

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12474-2252/2020

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Ing. Helena Horová, LL.M.
insolvenční správce dlužníka Miroslava Herzána
č.p. 75, 439 67 Hřivice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Katastrální území Hřivice, obec Hřivice, okres
Louny

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 05.11.2020

Zpracováno ke dni: 05.11.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.11.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 285/1 a pozemku parc. č. 1276/3 nacházejících se v obci Hřivice, okres Louny, katastrální území Hřivice pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 285/1 a 1276/3 katastrální území Hřivice
Adresa předmětu ocenění:	Hřivice, Hřivice, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Hřivice
Katastrální území:	Hřivice

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 05.11.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán obce, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Herzán Miroslav, č. p. 75, 43965 Hřivice.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 285/1 a parc. č. 1276/3 nacházející se v obci Hřivice, okres Louny, katastrální území Hřivice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc. č. 285/1 je užíván jako zemědělský pozemek, je zapsaný v katastru nemovitostí jako orná půda, s plochou 1.237 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako „NS - plochy smíšené nezastavěného území“.

Na pozemku se nachází pouze travnaté porosty a je bez oplocení. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě, je umístěn v severovýchodní části obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňovaný pozemek parc. č. 1276/3 je užíván jako část cesty, je zapsaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - ostatní komunikace, s plochou 24 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako „DS-o – plochy silniční dopravy – místní a obslužné komunikace“.

Na pozemku se nachází pouze v části traviny a šterk, pozemek je mírně svažité, přístup je z obecní cesty. Je situován ve střední části obce a okolí odpovídá oblasti se zástavbou rodinných domů. Pozemek se nachází v lokalitě se zvýšeným hlukem a splodinami z blízké komunikace. Pozemek je situován v lokalitě s vysokým nebezpečím výskytu povodně či záplav (území tzv. 20leté vody).

Dostupnost obchodů v obci je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

V obci je zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

V okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Herzán Miroslav, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Herzán Miroslav, rozhodnutí o úpadku - Herzán Miroslav), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis pozemku parc. č. 285/1	Rozloha	1.237 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	NS - plochy smíšené nezastavěného území
	Trvalé porosty	travnaté porosty
	Venkovní stavby	---

	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis pozemku parc. č.1276/3	Rozloha	24 m ²
	Druh pozemku	ostatní plocha – ostatní komunikace
	Územní plán	DS-o – plochy silniční dopravy – místní a obslužné komunikace
	Trvalé porosty	travnaté porosty pouze v části
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Další informace	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, 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, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	---	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Herzán Miroslav, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Herzán Miroslav, rozhodnutí o úpadku - Herzán Miroslav), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.11.2020 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. 1:

„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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Jako pomocná metoda pro ocenění specifického pozemku parc. č. 1276/3, který je pozemní komunikací bylo využito postupu ocenění 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění pozemku parc. č. 285/1 porovnáním

I. a) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směřena. 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 vyhodnocení jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 285/1, katastrální území Hřivice

Pozemek v katastrálním území Hřivice, obec Hřivice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hřivice, Hřivice, okres Louny	plocha 1237 m ²	Plochy smíšené nezastavěné území	Ne	
1	Hřivice, okres Louny	plocha 2520 m ²	Trvalý travní porost	Ne	
2	Brodec, okres Louny	plocha 5256 m ²	Trvalý travní porost	Ne	
3	Bílšany, okres Louny	plocha 2858 m ²	Trvalý travní porost	Ne	
4	Dřínov u Zlonic, Dřínov, okres Kladno	plocha 17037 m ²	Zemědělské pozemky	Ne	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	33,73 Kč	0.9	30,36 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	30,36 Kč
2	30,44 Kč	0.9	27,40 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	27,40 Kč
3	27,99 Kč	Nepoužit	27,99 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	27,99 Kč
4	32,41 Kč	Nepoužit	32,41 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	32,41 Kč
Celkem průměr											29,54 Kč
Minimum											27,40 Kč
Maximum											32,41 Kč
Směrodatná odchylka - s											2,30 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											27,24 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											31,84 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$29,54 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$1.237 \text{ m}^2$$

$$= 36.540,98 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$37.000,-- \text{ Kč}$$

I. b) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Hřivice, obec Hřivice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hřivice, Hřivice, okres Louny	plocha 1237 m ²	Plochy smíšené nezastavěné území	Ne	
1	Hřivice, okres Louny	plocha 2520 m ²	Trvalý travní porost	Ne	
2	Brodec, okres Louny	plocha 5256 m ²	Trvalý travní porost	Ne	
3	Blšany, okres Louny	plocha 2858 m ²	Trvalý travní porost	Ne	
4	Dřínov u Zlonic, Dřínov, okres Kladno	plocha 17037 m ²	Zemědělské pozemky	Ne	

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	33,73	0,90	30,36
2	30,44	0,90	27,40
3	27,99	-	27,99
4	32,41	-	32,41
Maximální hodnota		32,41	(případ č.4)
Minimální hodnota		27,40	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,1828	OK
Aritmetický průměr		29,54	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Hřivice, obec Hřivice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Hřivice, Hřivice, okres Louny	plocha 1237 m ²	Plochy smíšené nezastavěné území	Ne		X
1	Hřivice, okres Louny	plocha 2520 m ²	Trvalý travní porost	Ne		3
2	Brodec, okres Louny	plocha 5256 m ²	Trvalý travní porost	Ne		3
3	Blšany, okres Louny	plocha 2858 m ²	Trvalý travní porost	Ne		3
4	Dřínov u Zlonic, Dřínov, okres Kladno	plocha 17037 m ²	Zemědělské pozemky	Ne		3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	33,73	0,90	30,36	3	91,08
2	30,44	0,90	27,40	3	82,20
3	27,99	-	27,99	3	83,97
4	32,41	-	32,41	3	97,23

Mezisoučet 12 354,48

Celkem **29,54**

Základní cena: 29,54 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$29,54 * 1,0000 = \mathbf{29,54 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{29,54 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 1.237 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$\mathbf{= 36.540,98 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{37.000,-- \text{ Kč}}$$

II) Ocenění pozemku parc. č. 1276/3 dle oceňovacího předpisu

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek parc. č. 1276/3

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	206,-	0,240	1,000	49,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1276/3	24	49,44	1 186,56
Ostatní stavební pozemek - celkem			24	1 186,56	

Pozemek parc. č. 1276/3 - zjištěná cena celkem = 1 186,56 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 190,- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek ocenění pozemku parc. č. 285/1

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| – 1. a) dle srovnávací metody | 37.000,-- Kč |
| – 1. b) dle metodiky ÚZSVM | 37.000,-- Kč |

II. Výsledek ocenění pozemku parc. č. 1276/3

1.190,-- Kč

ZÁVĚR:

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 stanovena po zaokrouhlení na

38.000 Kč

Slovy: třicet osmtisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.11.2020

D. Znalecká doložka

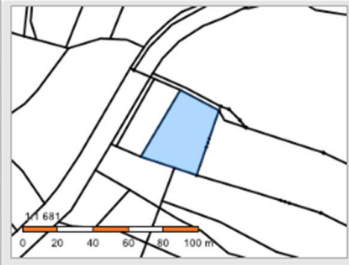
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 12474-2252/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě (p.č. 285/1)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	285/1
Obec:	Hřivice (566217)
Katastrální území:	Hřivice (649147)
Číslo LV:	509
Výměra [m ²]:	1237
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Herzán Miroslav, č. p. 75, 43965 Hřivice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
43351	1237

Omezení vlastnického práva

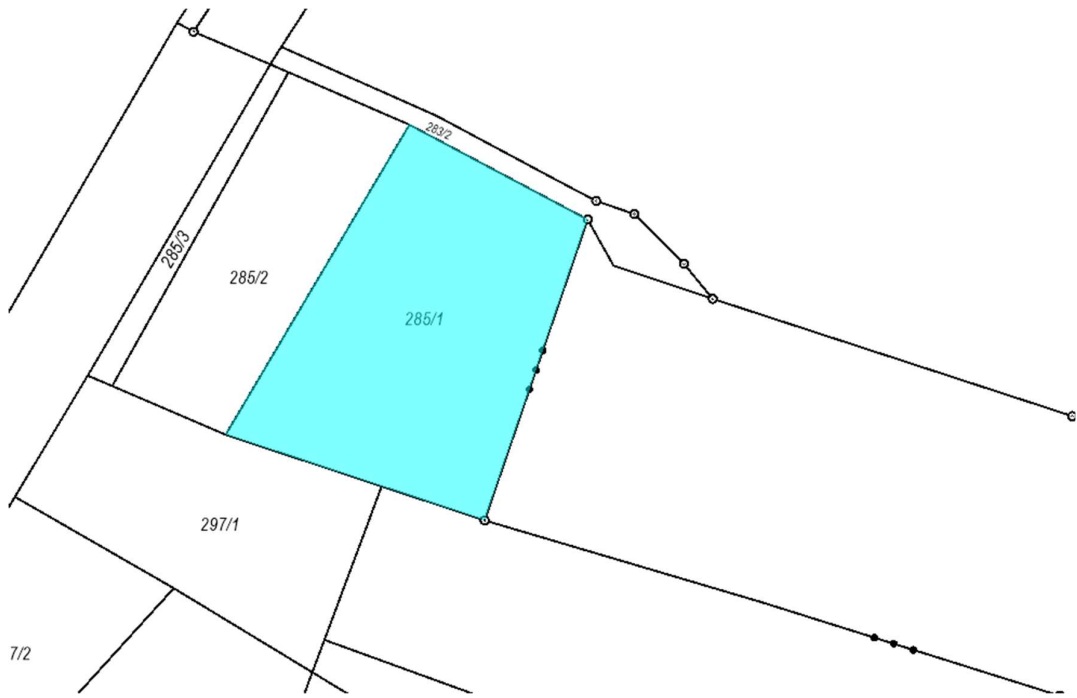
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

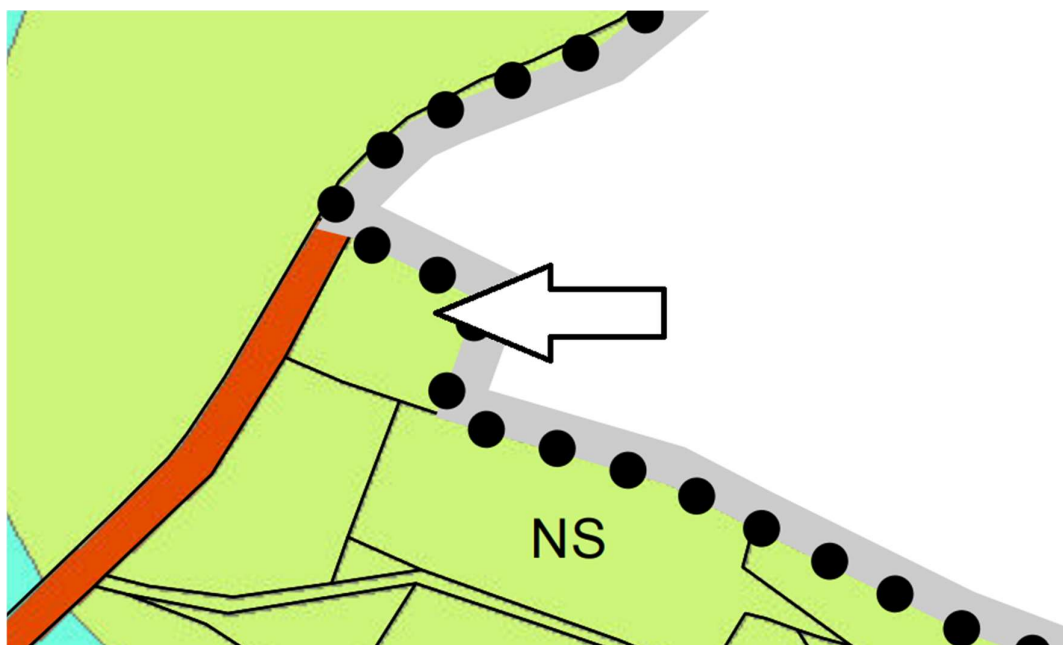
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narižení exekuce - Herzán Miroslav
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Herzán Miroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Herzán Miroslav

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 Louny](#).



Územní plán

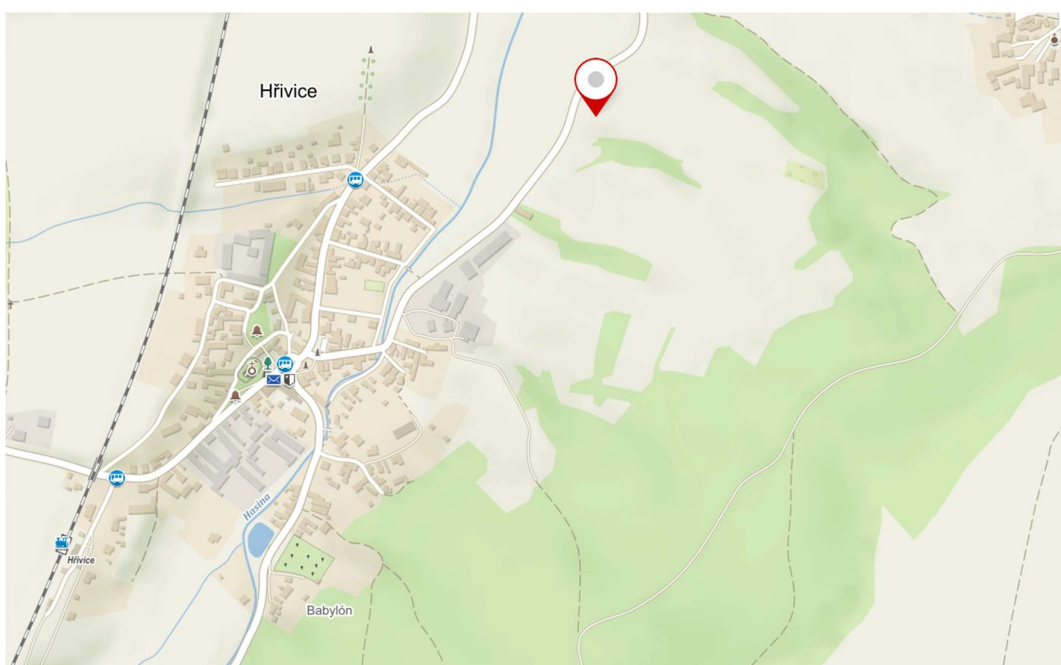
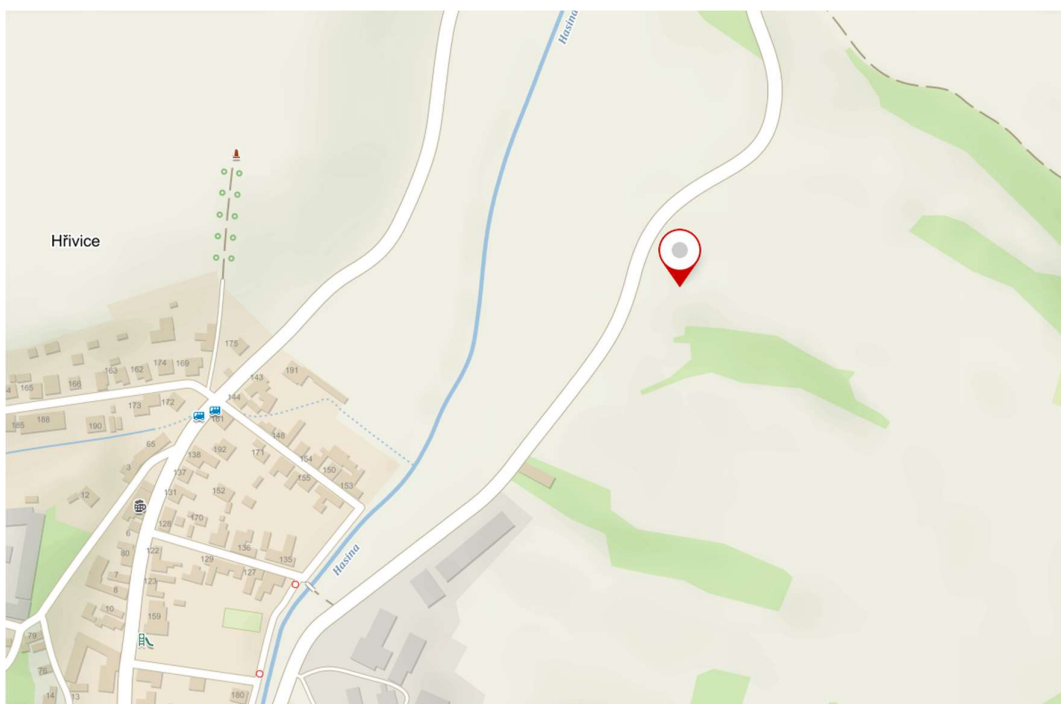


NS



plochy smíšené nezastavěného území

Situace pozemku v mapě



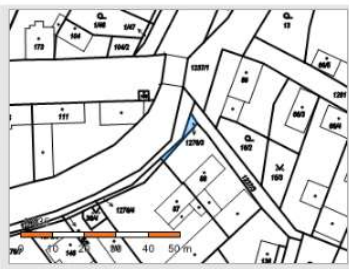
Pořízená fotodokumentace



Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě (p.č. 1276/3)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1276/3
Obec:	Hřivice [566217]
Katastrální území:	Hřivice [649147]
Číslo LV:	509
Výměra [m ²]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Herzán Miroslav, č. p. 75, 43965 Hřivice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

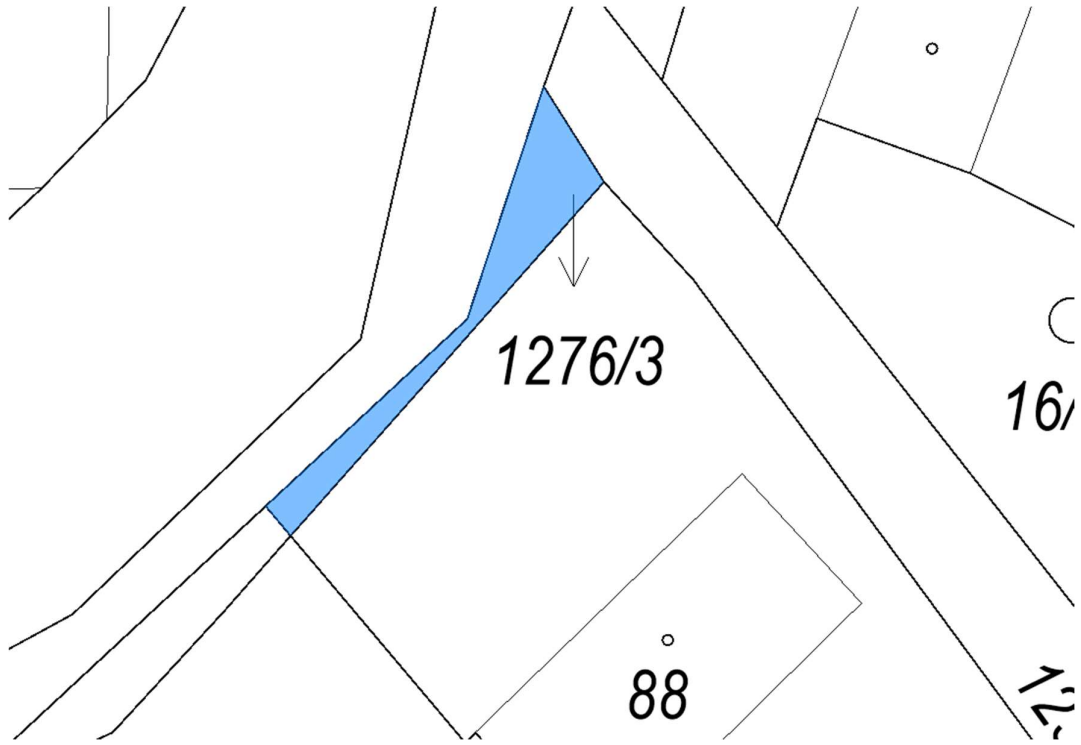
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

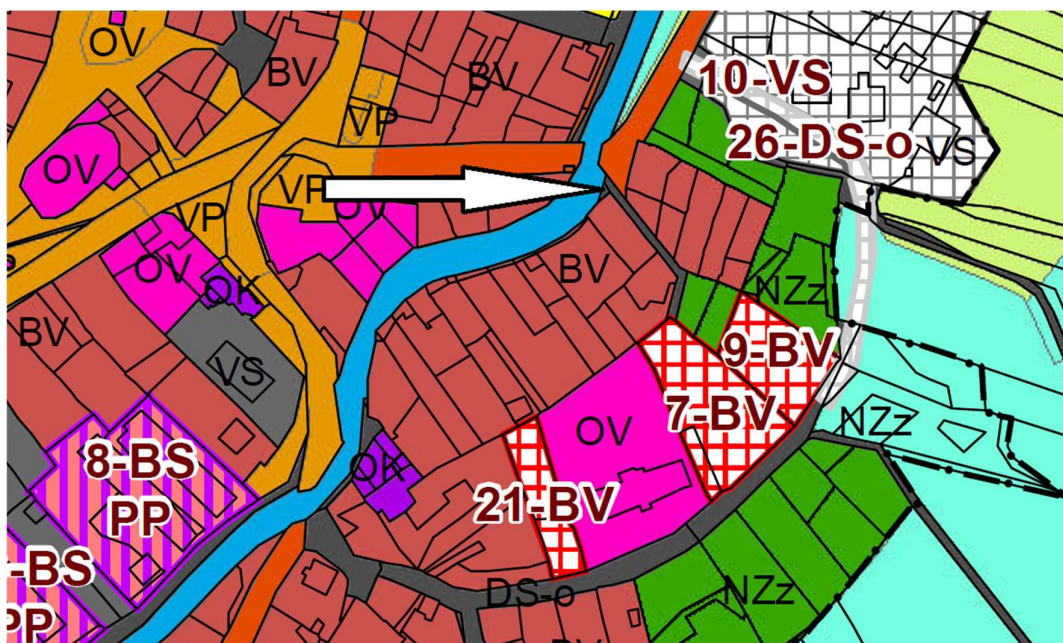
Typ
Nářízení exekuce - Herzán Miroslav
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Herzán Miroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Herzán Miroslav

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 Louny](#).



Územní plán



DS-o DS-o plochy silniční dopravy - místní a obslužné komunikace

Zpráva o povodňovém riziku

Parcela

Kraj: Ústecký kraj

Okres: Louny

Obec: Hřivice

Katastrální území: Hřivice

Parcela: 1276/3

Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 4

zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -788331 Y: -1013964

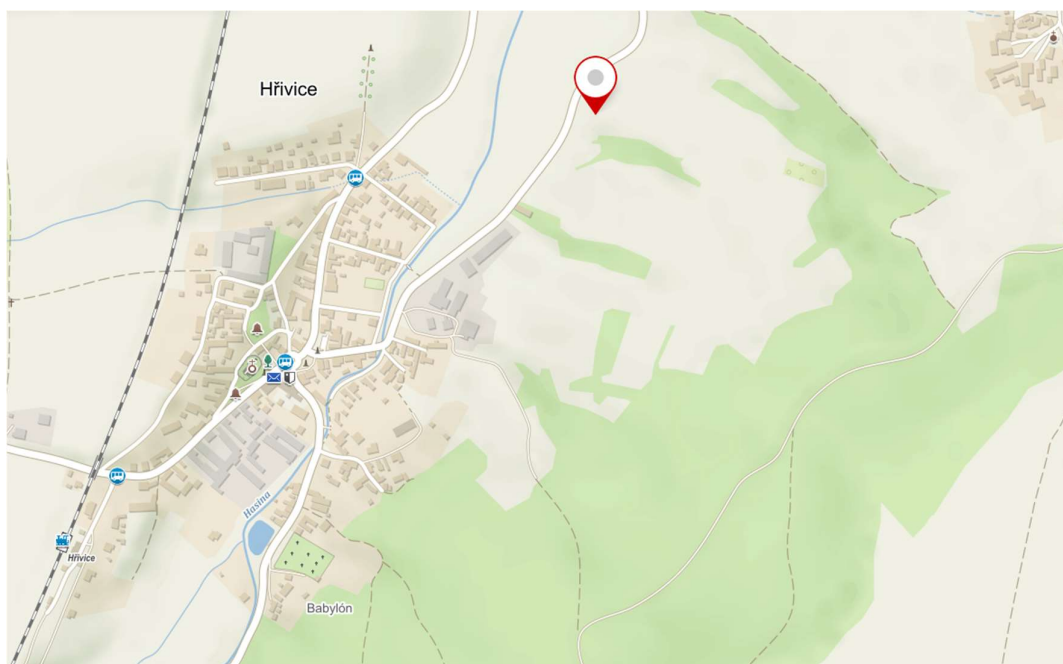
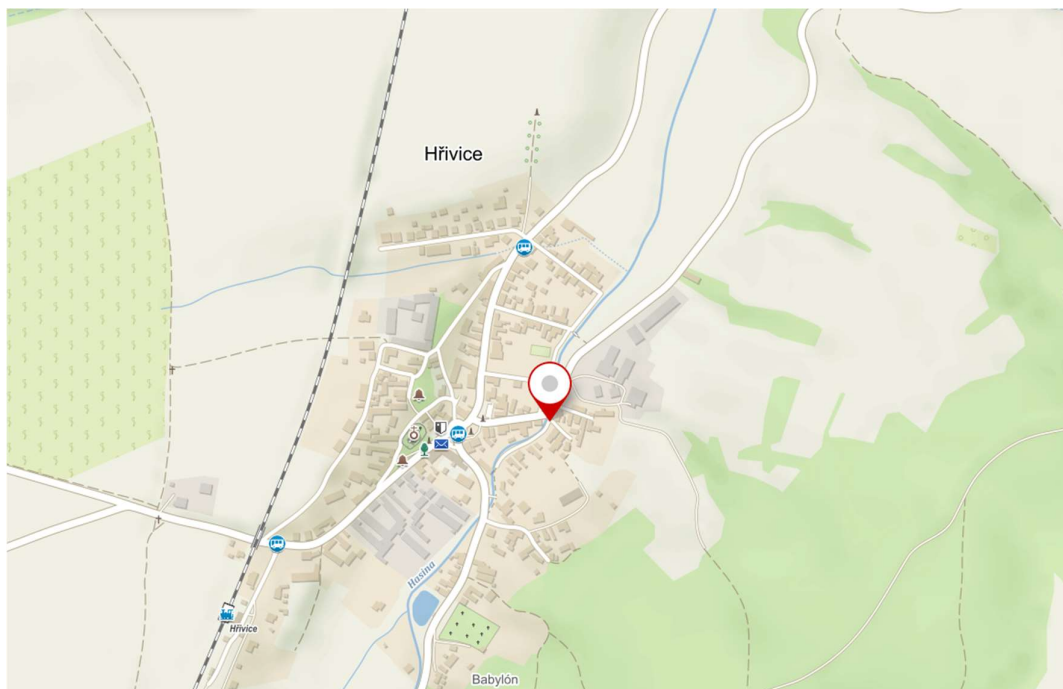
Souřadnice GPS: N: 50°17'18,17" E: 13°43'58,22"

Kód parcely 1433926507 (dle registru RÚIAN)

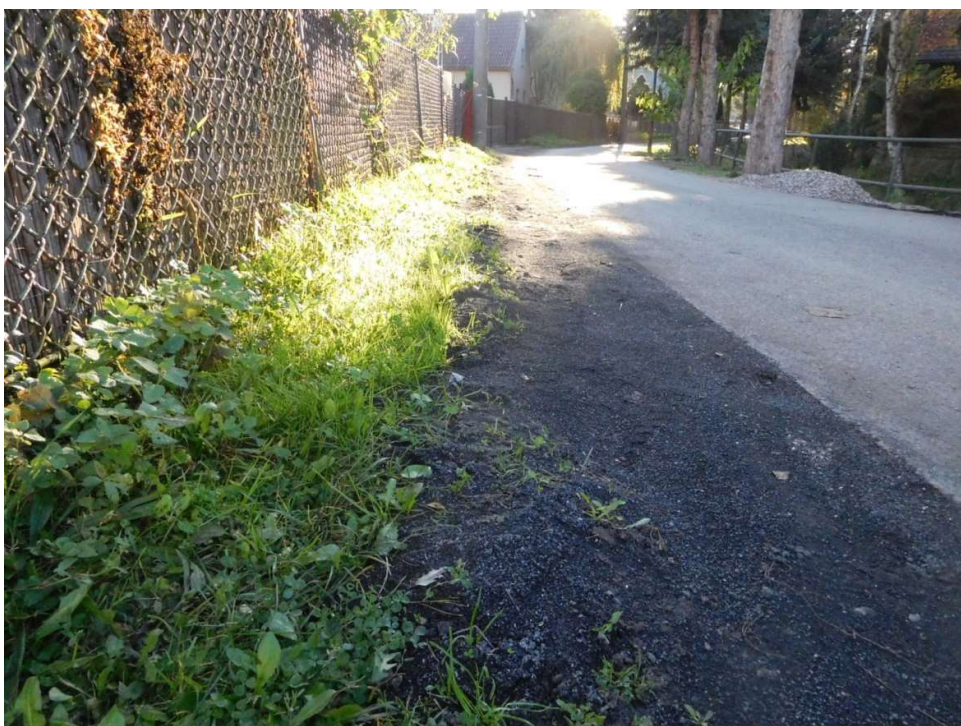
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Situace pozemku v mapě



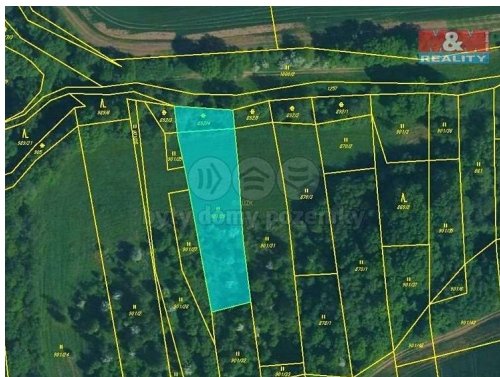
Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

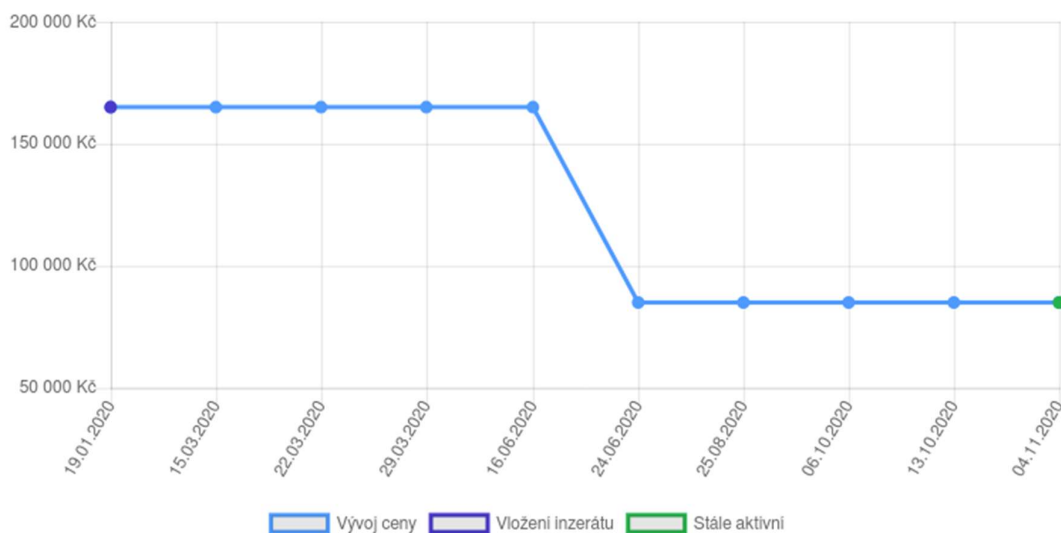


Prodej, Pozemek, 2520 m², Hřivice, okres Louny

Celková cena: 85.000 Kč

Adresa: Hřivice, okres Louny

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



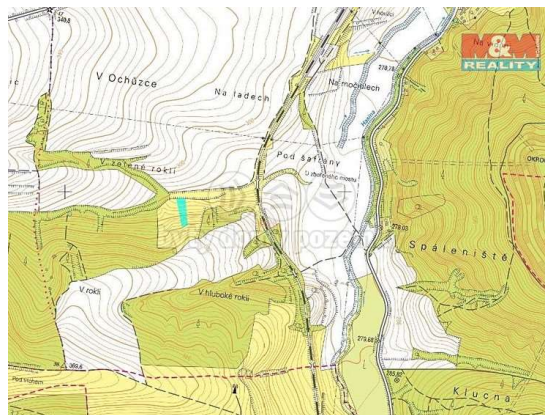
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Hřivice, okres Louny	Současné využití	trvalý travní porost
Cena	85 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	2520		

Slovní popis

Prodej pozemku o celkové výměře 2520 m² v katastru obce Hřivice. Jedná se o louku, na části jsou náletové stromy.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



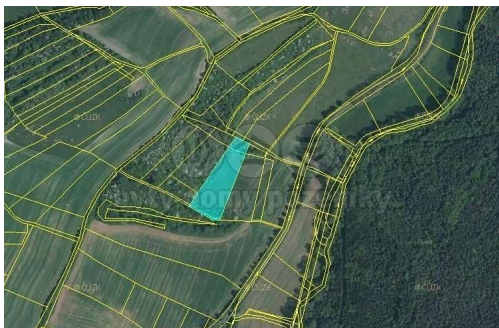
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

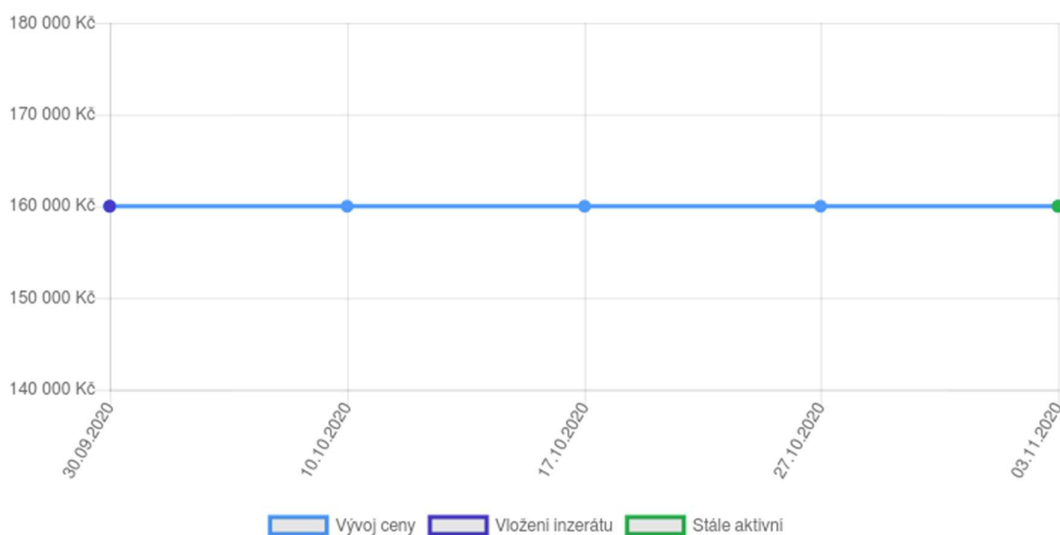


Prodej, Pozemek, 5256 m², Brodec, okres Louny

Celková cena: 160.000 Kč

Adresa: Brodec, okres Louny

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



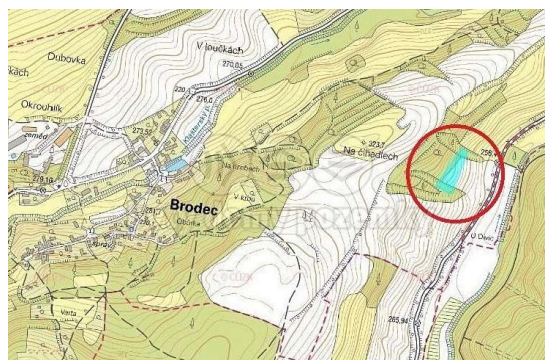
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Brodec, okres Louny	Současné využití	trvalý travní porost
Cena	160 000 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m2)	5256		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 5256 m² v katastrálním území Brodec, okres Louny. Pozemky tvoří půdní blok. Přístup po státní nezpevněné komunikaci. BPEJ 40850, 43351 a 44177. Pozemky jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

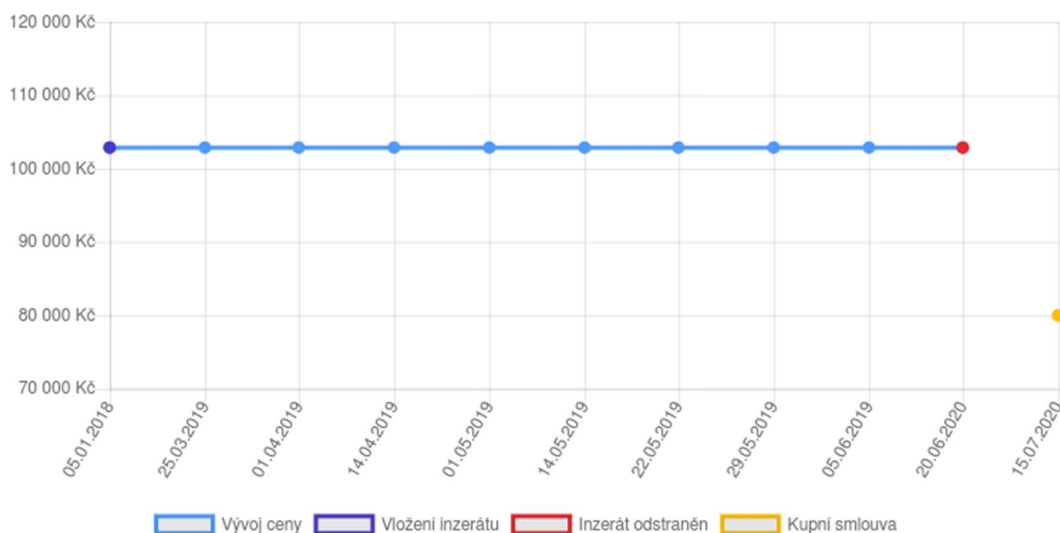


Prodej, Pozemek, 2858 m², Blšany, okres Louny

Celková cena: 80.000 Kč

Adresa: Blšany, okres Louny

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



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

Adresa	Blšany, okres Louny	Číslo řízení	V-1915/2020-533
Cena dle kupní smlouvy	80 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	2858
Kupní smlouva podepsaná dne	15.07.2020	Současné využití	trvalý travní porost

Slovní popis

Prodáme pozemek s porostem stromů v k.ú. Blšany, dobře přístupný z přilehlé cesty. Parc. č. 1499 Prodej od přímého majitele, nejsme RK, nebudete platit žádnou provizi. Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o

společnosti a potom na políčko Inzeráty. Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

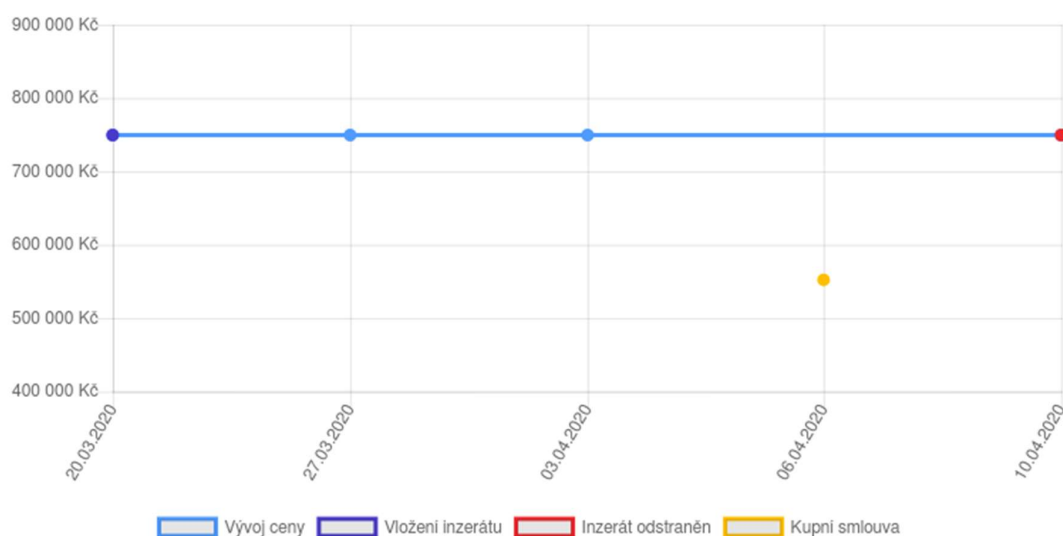


Prodej, Pozemek, 17037 m², Dřínov u Zlonic, Dřínov, okres Kladno

Celková cena: 552.213 Kč

Adresa: Dřínov u Zlonic, Dřínov, okres Kladno

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



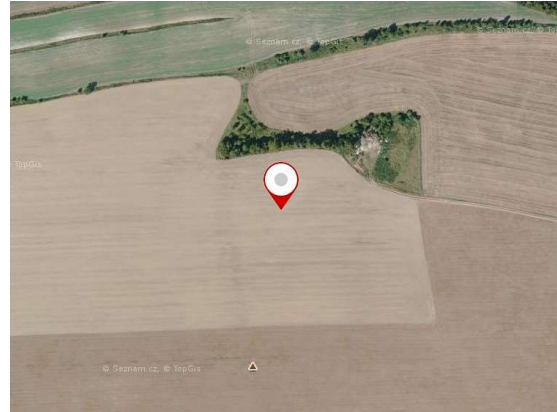
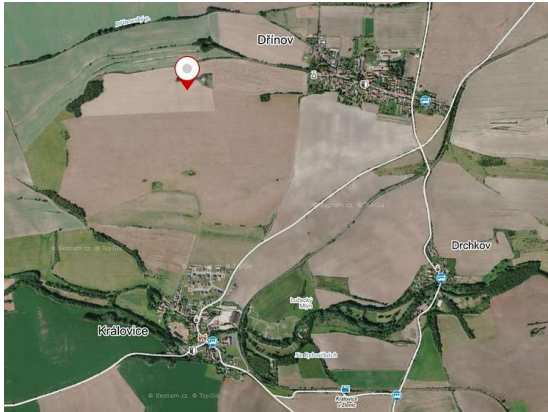
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Dřínov u Zlonic, Dřínov, okres Kladno	Číslo řízení	V-986/2020-231
Cena dle kupní smlouvy	552 213 Kč	Plocha pozemku (m2)	17037
Kupní smlouva podepsaná dne	06.04.2020	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pole v k.ú. Dřínov u Zlonic o výměře 17 037 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost