díl.	Vým.	Druh.č.	Katastrální území
	PKN	402			568m²	pozemk...	Polepy
	PKN	402			16m²	stavební	Polepy

Strana 1 z 1

P:402

1 - 2

Základní

DPB

Uživatel	Čtverec	Zkr. kód	Překryv	Stav	Platný od
Bc. Kristýna Fo...	740-0990	6409/10	24 m²	Účinný	13.02.2024

KÚ: 634379, List vlastnictví: 168

Přehled parcel s DPB

 Export do xls ☐ Zobraz přehledy pro DPB vč. ukončených ☐ Zobraz historické parcely

Uživatel	Adresa	Prac. č.	Druh čísladla	Druh využití	Výměra parcely	Čísloec	Kultura	Získaný lůd	Výměra přelývu	Star	Platný od	Platný do
Oskar Trojský	č.p.49, Tetčíněves, 41145...	2029/3	KN	chmelnice	1362 m²	740-0990	R	8401/17	1301.99 m²	Úrodný	13.01.2024	
Oskar Trojský	č.p.49, Tetčíněves, 41145...	1860/1	KN	chmelnice	1036 m²	740-0990	R	8401/17	976.53 m²	Úrodný	13.01.2024	
Oskar Trojský	č.p.49, Tetčíněves, 41145...	1857/2	KN	chmelnice	2207 m²	740-0990	R	8401/17	2212.61 m²	Úrodný	13.01.2024	
Oskar Trojský	č.p.49, Tetčíněves, 41145...	2029/22	KN	chmelnice	583 m²	740-0990	R	8401/17	553.51 m²	Úrodný	13.01.2024	
Oskar Trojský	č.p.49, Tetčíněves, 41145...	2029/42	KN	chmelnice	272 m²	740-0990	R	8401/17	242.82 m²	Úrodný	13.01.2024	
Oskar Trojský	č.p.49, Tetčíněves, 41145...	2029/43	KN	chmelnice	460 m²	740-0990	R	8401/17	482.71 m²	Úrodný	13.01.2024	

Fotodokumentace předmětu ocenění



Pozemky LV 983, k.ú. Polepy



Pozemky LV 983, k.ú. Polepy



Pozemky LV 168, k.ú. Encovany



Pozemky LV 168, k.ú. Encovany



Pozemky LV 983, k.ú. Polepy



Pozemky LV 22, k.ú. Encovany



Pozemky LV 168 a 22, k.ú. Encovany



Pozemky LV 168 a 22, k.ú. Encovany



Pozemky LV 168, k.ú. Encovany

Srovnávané nemovitosti

LV 983, k.ú. Polepy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

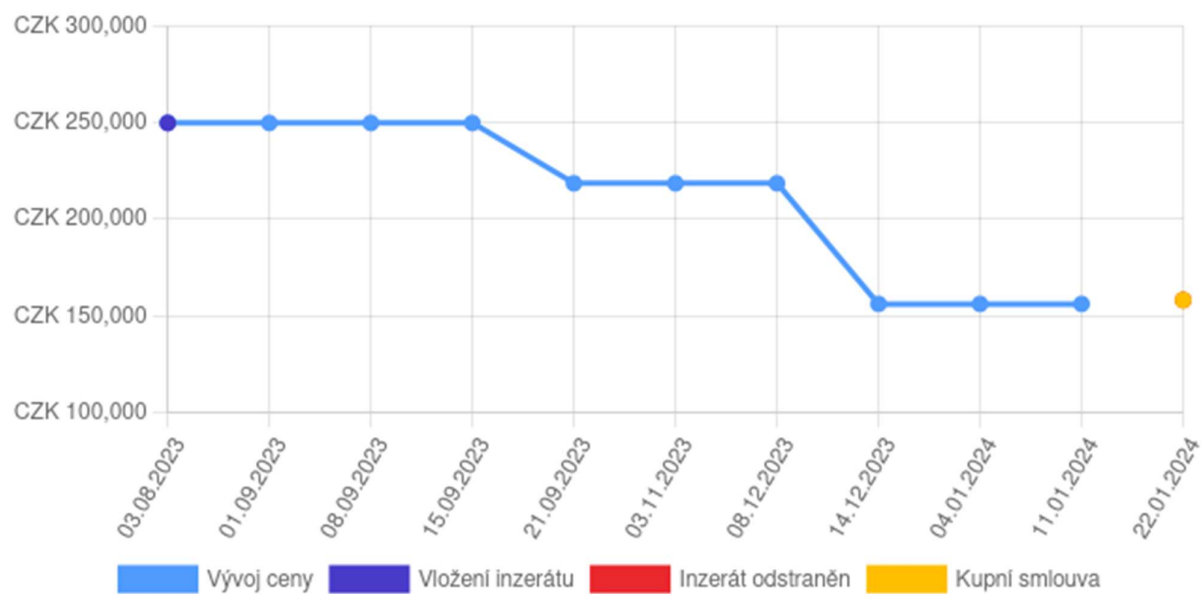
Lokalita	Trnoblany, Liběšice, okres Litoměřice	Cena dle KS	158 050 Kč
Právní účinky ke dni	22.01.2024	Číslo řízení	V-533/2024-506
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	3121 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízím k prodeji lukrativní pozemky v katastrálním území Trnoblany, okres Litoměřice v Ústeckém kraji. Součástí prodeje je půda sloužící jako chmelnice. K prodeji jsou pozemky parc. č. 130/8 a 144/10, zapsané na LV 238. Celková výměra nabízených pozemků je 3 121 m², z čehož 880 m² tvoří chmelnice. Tím pádem se jedná o velmi zajímavou investiční příležitost. 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. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a vyberte si svůj pozemek dle svých představ.

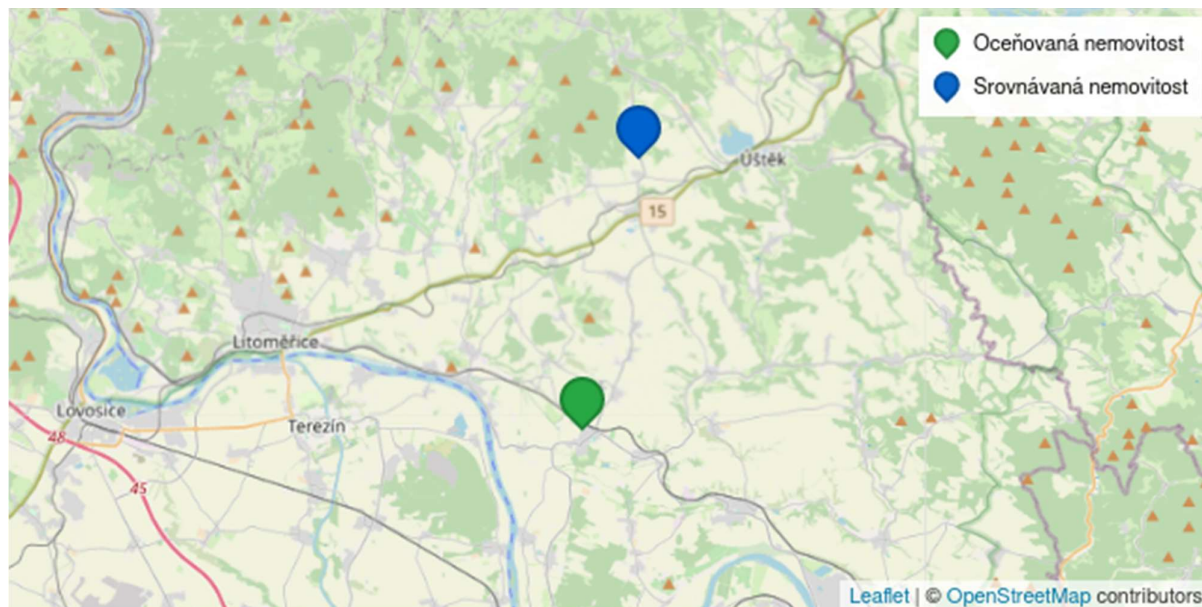
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

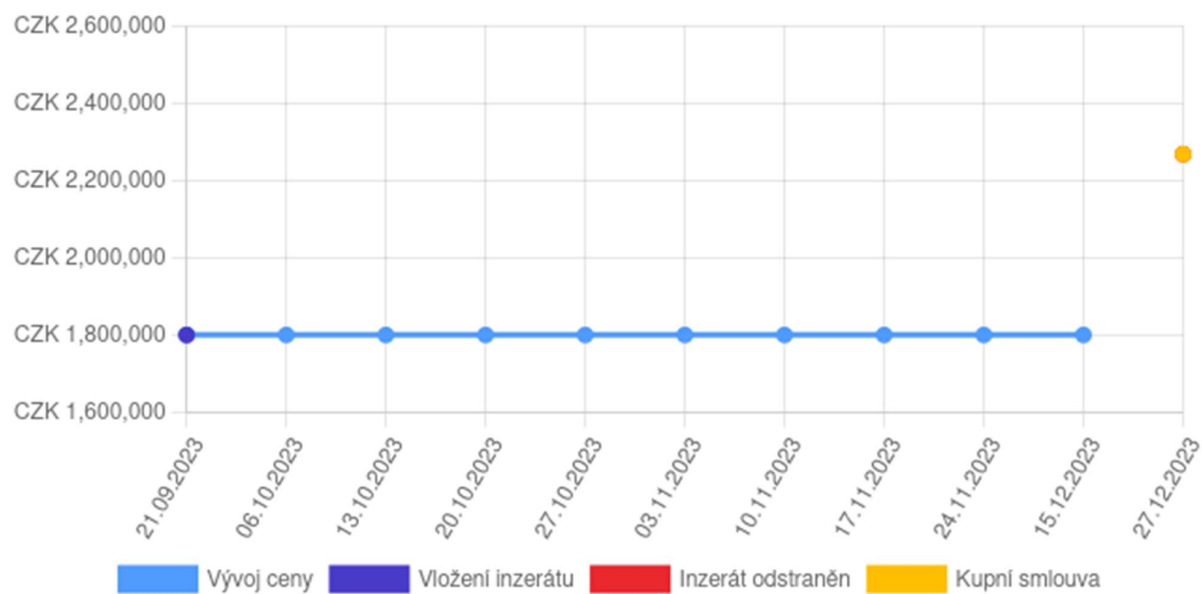
Lokalita	Liběšice, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 267 894 Kč
Právní účinky ke dni	27.12.2023	Číslo řízení	V-11581/2023-506
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	36734 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

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 pozemky v katastrálním území Liběšice u Litoměřic v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. K prodeji je 1/2 výměry na pozemcích parc. č. 415, 632, 699/2, 883/49, 917, 1043/1, 1043/8 a 1316/3 zapsaných na LV 59. Celková prodávaná výměra činí 36 734 m². Většinu tvoří orná půda (32 808 m²), dále pak chmelnice (3 578 m²) a vodní plocha (348 m²). Pozemky nabízí zajímavý investiční potenciál, protože parcely č. 699/2 a 1043/1 jsou v současné chvíli v návrhu územního plánu vedeny jako pozemky určené jako plochy pro "bydlení venkovského charakteru" - tedy rodinných domů. Oba pozemky leží ihned vedle komunikace, jsou tedy bez problémů dostupné. Výstřižek z ÚP přikládáme do fotogalerie. 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 rizikovitosti 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. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a vyberte si svůj pozemek dle svých představ.

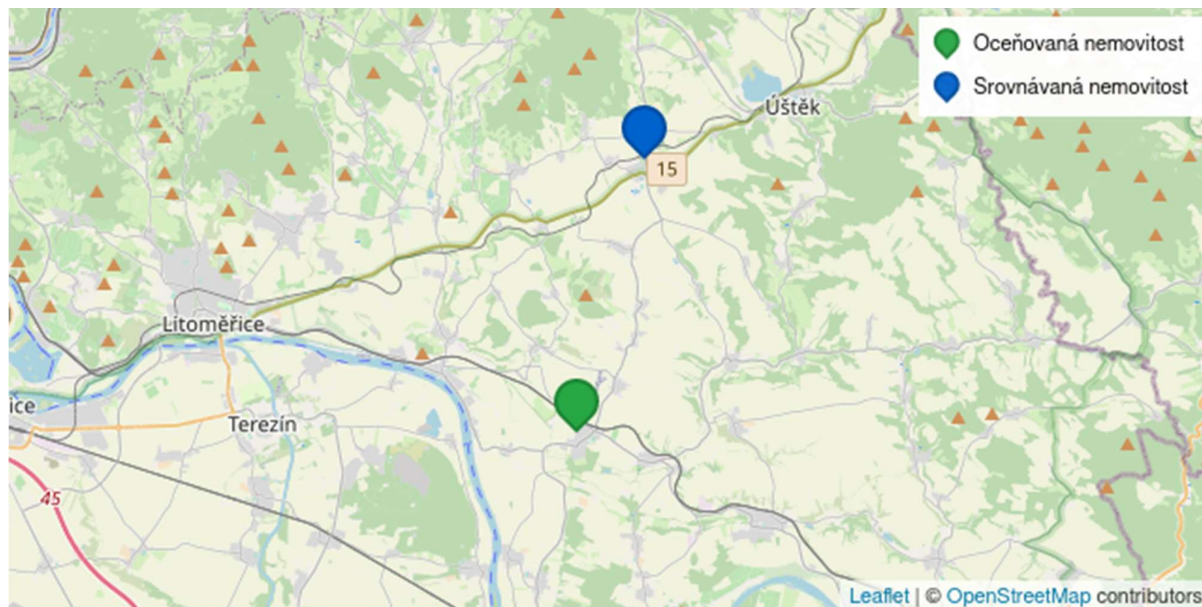
2. Fotodokumentace



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

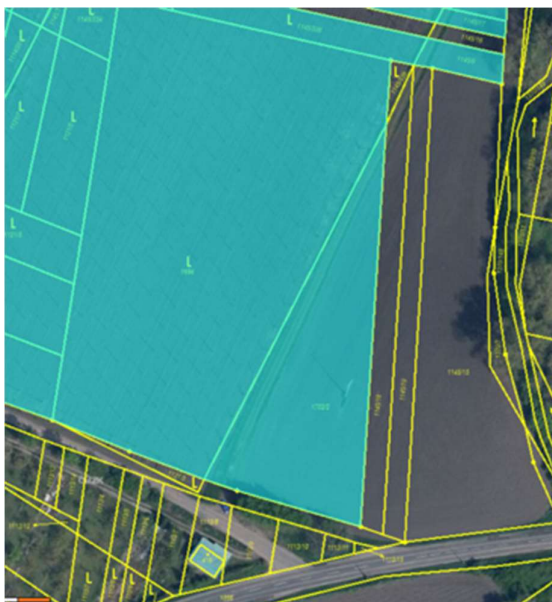


4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Lokalita	Polepy, okres Litoměřice	Cena	854 460 Kč
Plocha pozemku	14241 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek



Číslo řízení: V-1761/2024-506		Smlouva kupní	
Datum podání:	04.03.2024	Datum zplnění:	26.03.2024
Plocha pozemků:		14241 m ²	Cena: 854 460 Kč
Pozemek, Polepy, Polepy, okres Litoměřice ✈ Letecký pohled 🗺 Panorama 🚶 Street View 🗺 Mapy.cz 🏠 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:		10427 m ²	Typ pozemku: zemědělský pozemek
č. 1694 Polepy			
Pozemek, Polepy, Polepy, okres Litoměřice ✈ Letecký pohled 🗺 Panorama 🚶 Street View 🗺 Mapy.cz 🏠 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:		3296 m ²	Typ pozemku: zemědělský pozemek
č. 1702/2 Polepy			
Pozemek, Polepy, Polepy, okres Litoměřice ✈ Letecký pohled 🗺 Panorama 🚶 Street View 🗺 Mapy.cz 🏠 Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku:		518 m ²	Typ pozemku: zemědělský pozemek
č. 466 Polepy			

Převod v rámci řízení V-1761/2024-506.

LV 22, k.ú. Encovany

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

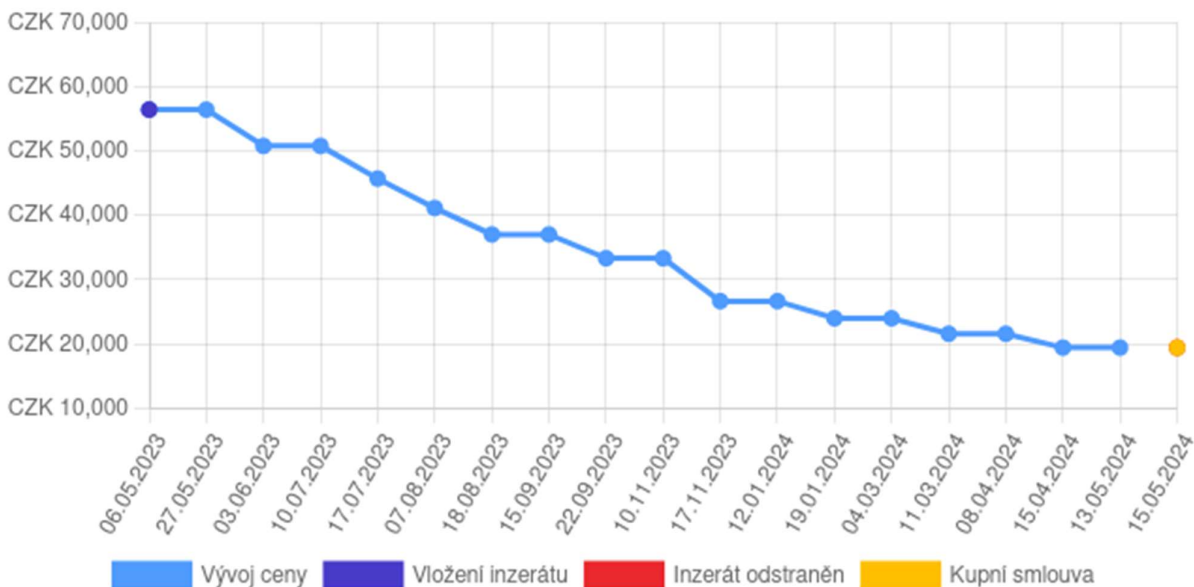
Lokalita	Vrbice, okres Litoměřice	Cena dle KS	19 440 Kč
Právní účinky ke dni	15.05.2024	Číslo řízení	V-3757/2024-506
Plocha pozemku	1129 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Vrbice u Roudnice nad Labem v okrese Litoměřice vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 261 s parcelním číslem 909 o celkové výměře 1129 m². GPS: 50°29'44.49"N, 14°15'54.37"E Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

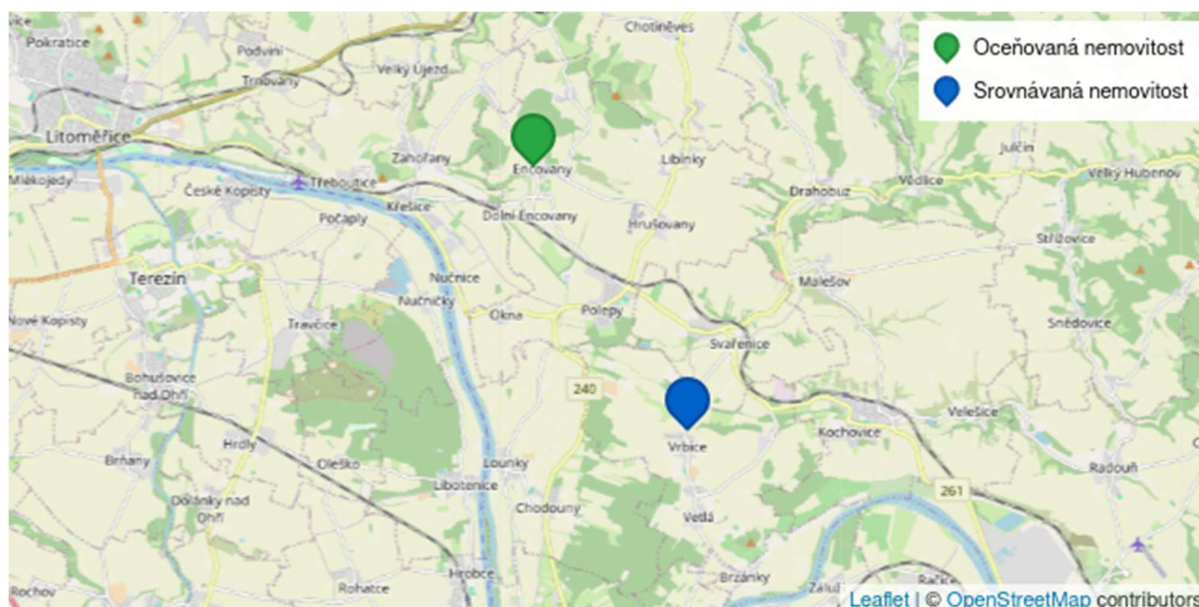
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

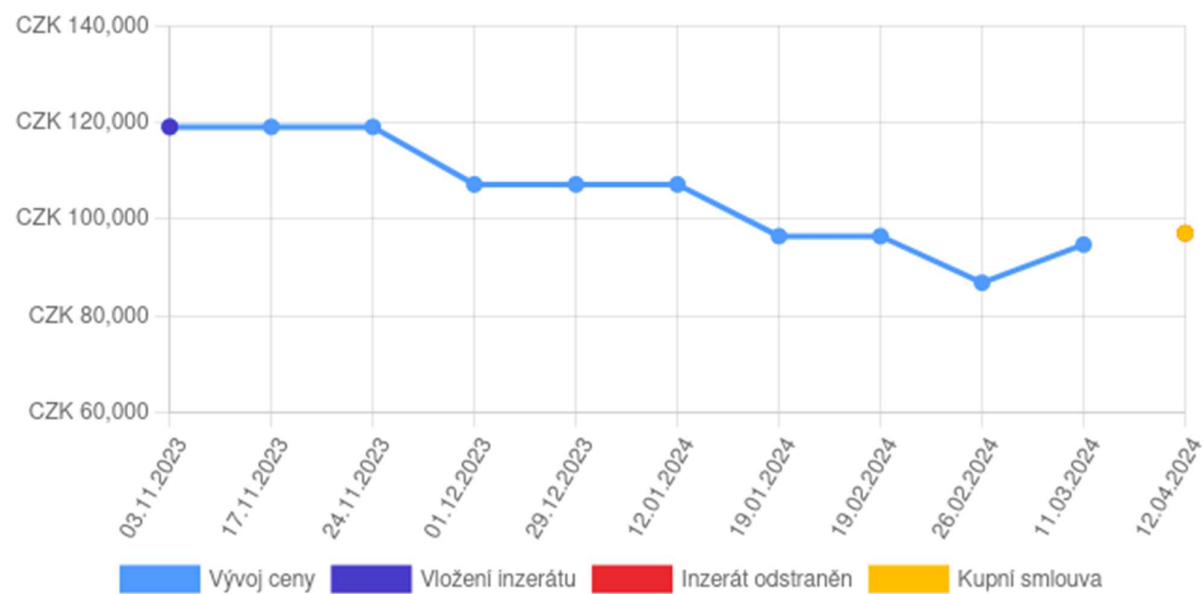
Lokalita	Dobříň, okres Litoměřice	Cena dle KS	97 086 Kč
Právní účinky ke dni	12.04.2024	Číslo řízení	V-2885/2024-506
Plocha pozemku	4413 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Dobříň v okrese Litoměřice vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 667 s parcelním číslem 462/1 o celkové výměře 4413 m². Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS:

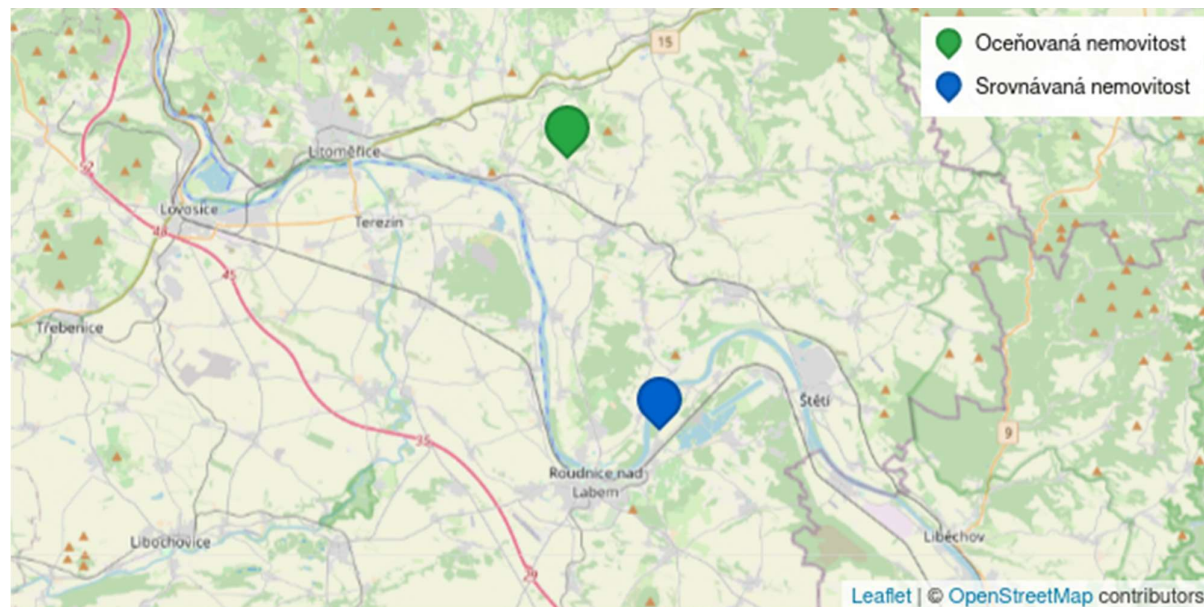
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

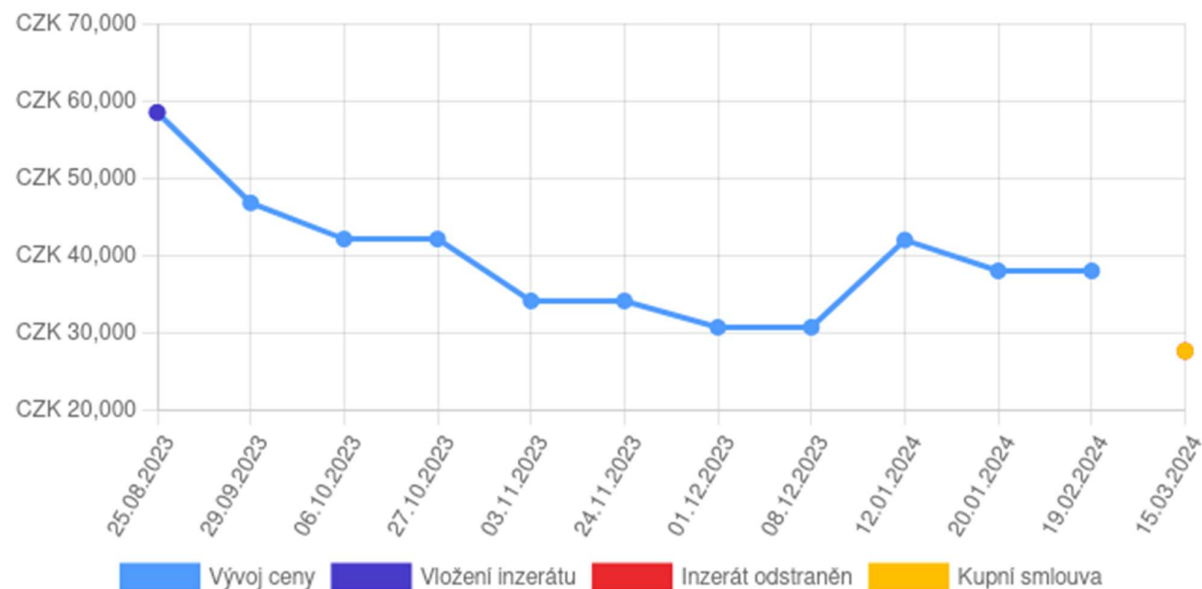
Lokalita	Pokratice, Litoměřice, okres Litoměřice	Cena dle KS	27 635 Kč
Právní účinky ke dni	15.03.2024	Číslo řízení	V-2133/2024-506
Plocha pozemku	975 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Pokratice v okrese Litoměřice vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 1302 s parcelním číslem 1335/2 o celkové výměře 975 m². Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

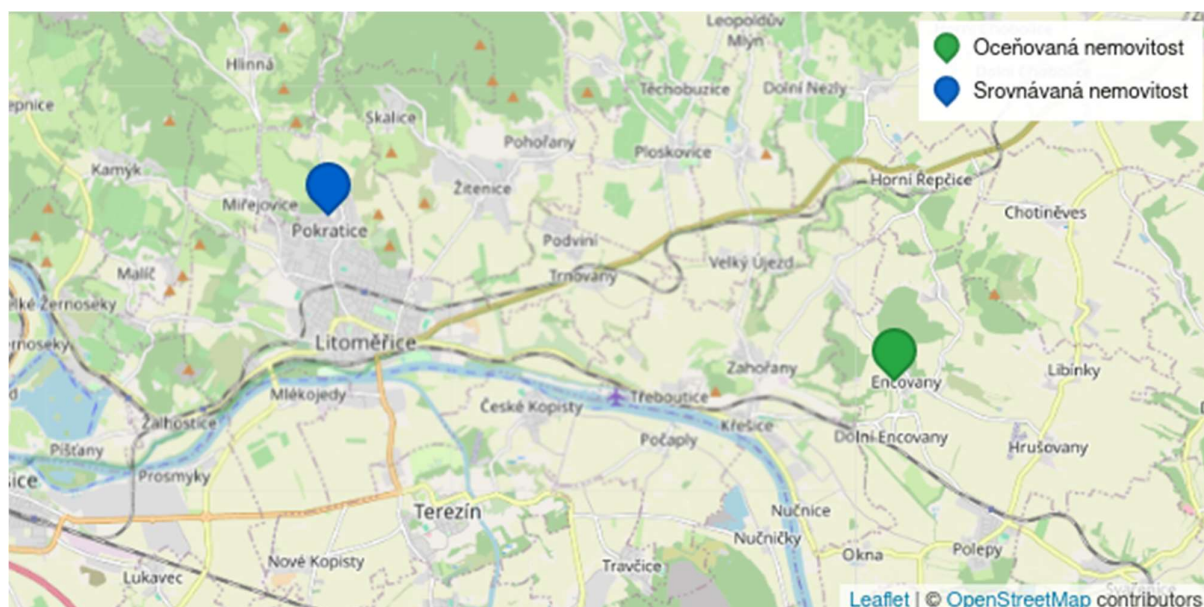
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

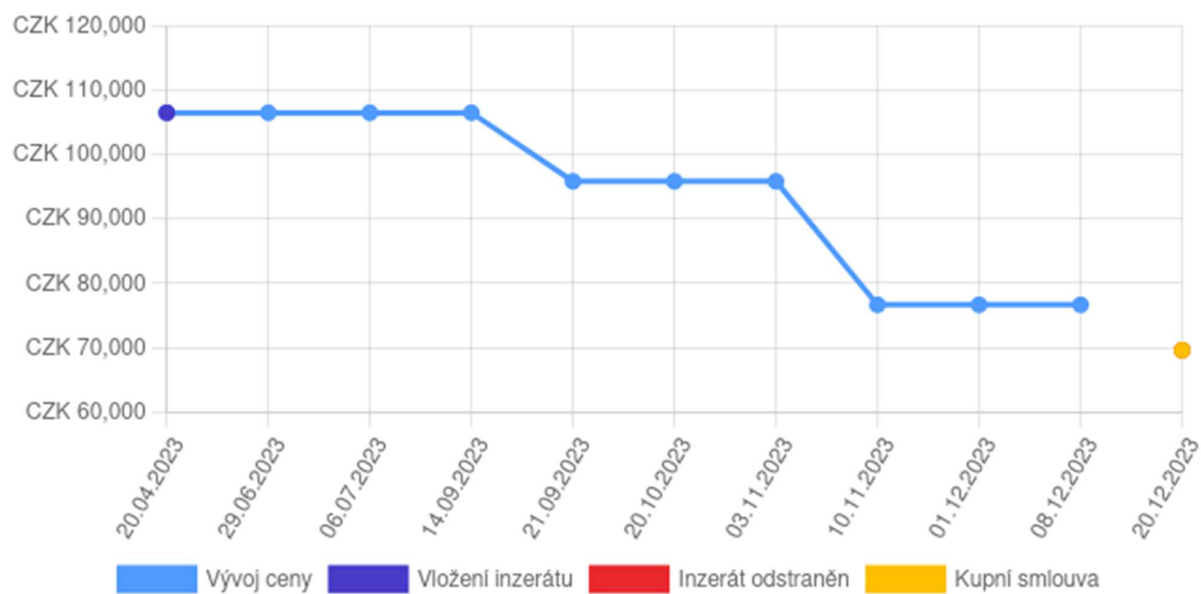
Lokalita	Polepy, okres Litoměřice	Cena dle KS	69 632 Kč
Právní účinky ke dni	20.12.2023	Číslo řízení	V-11466/2023-506
Plocha pozemku	2048 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Polepy v okrese Litoměřice vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 863 s parcelním číslem 760/12 o celkové výměře 2048 m². Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

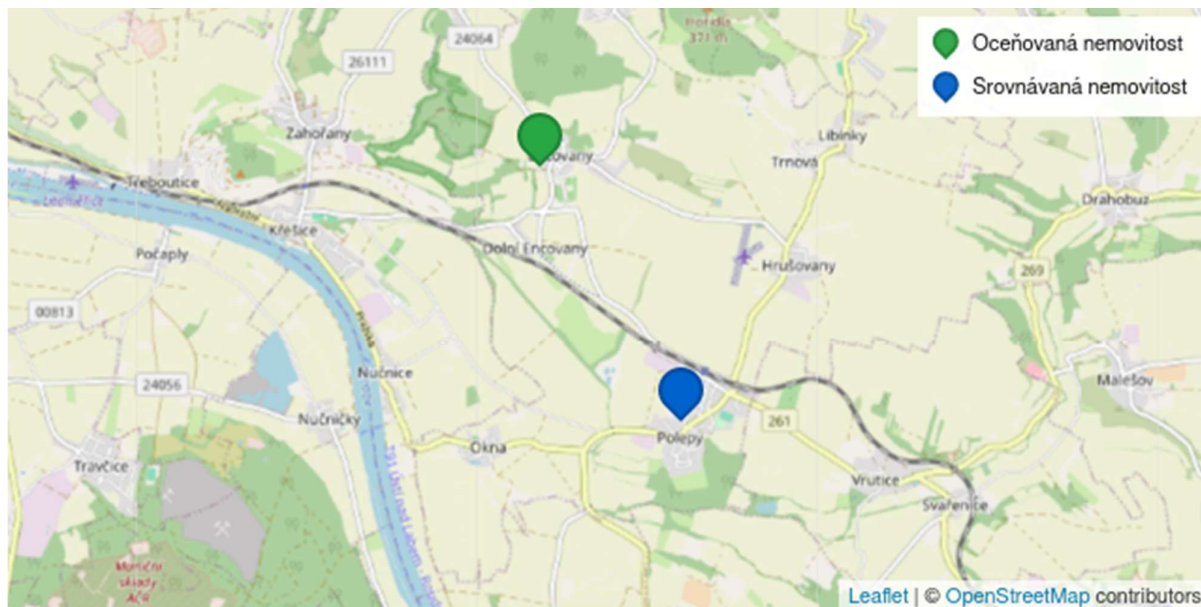
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



LV 168, k.ú. Encovany

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

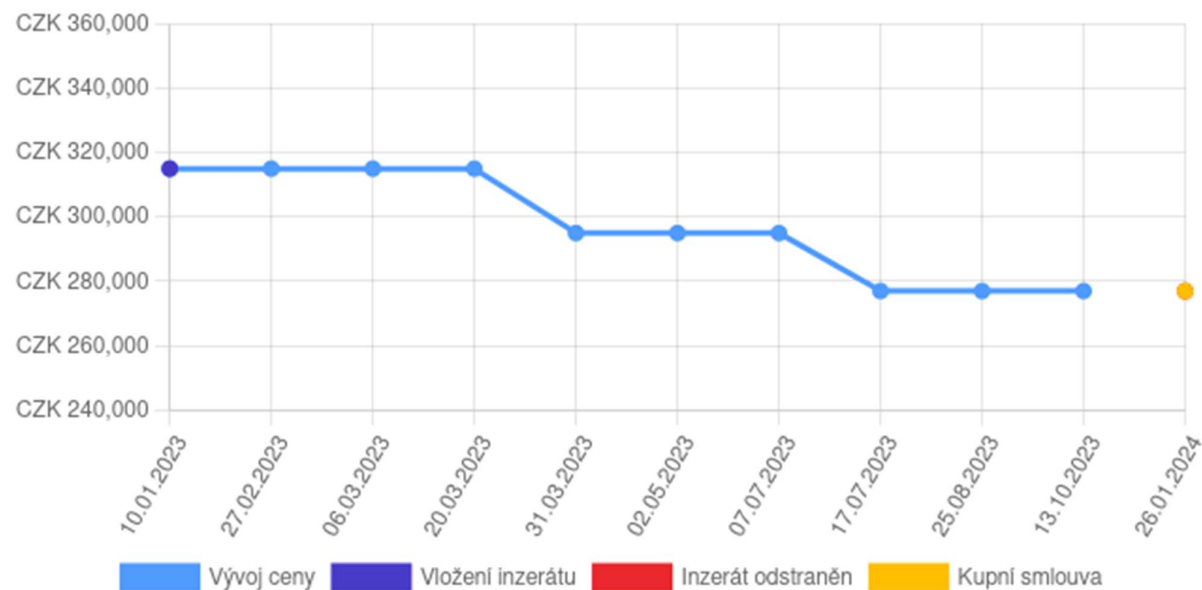
Lokalita	Vrbice, okres Litoměřice	Cena dle KS	277 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.01.2024	Číslo řízení	V-672/2024-506
Plocha pozemku	5711 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízím prodej pozemků v katastrálním území Vrbice u Roudnice nad Labem, o celkové výměře 5711 m². Pozemky patří pod: LV 132, parcelní číslo 1216/24, 1548/6 oba mají jediného majitele. Celková cena za pozemky je: 277 000 Kč + provize RK. Majitel si vyhrazuje právo výběru nejvyšší nabídky. Pokud Vás nabídka zaujala či chcete vědět další informace, kontaktujte mě prosím primárně přes níže uvedený email.

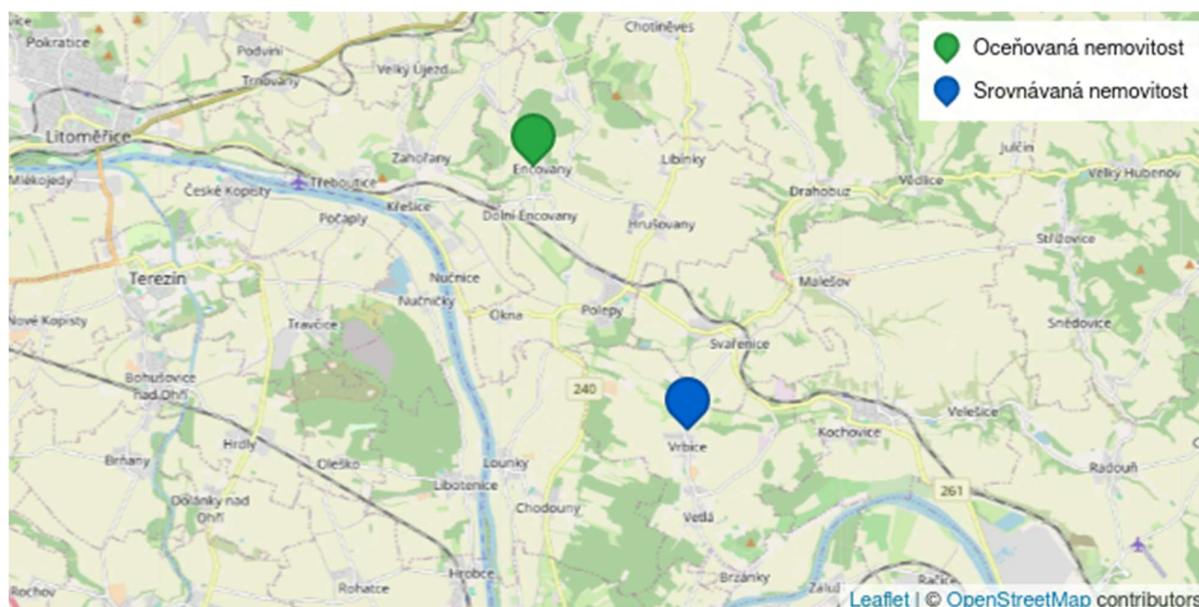
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

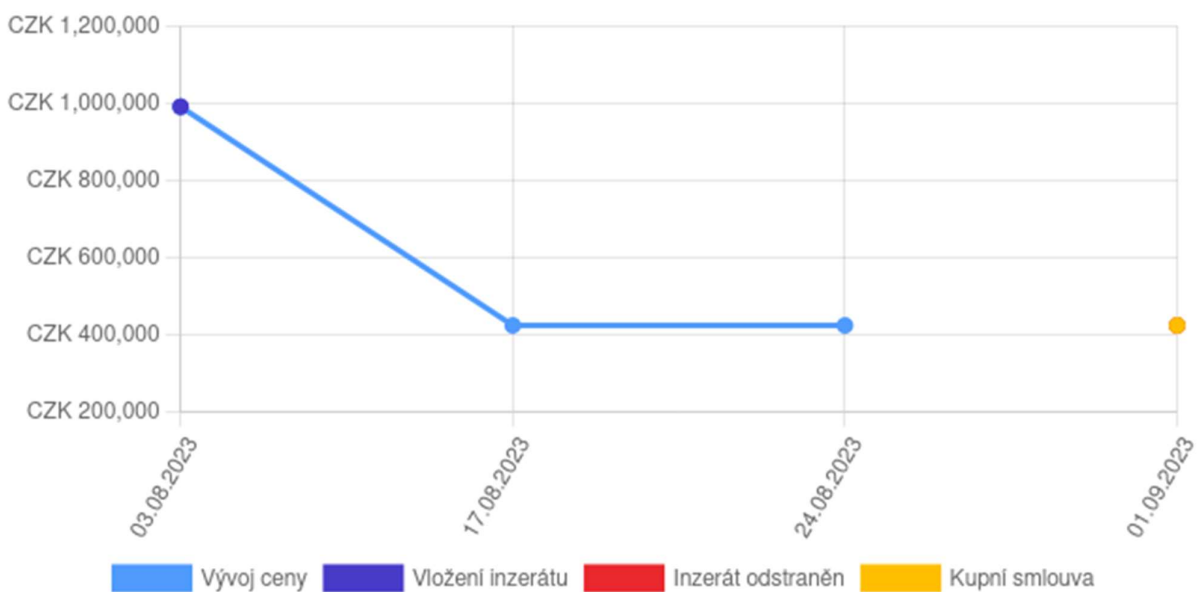
Lokalita	Zahorany, Křešice, okres Litoměřice	Cena dle KS	423 486 Kč
Právní účinky ke dni	01.09.2023	Číslo řízení	V-8499/2023-506
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	9802 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Prodám pozemek orné půdy skvělé kvality v katastrálním území Zahorany u Litoměřic. Jedná se o prodej 100 %, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Je tak možné na něm hospodařit nebo jej využít jako stabilní investici. Pozemek má výměru 9 786 m². Zapsán je na listu vlastnictví 594 pod parcelním číslem 463. Orná půda má nadprůměrnou kvalitu, BPEJ ve výši 13,03 Kč. Oblast Litoměřic je bohatá na úrodnou černozem. Orná půda se využívá převážně pro pěstbu cukrovky, kvalitní pšenice, sladovnického ječmene, kořenové zeleniny nebo raných brambor. Pozemky předně představují investiční příležitost. Cena půdy dlouhodobě stále roste a je proto vyhledávanou komoditou, kam uložit volné finance. Zároveň se nevyplácí s investicí dlouho otálet, protože pozemky se na trhu nabízejí za stále vyšší ceny. Obec Křešice se nachází v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji asi šest kilometrů východně od Litoměřic. Rozkládá se na pravém břehu řeky Labe při ústí Blatenského potoka. Severozápadně od obce se zvedá vrch Křemín, na jehož úpatí leží vesnice Zahorany, část obce Křešice. Dříve se na tomto území pěstovala vinná réva, chmel a bylo zde velké množství ovocných sadů, nyní zde převažuje zemědělská malovýroba (převážně se pěstuje zelenina). Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy a související administrativu. Uvedená cena je včetně provize. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

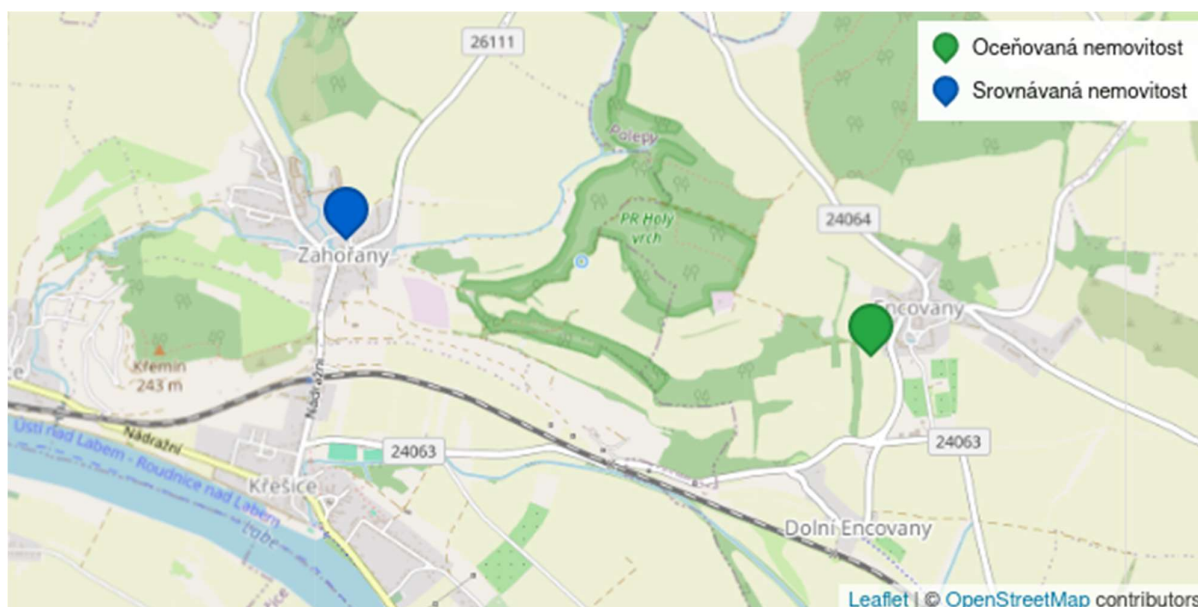
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

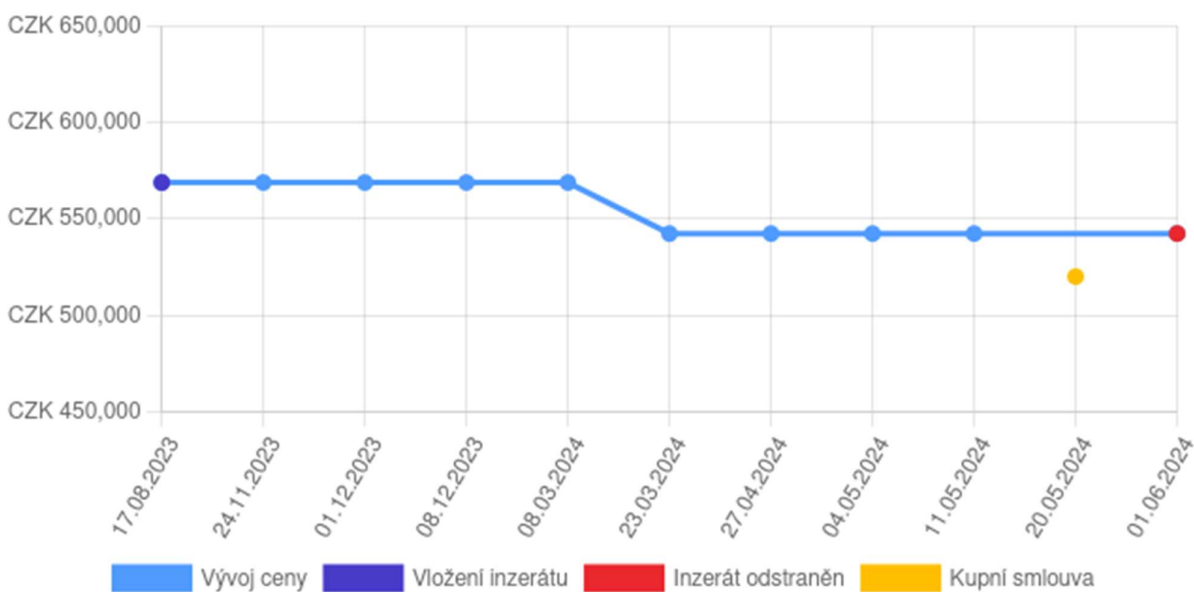
Lokalita	Zahořany, Křešice, okres Litoměřice	Cena dle KS	520 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.05.2024	Číslo řízení	V-3950/2024-506
Plocha pozemku	13227 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Prodávám dva zemědělské pozemky v katastrálním území Zahořany u Litoměřic vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investici. Jedná se o prodej 100 %, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Pozemky mají celkovou rozlohu 13 227 m². Zapsány jsou na listu vlastnictví 594 pod parcelními čísly 807/1 a 900/8. Na parcele 900/8 se jedná o ostatní plochu, na druhé parcele je orná půda. Ta má dobrou kvalitu s průměrným BPEJ ve výši 9,93 Kč. Oblast Litoměřic je bohatá na úrodnou černozem. Orná půda se využívá převážně pro pěstbu cukrovky, kvalitní pšenice, sladovnického ječmene, kořenové zeleniny nebo raných brambor. Pozemky předně představují investiční příležitost. Cena půdy dlouhodobě stále roste a je proto vyhledávanou komoditou, kam uložit volné finance. Zároveň se nevyplácí s investicí dlouho otálet, protože pozemky se na trhu nabízejí za stále vyšší ceny. Obec Křešice se nachází v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji asi šest kilometrů východně od Litoměřic. Rozkládá se na pravém břehu řeky Labe při ústí Blatenského potoka. Severozápadně od obce se zvedá vrch Křemín, na jehož úpatí leží vesnice Zahořany, část obce Křešice. Dříve se na tomto území pěstovala vinná réva, chmel a bylo zde velké množství ovocných sadů, nyní zde převažuje zemědělská malovýroba (převážně se pěstuje zelenina). Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy a související administrativu. Uvedená cena je včetně provize. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

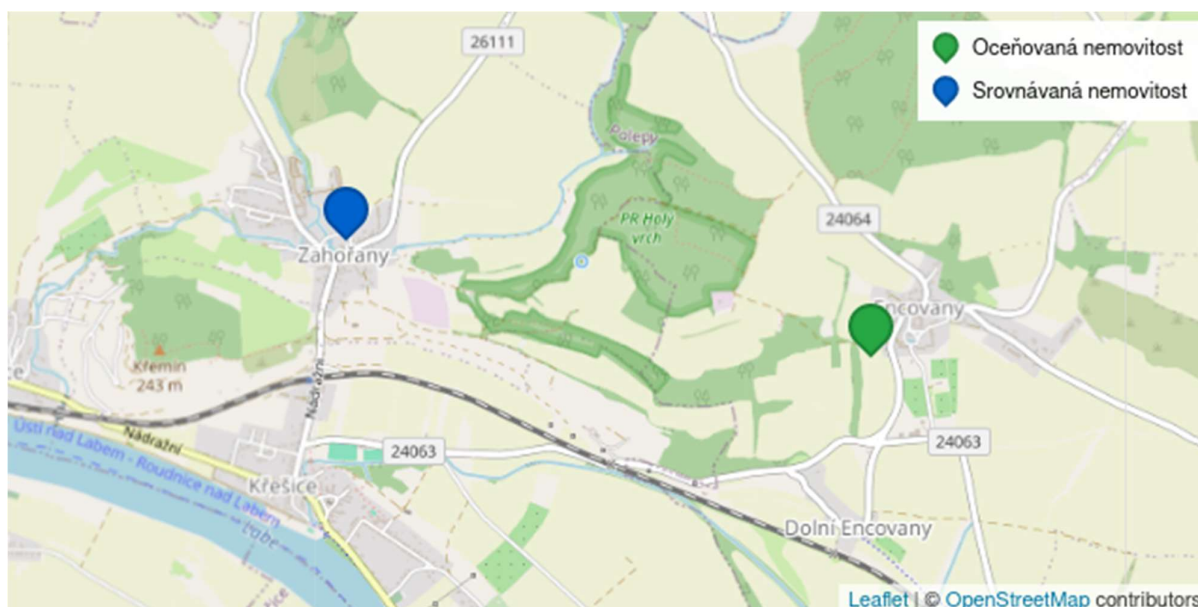
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

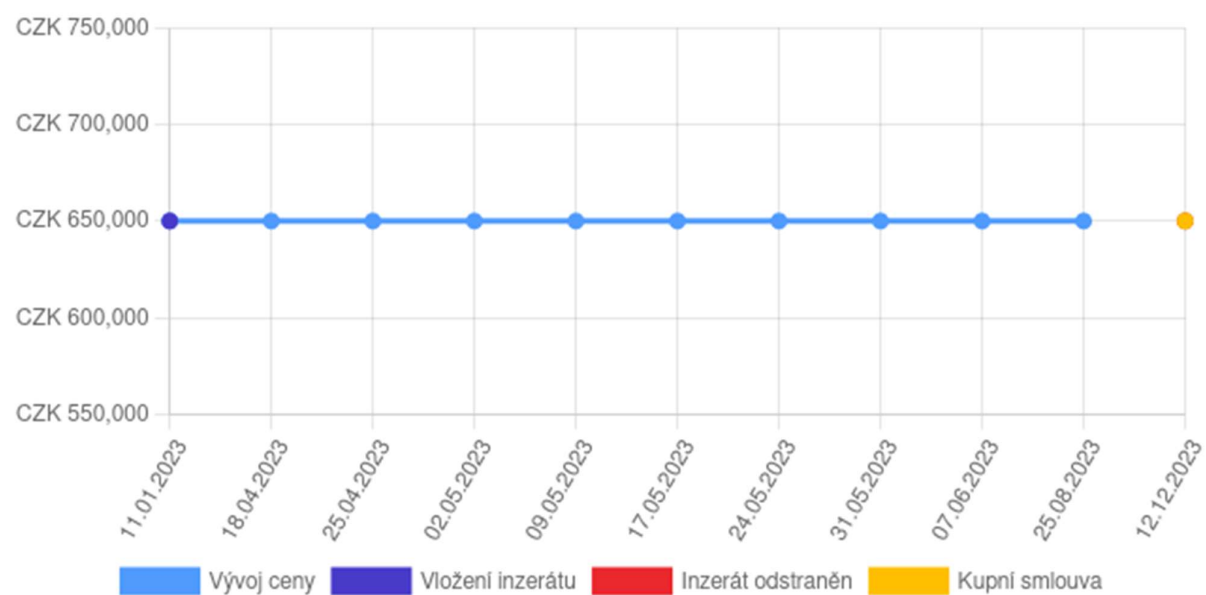
Lokalita	Zimoř, Liběšice, okres Litoměřice	Cena dle KS	650 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2023	Číslo řízení	V-11218/2023-506
Plocha pozemku	13203 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízím k prodeji zemědělský pozemek o celkové výměře 13.203m². Pozemek se nachází v kú Zimoř LV 232. Pozemek je propachtovaný místní firmě na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok, informace o výši pachtovného na dotaz. Doporučujeme jako investici pro vlastní hospodaření a nebo jako vhodné uložení peněz.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

