

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 090987/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Děčín Mgr. Zdeněk Pánek - soudní exekutor Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV
Číslo jednací:	112 EX 5643/12-196
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Postřižín, Postřižín, okres Mělník
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	09.12.2024
Zpracováno ke dni:	09.12.2024
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 17 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 pozemku parc. č. 170/5 v obci Postřižín, okres Mělník, katastrální území Postřižín na listu vlastnictví č. 118 a pozemku parc.č. č. 171/12, 222/3 v obci Chvatěruby, okres Mělník, katastrální území Chvatěruby na listu vlastnictví č. 433.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního 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

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 170/5
Adresa předmětu ocenění:	Postřižín, Postřižín, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Postřižín
Ulice:	
Katastrální území:	Postřižín

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 171/12, 222/3
Adresa předmětu ocenění:	Chvatěruby, Chvatěruby, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Chvatěruby
Ulice:	
Katastrální území:	Chvatěruby

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Lejčková Alena, Jahodová 753, 27746 Veltrusy 1/8
Moravcová Václava, Školní 94, Dolínek, 25070 Odolena Voda 1/4
Nedbalová Alena, č. p. 4, 27746 Všestudy 1/4
Pirožkov Vladimír, Neštětická 727/29, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem 1/8
Svatoňová Blanka, U Tenisu 4675, Proseč nad Nisou, 46804 Jablonec nad Nisou 1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 170/5 v obci Postřižín, okres Mělník, katastrální území Postřižín na listu vlastnictví č. 118 a pozemek parc. č. 171/12, 222/3 v obci Chvatěruby, okres Mělník, katastrální území Chvatěruby na listu vlastnictví č. 433.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Pozemek parc.č. 170/5, k.ú. Postřižín

Jedná se o pozemek parc. č. 170/5 o celkové výměře 4990 m².

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako orná půda/pole, plochy veřejné zeleně. Dle veřejného registru půdy je pozemek obhospodařovaný panem Josefem Brennem a Martinem Nedbalem.

Sklon pozemku je rovinný. Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě a přes pozemek ve vlastnictví obce.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
319/2	ostatní plocha	Obec Postřižín, Pražská 42, 25070 Postřižín
170/37	orná půda	Obec Postřižín, Pražská 42, 25070 Postřižín

Pozemek leží na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Pozemek parc.č. 171/12, 222/3 , k.ú. Chvatěruby

Jedná se o pozemek parc. č. 171/12 o celkové výměře 755 m² a pozemek parc.č. 222/3 o celkové výměře 54 m².

Oceňovaný pozemek parc.č. 171/12 je určen pro komerční výstavbu. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy lehkého průmyslu (plochy změn). V současné době je pozemek využíván jako zemědělský a Dle veřejného registru půdy je pozemek obhospodařovaný panem Karlem Krumholcem. Pozemek parc.č. 222/3 spadá dle ÚP do ploch vodních a vodohospodářských.

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

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
----------------	--------------	---------------------------

171/13	orná půda	OBEC CHVATĚRUBY, č. p. 230, 27801 Chvatěruby
171/14	orná půda	CTPark Prague North III, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 39601 Humpolec

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 nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.12.2024 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 prodejkách 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 majtkové, 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

V rámci ocenění pozemků parc.č. 222/3 se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porováním sjednaných cen obdobných nemovitostí. Pro oceňované pozemky není možné využít ani postup podle §1b a stanovit tzv. tržní hodnotu metodou tržního porovnání, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a nejsou ani nabízené v realitní inzerci. Pozemky vodního toku jsou

obchodovatelné převážně v rámci souboru zemědělských pozemků. V daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, aby bylo možné provést srovnání a stanovit tržní hodnotu.

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.
- pro určení obvyklé ceny pozemků parc.č. 222/3 jsme proto v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

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.

Pozemek k.ú. Postřižín

LV 118

1. Pozemek parc.č. 170/5

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	170/5	20600	4 990	13,77	40,00	19,28	96 207,20
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			4 990 m ²				96 207,20

Pozemek parc.č. 170/5 - zjištěná cena celkem = 96 207,20 Kč

Pozemky k.ú. Chvatěruby

LV 433

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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - obchod a ZŠ, MŠ	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,10
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,340}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,275$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,340$

1. Pozemek parc.č. 171/12

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,340$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,340 = 0,330$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	671,-	0,330	0,300	66,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	171/12	755	66,43	50 154,65
Stavební pozemek - celkem			755		50 154,65

Pozemek parc.č. 171/12 - zjištěná cena celkem = 50 154,65 Kč

2. Pozemek parc.č. 222/3

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný 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	671,-	0,06	1,00			40,26
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	222/3	54		40,26	2 174,04
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 54 m ²						2 174,04

Pozemek parc.č. 222/3 - zjištěná cena celkem = **2 174,04 Kč**

Výsledky analýzy dat

Pozemek k.ú. Postřižín

1. Pozemek parc.č. 170/5 96 207,- Kč

Pozemek k.ú. Postřižín - celkem: **96 207,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 8**

Pozemek k.ú. Postřižín - celkem: **12 026,- Kč**

Pozemky k.ú. Chvatěruby

1. Pozemek parc.č. 171/12 50 155,- Kč

2. Pozemek parc.č. 222/3 2 174,- Kč

Pozemky k.ú. Chvatěruby - celkem: **52 329,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 8**

Pozemky k.ú. Chvatěruby - celkem: **6 541,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: 18 567,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 18 570,- Kč

slovy: osmnáct tisíc pět set sedmdesát 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. 170/5 v katastrálním území Postřižín

Postřižín, Postřižín, okres Mělník					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Postřižín, Postřižín, okres Mělník	4990 m ²	zemědělský pozemek	orná půda- pachtovní smlouva	přístup z obecní nezpevněné komunikace
1	Zlončice, okres Mělník	7686 m ²	zemědělský pozemek	ve skutečnosti TTP- neobhospodařovaný pozemek	přístup z obecní nezpevněné komunikace
2	Chvatěruby, okres Mělník	17646 m ²	zemědělský pozemek	orná půda- pachtovní smlouva	přístup z obecní nezpevněné komunikace
3	Odolena Voda, okres Praha- východ	2069 m ²	zemědělský pozemek	orná půda- pachtovní smlouva	přístup zajištěn přes pozemky obce
4	Tursko, okres Praha-západ	3969 m ²	zemědělský pozemek	orná půda- bez pachtovní smlouvy	přístup ze zpevněné veřejné komunikace

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 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	55,95 Kč	1	55,95 Kč	1	1	1	0.95	1	0.95	58,89 Kč
2	40,00 Kč	1	40,00 Kč	1	1	1	1	1	1	40,00 Kč
3	60,42 Kč	1	60,42 Kč	1	1	1	1	1	1	60,42 Kč
4	54,17 Kč	1	54,17 Kč	1	1	1	0.98	1.02	0.9996	54,19 Kč
Celkem průměr										53,38 Kč
Minimum										40,00 Kč
Maximum										60,42 Kč
Směrodatná odchylka - s										9,30 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										44,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										62,68 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										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

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 zohledňuje další popsané vlastnosti – pachtovní smlouvy. K4 diferencuje rozdíly v přístupnosti pozemku.

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

53,38 Kč/m²

* 4990 m²

= 266 349 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

266 000 Kč

Pozemek parc. č. 171/12, 222/3 v katastrálním území Chvatěruby

Chvatěruby, Chvatěruby, okres Mělník					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Chvatěruby, Chvatěruby, okres Mělník	755 m ²	plochy změn-plochy lehkého průmyslu	bez možnosti připojení	pozemek ke zcelení, samotný pozemek bez přístupové cesty
1	Býkev, okres Mělník	2632 m ²	zastavitelné plochy-lehká výroba	IS na hranici pozemku, El. přípojka již v realizaci.	pozemek tvarem a velikostí vhodný k výstavbě, přístup ze zpevněné veřejné komunikace
2	Chvatěruby, Chvatěruby, okres Mělník	666 m ²	plochy změn-plochy lehkého průmyslu	bez možnosti připojení	pozemek ke zcelení, samotný pozemek bez přístupové cesty
3	Klecany, Klecany, okres Praha-východ	152 m ²	plochy změn-plochy smíšené výrobní	bez možnosti připojení	pozemek ke zcelení, samotný pozemek přístupný z veřejné komunikace

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 842,71 Kč	1	1 842,71 Kč	1	0.81	1	1.2 ¹	1.3 ²	1.2636	1 458,30 Kč
2	900,00 Kč	1	900,00 Kč	1	1.01	1	1	1	1.01	891,09 Kč
3	1 315,79 Kč	1	1 315,79 Kč	1	1.06	1	1	1.05	1.113	1 182,20 Kč
Celkem průměr										1 177,20 Kč
Minimum										891,09 Kč
Maximum										1 458,30 Kč
Směrodatná odchylka - s										283,64 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										893,56 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 460,84 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										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										

¹ [K4; č.1] srovnávaný pozemek je znatelně lepší
² [K5; č.1] srovnávaný pozemek je výrazně lepší- vhodný k výstavbě

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků dle skutečného stavu. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti.

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

1 177,20 Kč/m²

* 755 m²

= 888 784 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

889 000 Kč

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

V rámci ocenění pozemků parc.č. 222/3 se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí. Pro oceňované pozemky není možné využít ani postup podle §1b a stanovit tzv. tržní hodnotu metodou tržního porovnání, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a nejsou ani nabízené v realitní inzerci. Pozemky vodního toku jsou obchodovatelné převážně v rámci souboru zemědělských pozemků. V daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, aby bylo možné provést srovnání a stanovit tržní hodnotu.

Výsledek dle cenového předpisu (spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/8)

18 570 Kč

Pozemek k.ú. Postřižín

1. Pozemek parc.č. 170/5

96 207,- Kč

Pozemek k.ú. Postřižín - celkem:

96 207,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 8**

Pozemek k.ú. Postřižín - celkem:

12 026,- Kč

Pozemky k.ú. Chvatěruby

1. Pozemek parc.č. 171/12

50 155,- Kč

2. Pozemek parc.č. 222/3

2 174,- Kč

Pozemky k.ú. Chvatěruby - celkem:

52 329,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 8**

Pozemky k.ú. Chvatěruby - celkem:

6 541,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání (pozemek parc.č. 170/5, k.ú. Postřižín)

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

266 000 Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 k předmětné nemovitosti. U tohoto pozemku není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u zemědělských pozemků jsou standardní skutečností.

266 000,-- Kč*1/8= 33 250,-- Kč

Výsledek dle tržního porovnání (pozemek parc.č. 171/12, k.ú. Chvatěruby)

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

889 000 Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 20 %.

$889\,000,-- \text{ Kč} \cdot 1/8 = 111\,125,-- \text{ Kč} - 20\% = 88\,900,-- \text{ Kč}$

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. 1/8 pozemku parc. č. 170/5 v obci Postřižín, okres Mělník, katastrální území Postřižín na listu vlastnictví č. 118.

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

33 000 Kč

Slovy: třicettřítisíc korun českých

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 pozemku parc. č. 171/12 v obci Chvatěruby, okres Mělník, katastrální území Chvatěruby na listu vlastnictví č. 443.

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

89 000 Kč

Slovy: osmdesátdevět tisíc korun českých

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 pozemku parc. č. 222/3 v obci Chvatěruby, okres Mělník, katastrální území Chvatěruby na listu vlastnictví č. 443.

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

2 200 Kč

Slovy: dvatisícdvěstě korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek


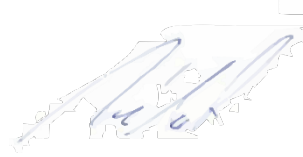

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.01.2025


.....

.....

.....

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

Martin Málek

František Kořínek

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 090987/2024

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 08. 11. 2024 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 5643/12 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 538647 Postřížín

Kat.území: 726206 Postřížín

List vlastnictví: 118

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lejčková Alena, Jahodová 753, 27746 Veltrusy	645624/2067	1/8
Mbravcová Václava, Školní 94, Dolínek, 25070 Odolena Voda	535925/097	1/4
Nedbalová Alena, č.p. 4, 27746 Všestudy	465804/027	1/4
Pírožkov Vladimír, Neštěmická 727/29, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	670624/0607	1/8
Svatoňová Elanka, U Tenisu 4675, Proseč nad Nisou, 46804 Jablonec nad Nisou	506124/029	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
170/5	4990	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluvlastnickému podílu 1/8, k zajištění pohledávky ve výši 1.015,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Bazcom a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/ČQ 27397050
Povinnost k
Pírožkov Vladimír, Neštěmická 727/29, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem RČ/ČQ 670624/0607
Parcela: 170/5
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 165 EX-01073/2012 -018 ze dne 18.06.2013.
Z-6256/2013-206
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 2.430 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/8
Oprávnění pro
Dopravní podnik města Ústí nad Labem a.s., Revoluční 3088/26, Ústí nad Labem-centrum 40001 Ústí nad Labem RČ/ČQ 25013891
Povinnost k
Pírožkov Vladimír, Neštěmická 727/29, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem RČ/ČQ 670624/0607
Parcela: 170/5
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 040 EX-4368/2013 -10 ze dne 26.11.2013.
Z-13793/2013-206
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08. 11. 2024 13:35:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 5643/12 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: **CZ0206 Mělník**

Obec: **534846 Chvatěruby**

Kat.území: **655368 Chvatěruby**

List vlastnictví: **433**

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lejčková Alena, Jahodová 753, 27746 Veltrusy	645624/2067	1/8
Mravcová Václava, Školní 94, Dolínek, 25070 Otolena Voda	535925/097	1/4
Nedbalová Alena, č. p. 4, 27746 Všeštiny	465804/027	1/4
Pírožkov Vladimír, Neštěmická 727/29, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	670624/0607	1/8
Svatohňová Elánka, U Tenisu 4675, Proseč nad Nisou, 46804 Jablonec nad Nisou	506124/029	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
171/12	755	orná půda		zemědělský půdní fond
222/3	54	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, IČO: 41197518

Povinnost k

Pírožkov Vladimír, Neštěmická 727/29, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem, IČO: 670624/0607

Parcela: 171/12, Parcela: 222/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 112 Ex-5643/2012 - 11 ze dne 12. 12. 2012.

Z-14939/2012-206

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluvlastnickému podílu 1/8, k zajištění pohledávky ve výši 1.015,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Bazcom a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, IČO: 27397050

Povinnost k

Pírožkov Vladimír, Neštěmická 727/29, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem, IČO: 670624/0607

Parcela: 171/12, Parcela: 222/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 165 EX-01073/2012 - 018 ze dne 18. 06. 2013.

Z-6256/2013-206

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

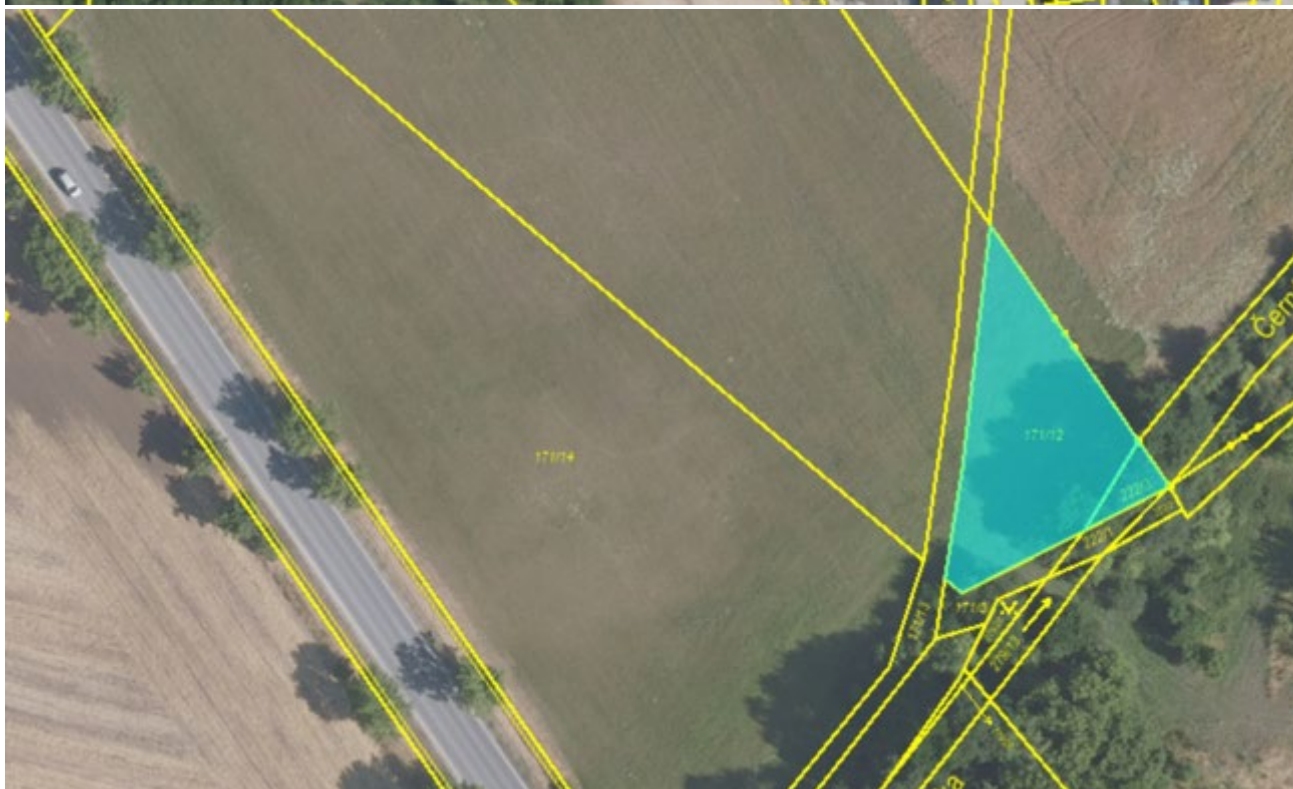
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 1

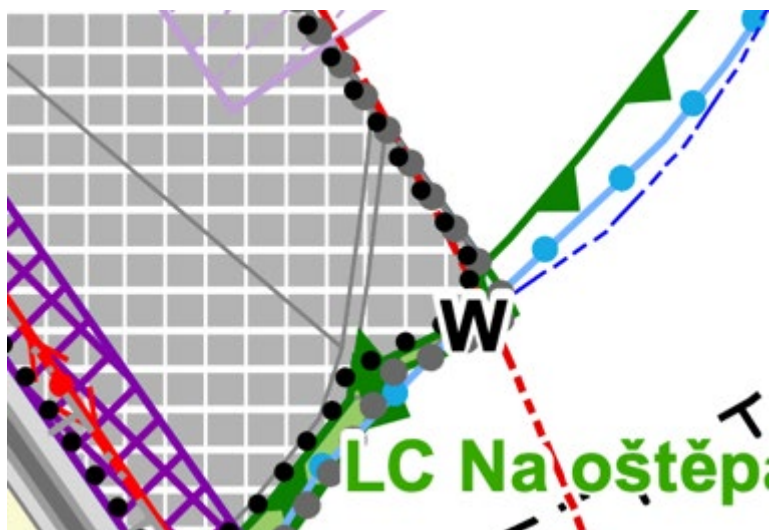




Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Plochy výroby a skladování

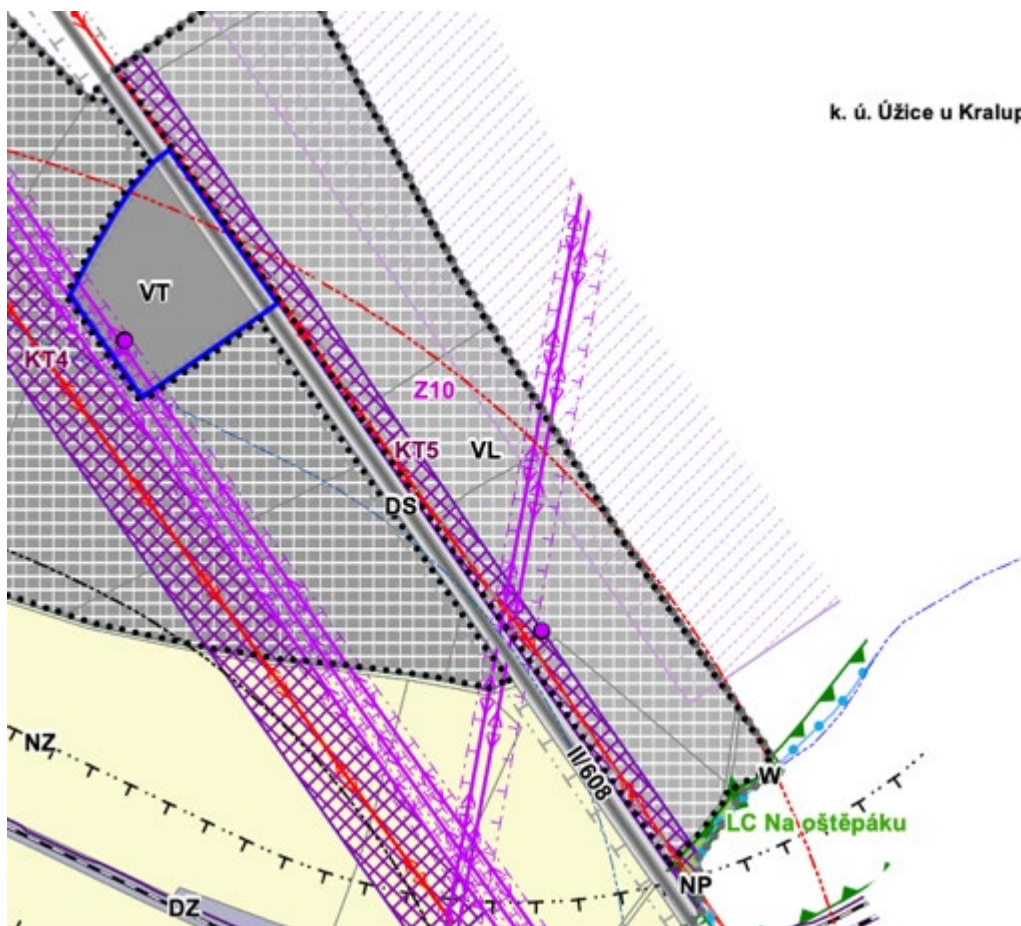


Plochy lehkého průmyslu

Plochy vodní a vodohospodářské



Plochy vodní a vodohospodářské





NZ

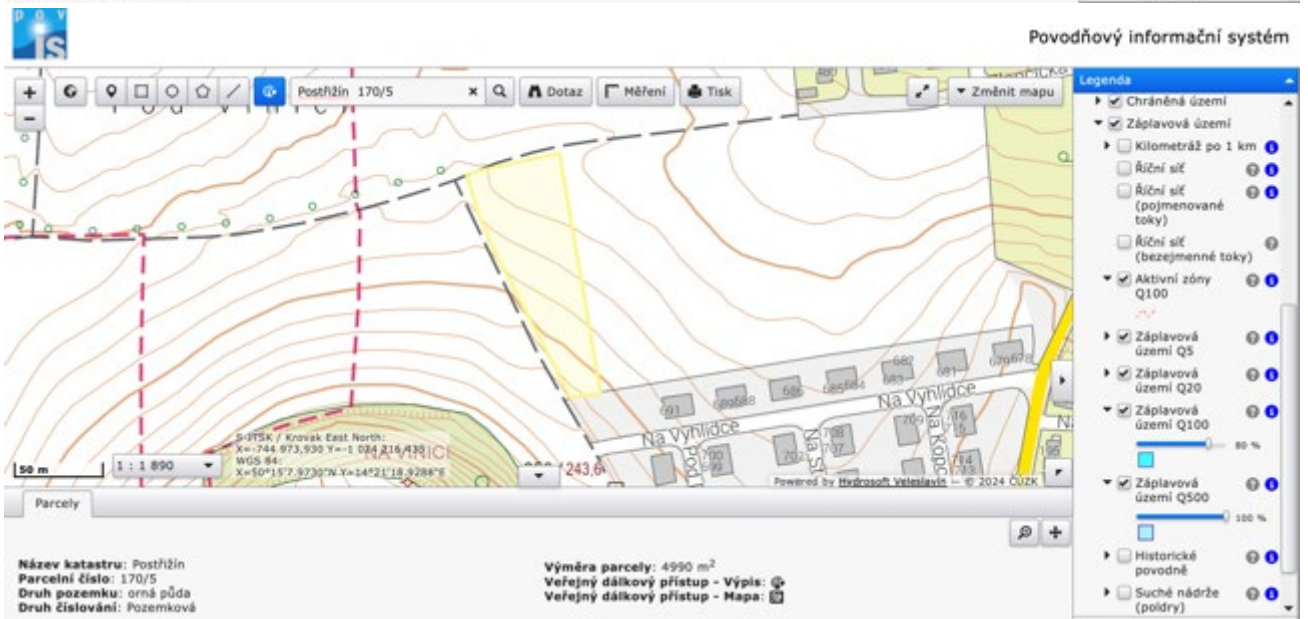
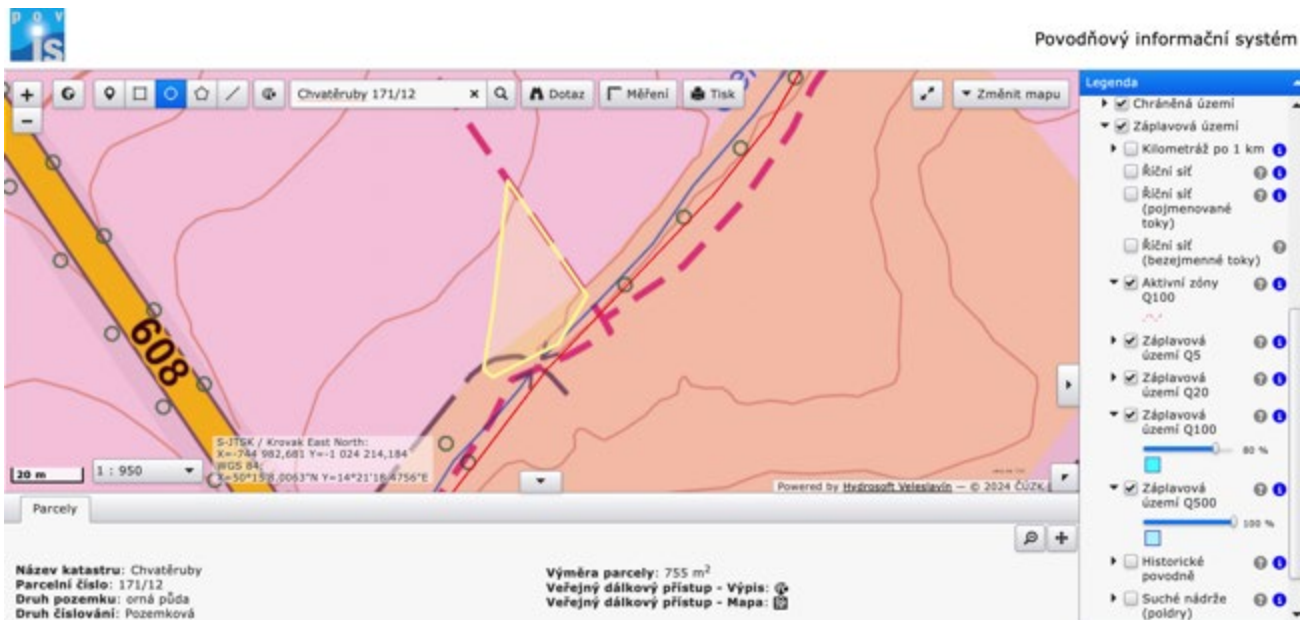
Orná půda / pole

ZV

ZV

Zeleň veřejná / střední a vysoká

Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



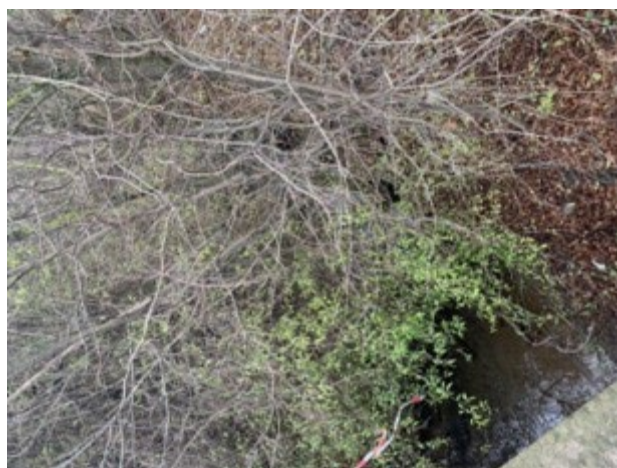
Pozemek parc.č. 170/5



Pozemek parc.č. 170/5



Pozemek parc.č. 222/3 a část 171/12



Pozemek parc.č. 222/3 a část 171/12



Pozemek parc.č. 171/12

Srovnávané nemovitosti

Pozemek parc.č. 170/5, k.ú. Postřižín

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

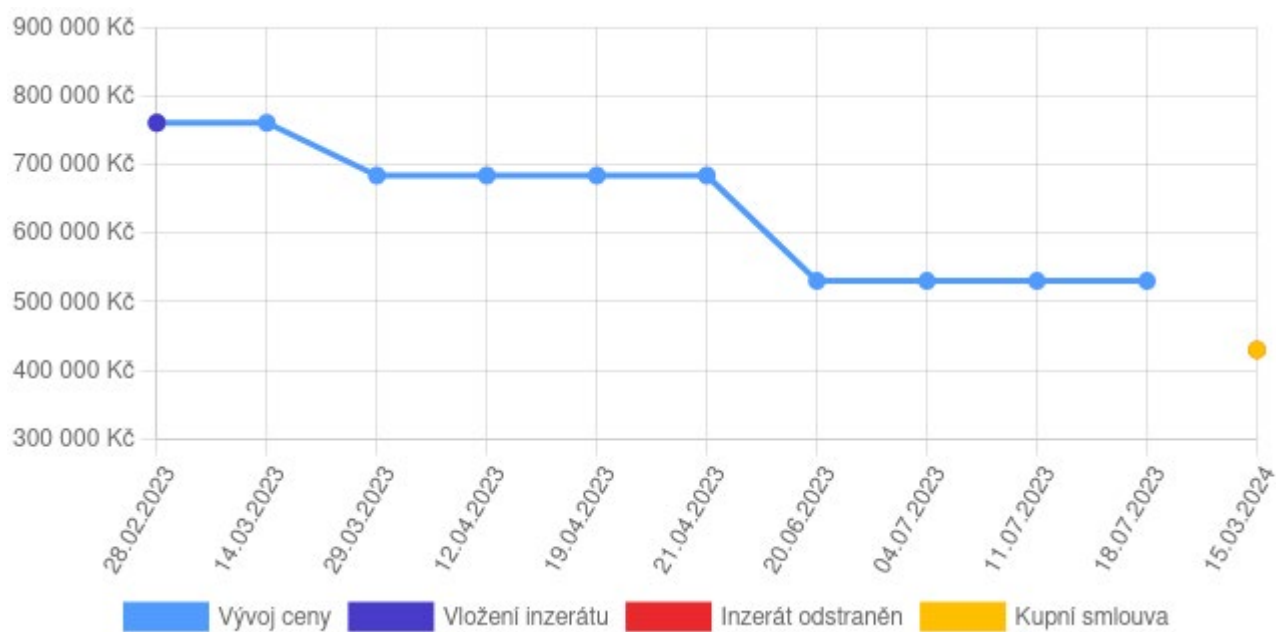
Lokalita	Zlončice, okres Mělník	Cena dle KS	430 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.03.2024	Číslo řízení	V-1676/2024-206
Poznámka k ceně	Kupující neplatí provizi RK. Právní služby v ceně. 69,- Kč / m2	Plocha pozemku	7686 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Zasít'ovaný pozemek	Ne

Prodej pozemků u Prahy v obci Zlončice (okr. Mělník). Dojezdové vzdálenosti: Kralupy nad Vltavou 4 km, Praha 15 km, metro Kobylisy 20 km. Nyní vedeno jako orná půda, uzemní plán obce není doposud zpracován a v obci je nyní stavební uzávěra. Aktuálně lze využít pro chov koní či jiných zemědělských zvířat, sad, louku či pastvinu, zahradu apod. Pozemky nejsou zatíženy žádnou pachtovní smlouvou. Jedná se tedy o dva sousedící obdélníkové pozemky poblíž zastavěné části obce Chvatěruby, sousedící s městem Kralupy nad Vltavou. Aktuálně jsou pokryty trvalým travním porostem, oba jsou přístupné po obecní komunikaci, sloupy el. vedení jsou nedaleko. - poz. parc. č. 310/31, k. ú. Zlončice - 4.046 m² (cca. 16 x 245 m), rovinatý, vedeno jako orná půda - poz. parc. č. 310/32, k. ú. Zlončice - 3.640 m², (cca. 14 x 244 m), rovinatý, vedeno jako orná půda GPS: 50.2357000N, 14.3541247E Kupující neplatí provizi RK. Právní služby v ceně. Nová cena 69,- Kč / m², celkem 530.384,- Kč. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Číslo zakázky: 10083

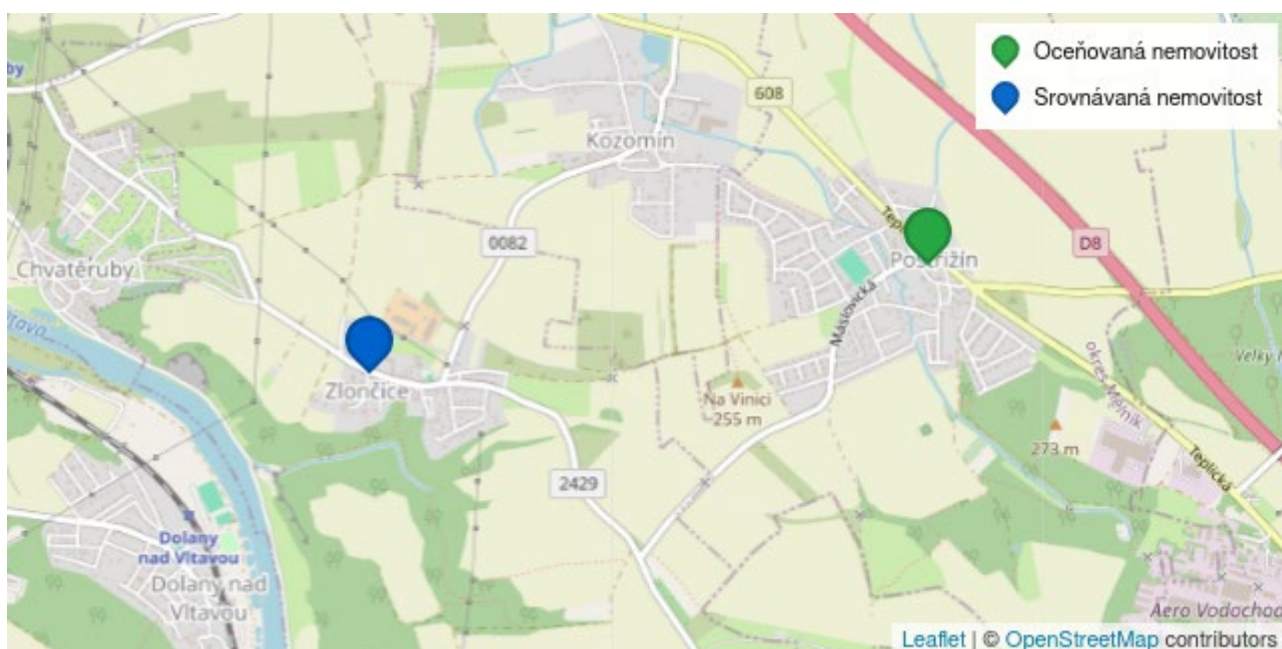
2. Fotodokumentace



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)

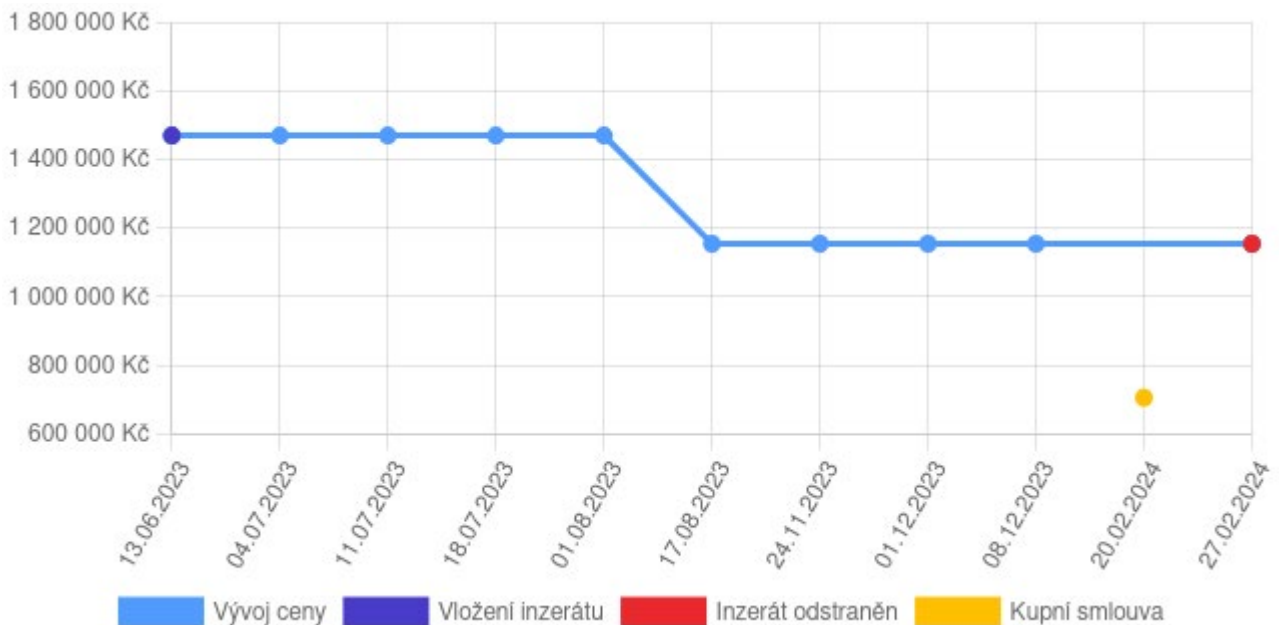
Lokalita	Chvatěruby, okres Mělník	Cena dle KS	705 840 Kč
Právní účinky ke dni	20.02.2024	Číslo řízení	V-1054/2024-206
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Plocha pozemku	17646 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt

Nabízíme ke koupi ornou půdu o výměře 17.646 m². Pozemek je součástí většího, pravidelně obhospodařovaného celku a je přístupný po obecní polní cestě. Vhodné také jako investice. Pro další informace kontaktujte prosím makléře.

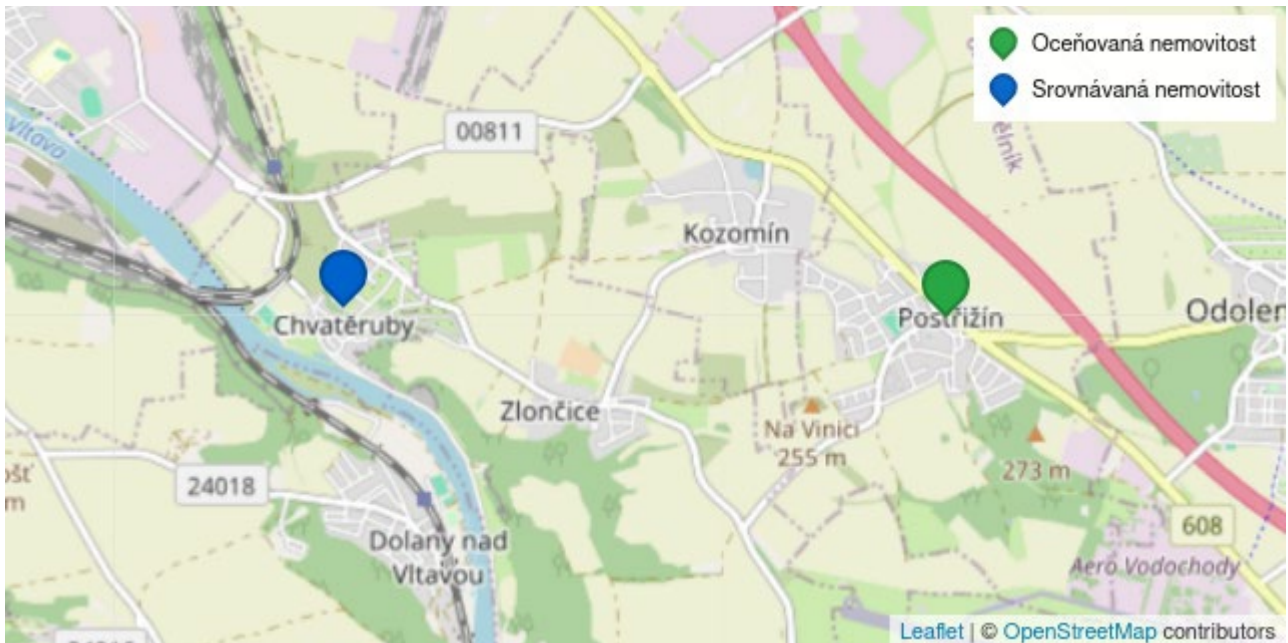
2. Fotodokumentace



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)

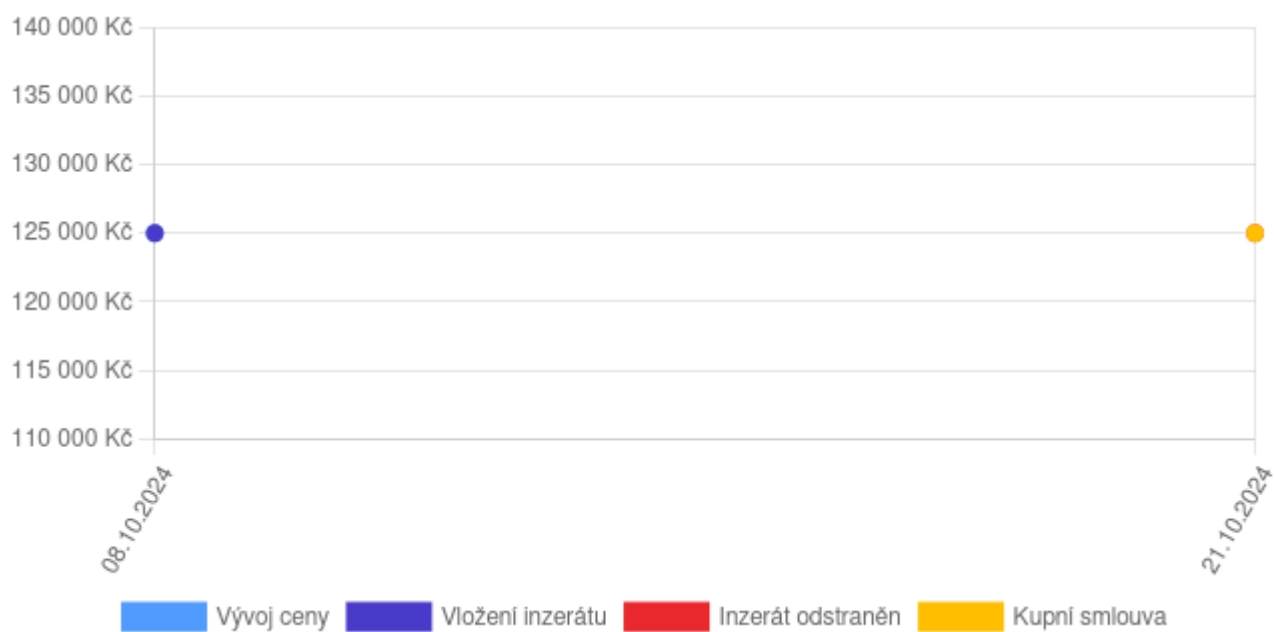
Lokalita	Odolena Voda, okres Praha-východ	Cena dle KS	125 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.10.2024	Číslo řízení	V-12743/2024-209
Plocha pozemku	2069 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plyn	Ne		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pole v katastrálním území Odolena Voda, LV 57, podíl 1/3 o výměře 2069 m². Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Parcela č. 343 - o výměře 6207m² (Orná půda) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropásněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

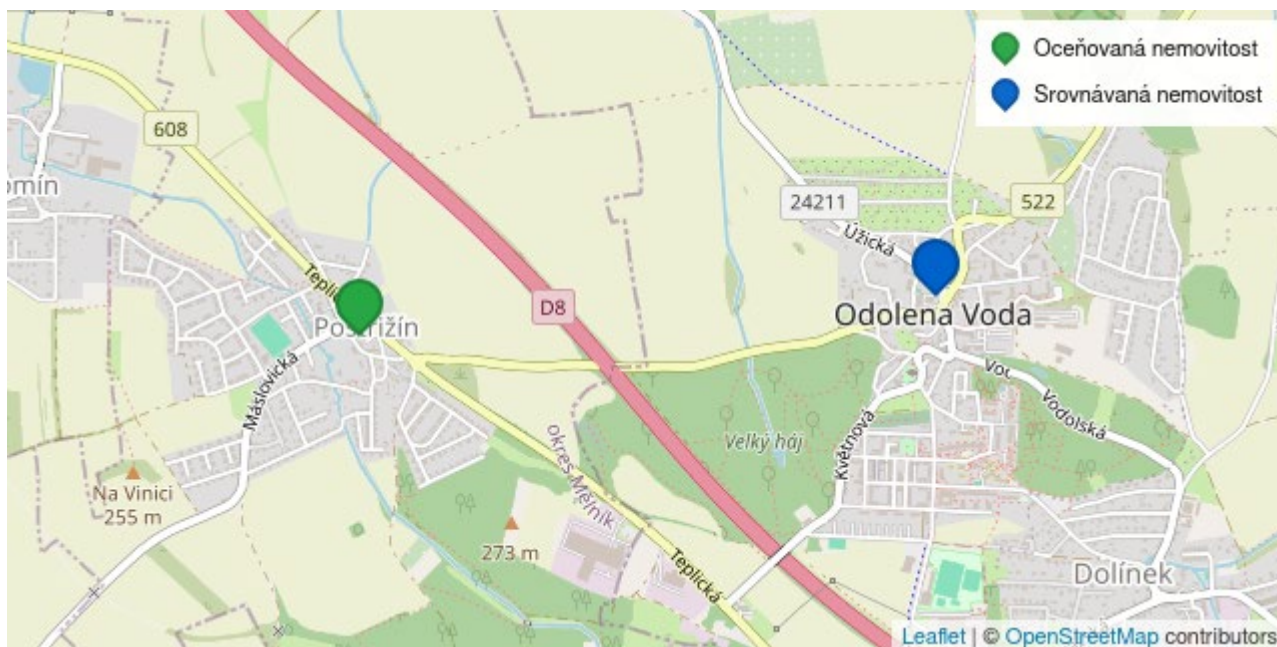
2. Fotodokumentace



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)

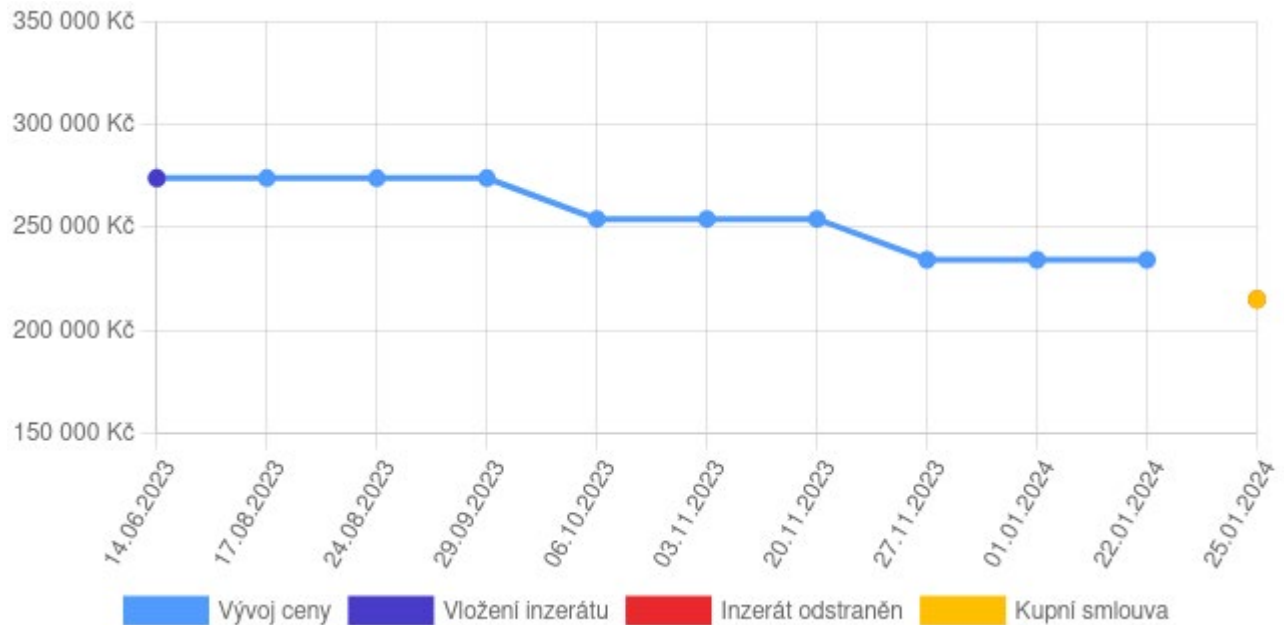
Lokalita	Tursko, okres Praha-západ	Cena dle KS	215 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.01.2024	Číslo řízení	V-867/2024-210
Poznámka k ceně	Náklady na převod hradí prodávající.	Plocha pozemku	3969 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme zemědělský pozemek o výměře 3969m² v obci Tursko, pozemek bez pachtovní smlouvy, přístupný z místní komunikace.

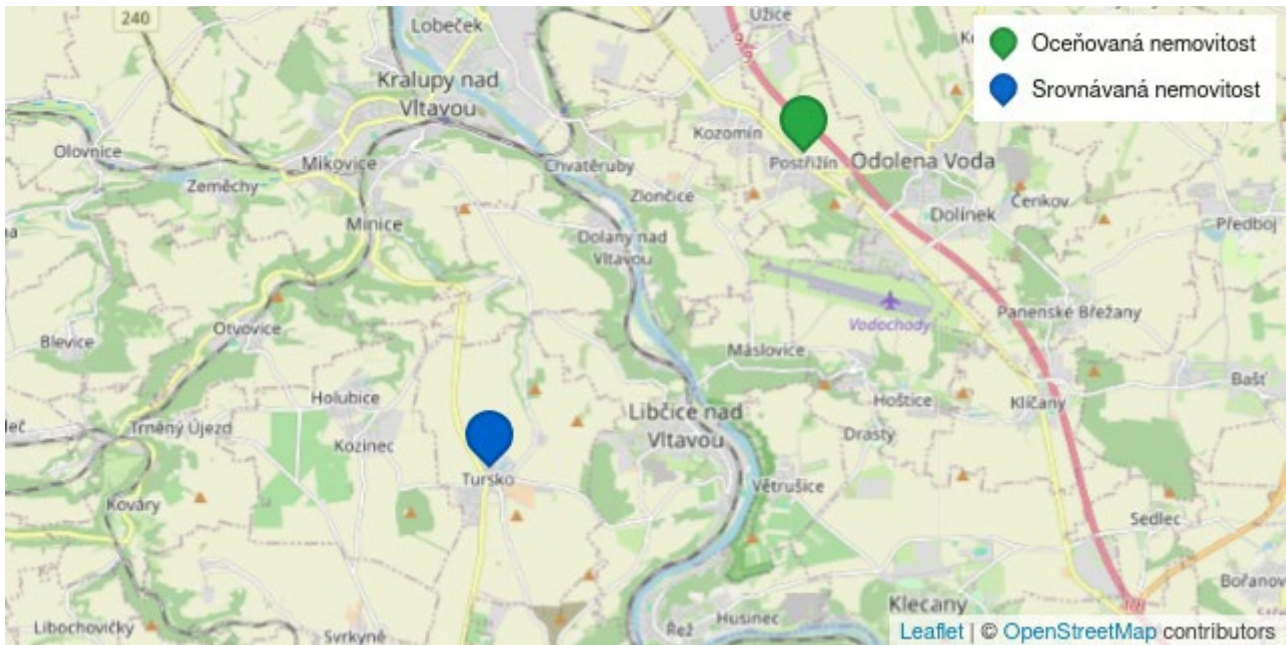
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Pozemek parc.č. 171/12, k.ú. Chvatěruby

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Býkev, okres Mělník	Cena dle KS	4 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.07.2024	Číslo řízení	V-4475/2024-206
Plocha pozemku	2632 m ²	Elektřina	230V a 400V
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Komerční pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod
Zasíťovaný pozemek	Ano		

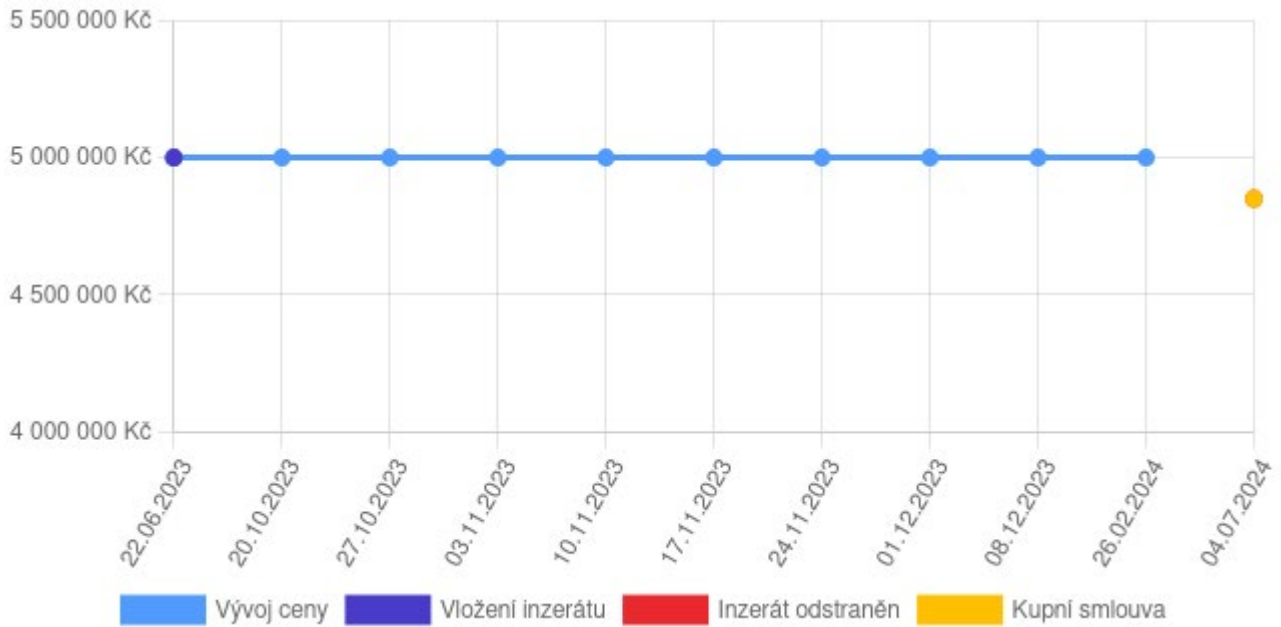
Nabízíme pozemek o rozloze 2632 m² pro komerční využití u obce Býkev v okrese Mělník. Pozemek se nachází na hlavním tahu silnice 16 Slaný - Mělník. IS na hranici pozemku. El. přípojka již v realizaci. Vedle pozemku již stojí komerční budovy. Praha 30 km, Mělník 6 km. Veškeré další informace v RK.

2. Fotodokumentace

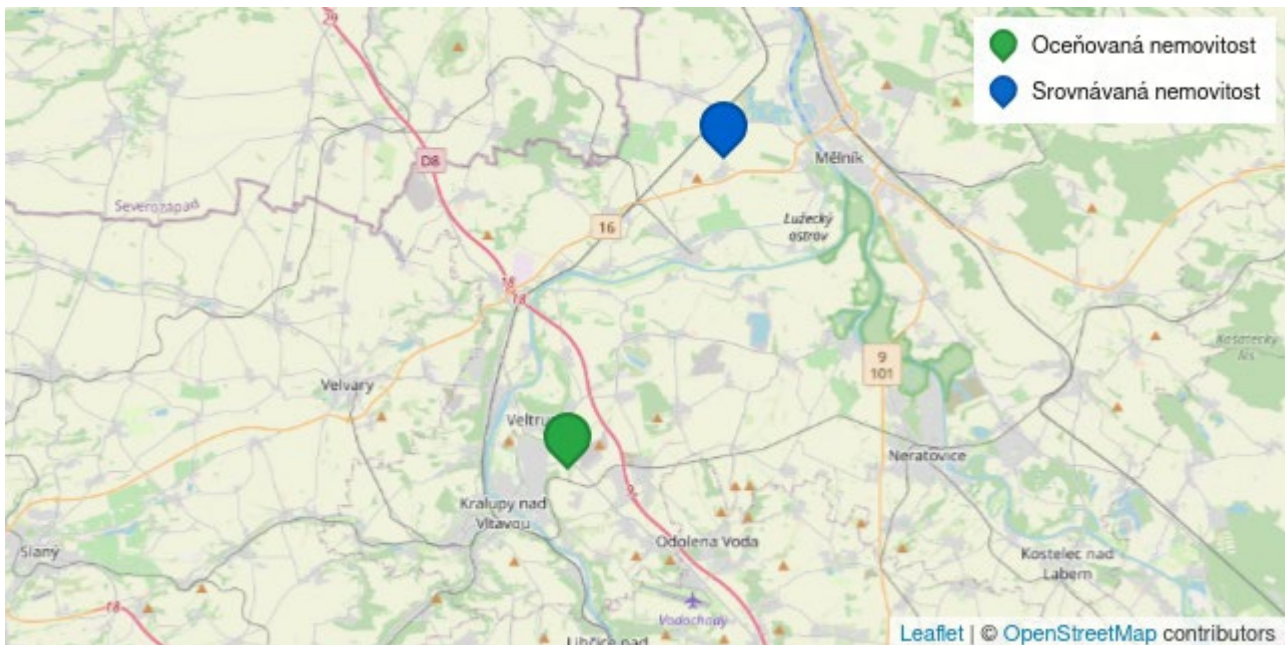




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	169/9
Obec:	Chvatěruby [534846]
Katastrální území:	Chvatěruby [655368]
Číslo LV:	134
Výměra [m ²]:	666
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AP služby spol. s r.o., Zemská 211, 33701 Ejovice	

III. KUPNÍ CENA

- 3.1. Kupní cena za 1 m² pozemku parc. č. 169/9, specifikovaného v čl. 2.1. této smlouvy, činí 900,- Kč
- 3.2. Celková výměra kupované nemovitosti činí 666 m²; celková kupní cena tedy činí 599.400,- Kč (slovy pětsetdávadesátdevět tisíc čtyřista korun českých), z čehož:
 - prodávajícímu č. 1 případně 299.700,- Kč;
 - prodávajícímu č. 2 případně 299.700,- Kč
- 3.3. Celá kupní cena ve výši 599.400,- Kč bude uhrazena takto:
 - (i) Část kupní ceny ve výši 300.000,- Kč uhradil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy všemi stranami, přičemž prodávajícímu č. 1 z této částky připadlo 150.000,- Kč, prodávajícímu č. 2 z této částky připadlo 150.000,- Kč,
 - (ii) Zbylou část kupní ceny ve výši 299.400,- Kč uhradí kupující prodávajícímu do 7-mi dnů od provedení zápisu práva vlastnického do KN, přičemž u pozemku parc.č. 169/9 bude v části A jako výlučný vlastník uvedena strana kupující a současně část C a D listů vlastnictví bude bez jakéhokoli zápisu. Úhrada proběhne tak, že

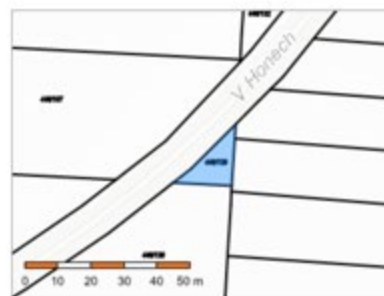


Převod v rámci řízení V-5675/2024-206, pozemek parc.č. 169/9.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Informace o pozemku

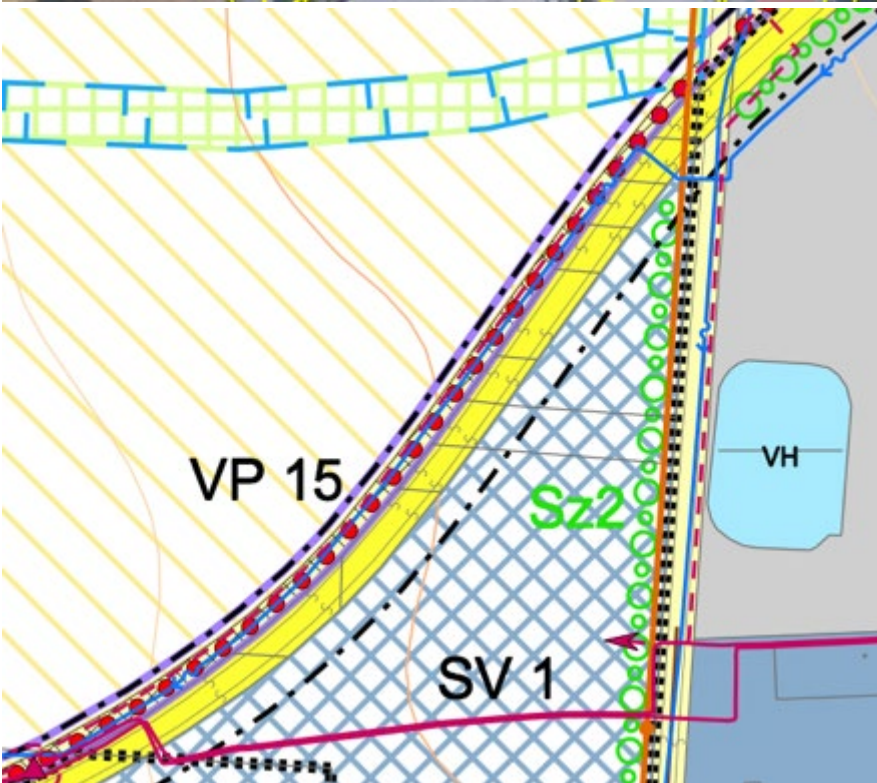
Parcelní číslo:	446/139
Obec:	Klecany [538311]
Katastrální území:	Klecany [668033]
Číslo LV:	2581
Výměra [m ²]:	152
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jusko Lukáš, Podhořská 757/21, Dolní Chabry, 18400 Praha 8	



Převod v rámci řízení V-14946/2024-209, pozemek parc.č. 446/139.