ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 057307/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Tomko a partneři v.o.s. GEOINDUSTRIA a.s. v likvidaci Řipská 1676/25, 130 00 Praha 3
Číslo jednací:	
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Horní Krupka, Krupka, okres Teplice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.02.2025
Zpracováno ke dni:	16.02.2025
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 16 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 19.02.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1000/5, 1000/6 v obci Krupka, okres Teplice, katastrální území Horní Krupka na listu vlastnictví č. 356.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, výpis z lesních hospodářských osnov, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 1000/5, 1000/6
Adresa předmětu ocenění:	Horní Krupka, Krupka, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Krupka
Katastrální území:	Horní Krupka

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření nebylo provedeno, lesní pozemky jsou v terénu hůře dostupné.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

GEOINDUSTRIA a.s. v likvidaci, U průhonu 1516/32, Holešovice, 17000 Praha 7

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1000/5, 1000/6 v obci Krupka, okres Teplice, katastrální území Horní Krupka na listu vlastnictví č. 356.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1000/5, lesní pozemek o výměře 4870 m^2, parc. č. 1000/6, lesní pozemek o výměře 510 m^2, celková výměra pozemků je 5380 m^2.

Oceňované pozemky jsou užívány jako lesní plocha. Dle územního plánu je plocha pozemků regulována jako LP - lesní porosty.

Sklon pozemku je mírně svažitý až svažitý. Trvalé porosty na pozemku parc. č. 1000/5 představuje dle LHO bezlesí, dle ortofoto se na pozemku nachází řídký lesní porost listnatého charakteru a patrně mladý porost do 5 let věku, na pozemku parc. č. 1000/6 lesní porost ve složení buk, bříza, stáří 44 let.

Přístup je veden přes pozemky ČR – Lesy ČR.

Pozemky leží v severní části obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní 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. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou ve vzdálenějším okolí objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Pozemky se nachází v památkové zóně.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1000/5, 1000/6
	Celková výměra	5380 m^2
	Druh pozemku	lesní pozemek
	Územní plán	LP - lesní porosty
	Trvalé porosty	lesní porost
	Sklon pozemku	mírně svažitý až svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístupová cesta přes pozemek ČR – Lesy ČR
	Stavby na pozemku	/

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní 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	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkovací možnosti ve vzdálenějším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Pozemky se nachází v památkové zóně.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.02.2025 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.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky LV č. 356

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1000/6	4S5	510	6,37		6,37	3 248,70
lesní pozemek	1000/5	4S5	4 870	6,37		6,37	31 021,90
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 5 380 m^2							**34 270,60**

Pozemky LV č. 356 - cena zjištěná celkem = **34 270,60 Kč**

2. Trvalé porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. *Ba*	Obmýtí
Výměra *V* [m2]	Zast. *Z* [%]	Cena mýtní výtěže *Au* [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu *c* [Kč/m2]		Věkový faktor *fa*	Opravný fakt. *fuv*
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	
BK - buk lesní na poz. p.č.: 1000/6			44	1	9,000	80 let (min 100)
510	70	59,86	20,44		0,398	
Ha=[(59,86-20,44)*0,398+20,44]*9,00*70 % = 22,7614 Kč/m^2					11 608,31	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*	0,720	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
BK - buk lesní - celkem				=	8 357,98	

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. *Ba*	Obmýtí
Výměra *V* [m2]	Zast. *Z* [%]	Cena mýtní výtěže *Au* [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu *c* [Kč/m2]		Věkový faktor *fa*	Opravný fakt. *fuv*
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	
BR - bříza bradavičnatá na poz. p.č.: 1000/6			44	1	9,000	80 let
510	30	24,24	7,73		0,590	
Ha=[(24,24-7,73)*0,590+7,73]*9,00*30 % = 4,7171 Kč/m^2					2 405,72	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*	0,820	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
BR - bříza bradavičnatá - celkem				=	1 972,69	

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. *Ba*	Obmýtí
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou		Věkový	Opravný
V [m2]	*Z* [%]	*Au* [Kč/m2]	kulturu *c* [Kč/m2]		faktor *fa*	fakt. *fuv*
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	
LMX - ostatní měkké listnáče na poz. p.č.: 1000/5			30	1	9,000	80 let (max 50)
4 870	100	28,88	5,93		0,590	
Ha=[(28,88-5,93)*0,590+5,93]*9,00*100 % = 17,5235 Kč/m^2					85 339,44	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]				*	0,900	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
LMX - ostatní měkké listnáče - celkem				=	76 805,50	
Celkem - lesní porosty [Kč]				=	87 136,17	

Trvalé porosty **= 87 136,17 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky LV č. 356 34 271,- Kč
2. Trvalé porosty 87 136,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 121 407,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 121 410,- 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.

Pozemky parc. č. 1000/5, 1000/6 v katastrálním území Horní Krupka

Horní Krupka, Krupka, okres Teplice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Krupka, Krupka, okres Teplice	5380 m^2	lesní pozemek	přístup přes pozemky ČR	4870 m2 bezlesí, částečně mladé porosty do 5 let a řídký listnatý porost, 510 m2 - bříza, buk 44 let
1	Pokratice, Litoměřice, okres Litoměřice	975 m^2	lesní pozemek	přístup přes obecní pozemky a cizí pozemky	dub, habr cca 80 let
2	Hrdly, Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	2876 m^2	lesní pozemek	přístup přes obecní pozemky a cizí pozemky	akát, borovice, cca 60 let
3	Vrbice, okres Litoměřice	1129 m^2	lesní pozemek	přístup přes obecní pozemky a cizí pozemky	částečně mladý porost do 5 let, částečně nebylo zjištěno

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	28,34 Kč	1	28,34 Kč	1	1	1	1	1	1	28,34 Kč
2	27,82 Kč	1	27,82 Kč	1	1	1	1	1	1	27,82 Kč
3	17,22 Kč	1	17,22 Kč	1	1	1	1	1	1	17,22 Kč

Celkem průměr	24,46 Kč
Minimum	17,22 Kč
Maximum	28,34 Kč
Směrodatná odchylka - s	6,28 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	18,18 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	30,74 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty blízkých lokalit. Cenotvorné rozdíly nebyly shledány.

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

24,46 Kč/m^2

* 5380 m^2

= 131 595 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

132 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Horní Krupka, Krupka, okres Teplice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Krupka, Krupka, okres Teplice	5380 m^2	lesní pozemek	přístup přes pozemky ČR	4870 m2 bezlesí, částečně mladé porosty do 5 let a řídký listnatý porost, 510 m2 - bříza, buk 44 let
1	Pokratice, Litoměřice, okres Litoměřice	975 m^2	lesní pozemek	přístup přes obecní pozemky a cizí pozemky	dub, habr cca 80 let
2	Hrdly, Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	2876 m^2	lesní pozemek	přístup přes obecní pozemky a cizí pozemky	akát, borovice, cca 60 let
3	Vrbice, okres Litoměřice	1129 m^2	lesní pozemek	přístup přes obecní pozemky a cizí pozemky	částečně mladý porost do 5 let, částečně nebylo zjištěno

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	28,34 Kč	1	28,34 Kč
2	27,82 Kč	1	27,82 Kč
3	17,22 Kč	1	17,22 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	17,22 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	28,34 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.65
Střední hodnota		24,46 Kč
Medián		28,34 Kč
Rozdíl max-min		11,12 Kč

Základní cena: 24,46 Kč/m^2

Úprava ceny: 24,46 Kč * 1,0000 = 24,46 Kč/m^2

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

24,46 Kč/m^2

* 5380 m^2

= 131 595 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

132 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Horní Krupka, Krupka, okres Teplice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Krupka, Krupka, okres Teplice	5380 m^2	lesní pozemek	přístup přes pozemky ČR	4870 m2 bezlesí, částečně mladé porosty do 5 let a řídký listnatý porost, 510 m2 - bříza, buk 44 let
1	Pokratice, Litoměřice, okres Litoměřice	975 m^2	lesní pozemek	přístup přes obecní pozemky a cizí pozemky	dub, habr cca 80 let
2	Hrdly, Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	2876 m^2	lesní pozemek	přístup přes obecní pozemky a cizí pozemky	akát, borovice, cca 60 let
3	Vrbice, okres Litoměřice	1129 m^2	lesní pozemek	přístup přes obecní pozemky a cizí pozemky	částečně mladý porost do 5 let, částečně nebylo zjištěno

Vyloučení extrémní hodnoty

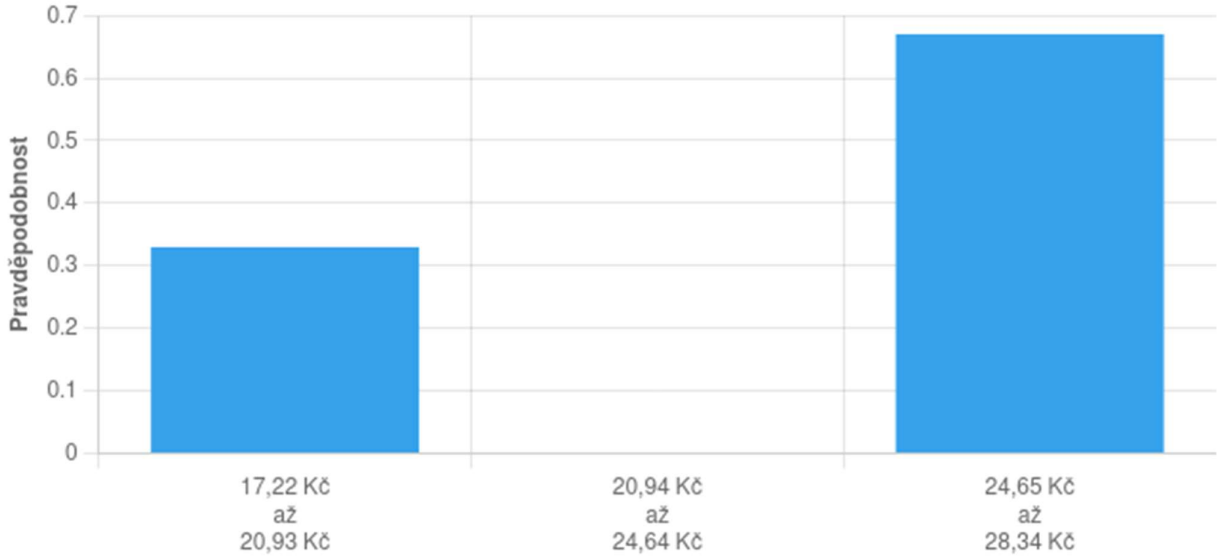
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	28,34 Kč	1	28,34 Kč
2	27,82 Kč	1	27,82 Kč
3	17,22 Kč	1	17,22 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	17,22 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	28,34 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.65
Aritmetický průměr			**24,46 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
17,22 Kč	až	20,93 Kč	1	0.33
20,94 Kč	až	24,64 Kč	0	0
24,65 Kč	až	28,34 Kč	2	0.67

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 24,65 Kč/m^2 do 28,34 Kč/m^2

* 5380 m^2

od 132 617,00 Kč do 152 469,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 133 000 Kč do 152 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

121 410 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

132 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

132 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 133 000 Kč do 152 000 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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1000/5, 1000/6 v obci Krupka, okres Teplice, katastrální území Horní Krupka na listu vlastnictví č. 356.

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

132 000 Kč

Slovy: jednostotřicetdvatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.02.2025

…… …… ……

Ing. Eva Hurtíková 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.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

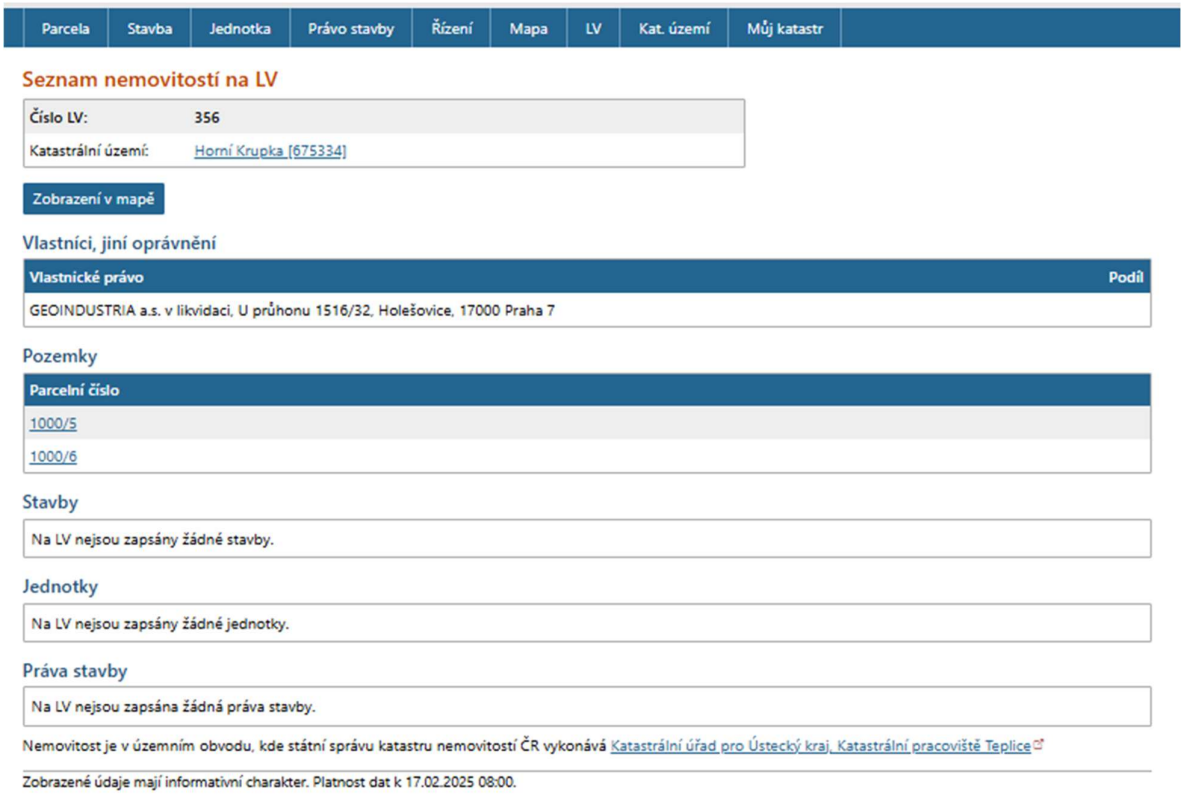
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 057307/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofomapa
- výřez z územního plánu
- výřez z lesních hospodářských osnov
- výřez z povodňové mapy
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výřez z elektronické verze katastru nemovitostí



Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	356
Katastrální území:	Horní Krupka [675334]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
GEOINDUSTRIA a.s. v likvidaci, U průhonu 1516/32, Holešovice, 17000 Praha 7	

Pozemky

Parcelní číslo
1000/5
1000/6

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

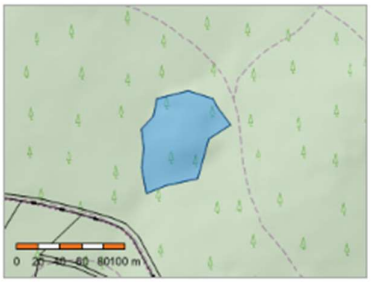
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.02.2025 08:00.

Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1000/5
Obec:	Krupka [567639]
Katastrální území:	Horní Krupka [675334]
Číslo LV:	356
Výměra [m^2]:	4870
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
GEOINDUSTRIA a.s. v likvidaci, U průhonu 1516/32, Holešovice, 17000 Praha 7	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Nařízení exekuce - GEOINDUSTRIA a.s. v likvidaci
Zahájení exekuce - GEOINDUSTRIA a.s. v likvidaci
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.02.2025 08:00.

Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1000/6
Obec:	Krupka [567639]
Katastrální území:	Horní Krupka [675334]
Číslo LV:	356
Výměra [m^2]:	510
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
GEOINDUSTRIA a.s. v likvidaci, U průhonu 1516/32, Holešovice, 17000 Praha 7	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Nařízení exekuce - GEOINDUSTRIA a.s. v likvidaci
Zahájení exekuce - GEOINDUSTRIA a.s. v likvidaci
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

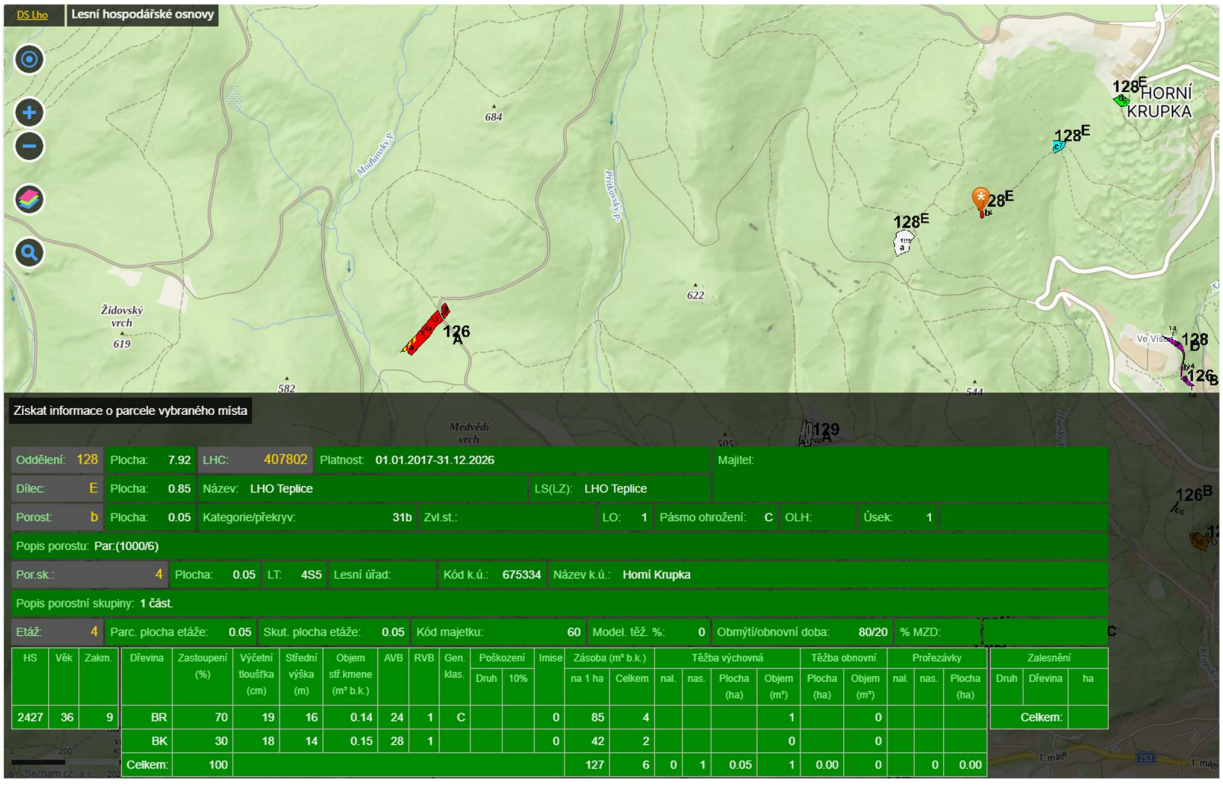
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice

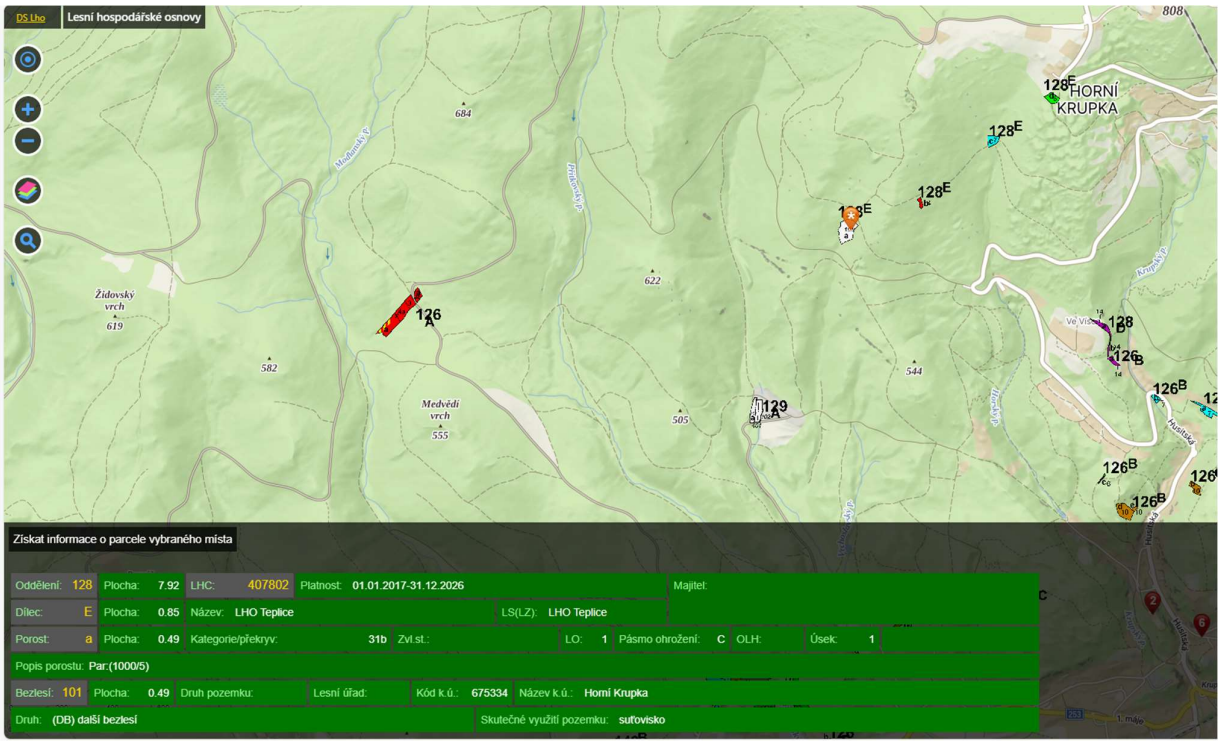
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.02.2025 08:00.

Ortofotomapa

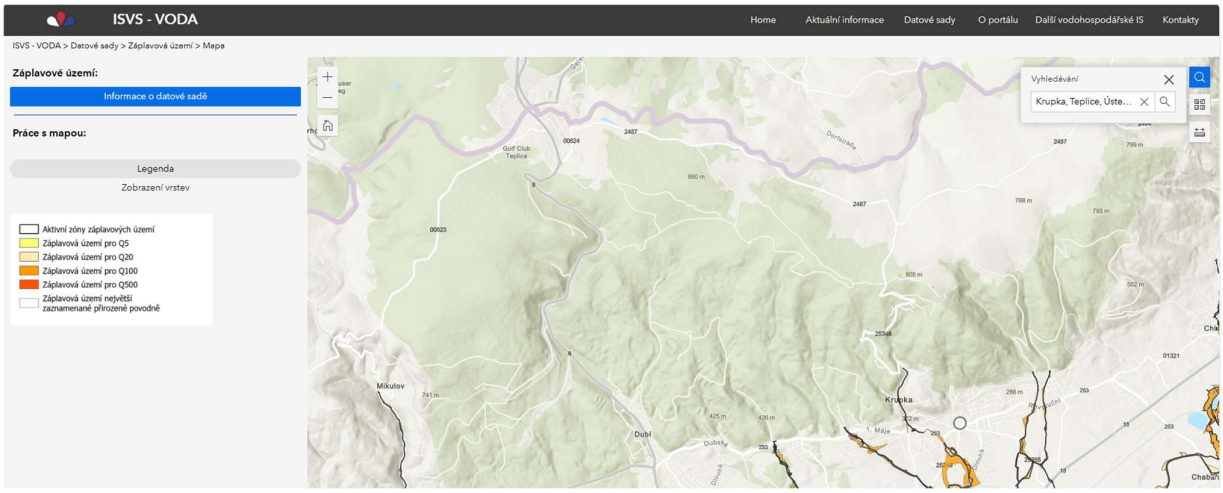
Výřez z územního plánu

Výřez z lesních hospodářských osnov





Výřez z povodňové mapy



Srovnávané nemovitosti

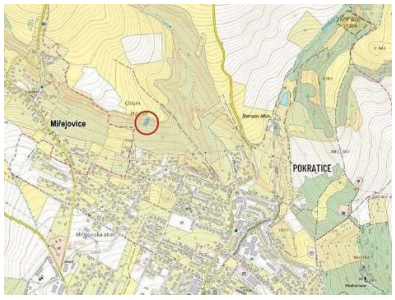
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

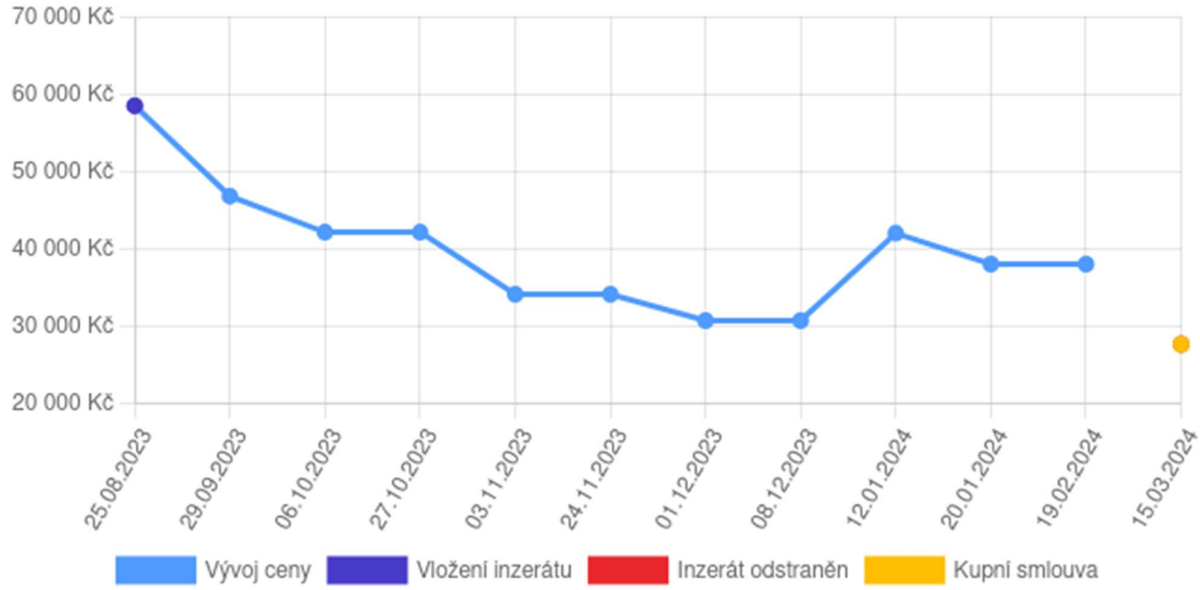
Lokalita	Pokratice, Litoměřice, okres Litoměřice	**Cena dle KS**	27 635 Kč
Právní účinky ke dni	15.03.2024	**Číslo řízení**	V-2133/2024-506
Plocha pozemku	975 m^2	**Druh pozemku**	Lesní pozemek

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.

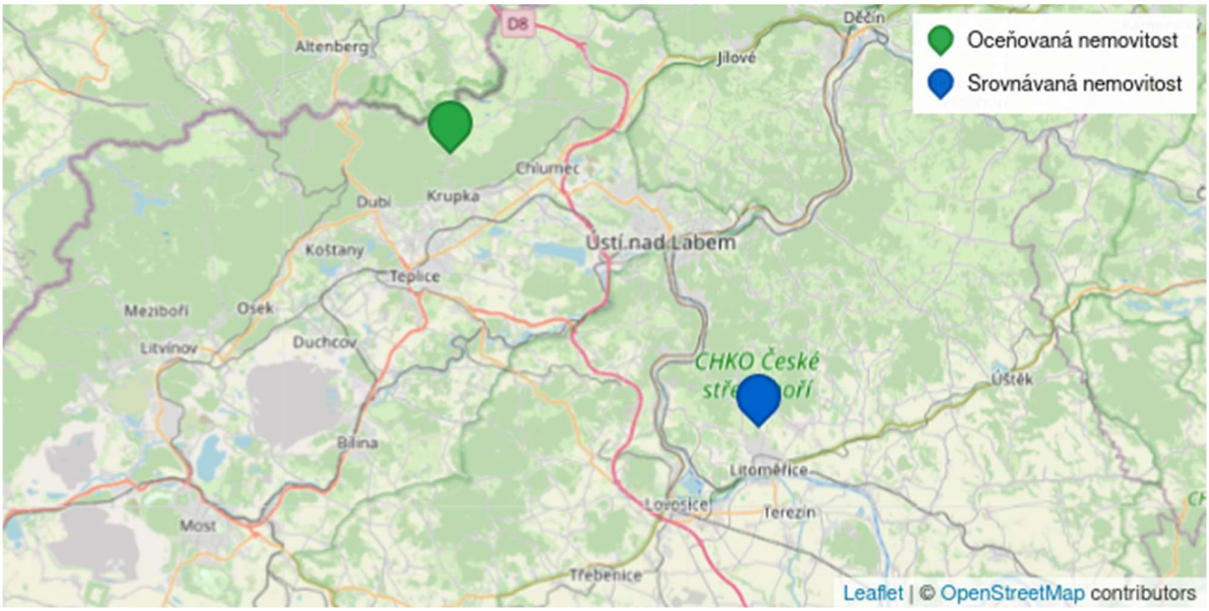
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

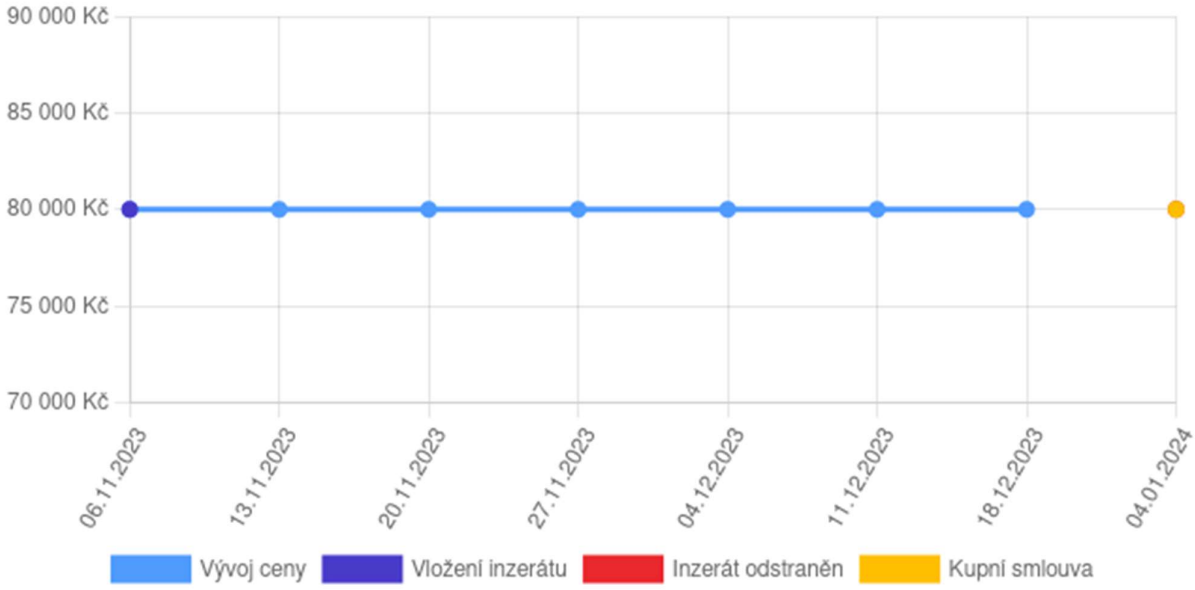
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hrdly, Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	**Cena dle KS**	80 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.01.2024	**Číslo řízení**	V-76/2024-506
Plocha pozemku	2876 m^2	**Druh pozemku**	Lesní pozemek

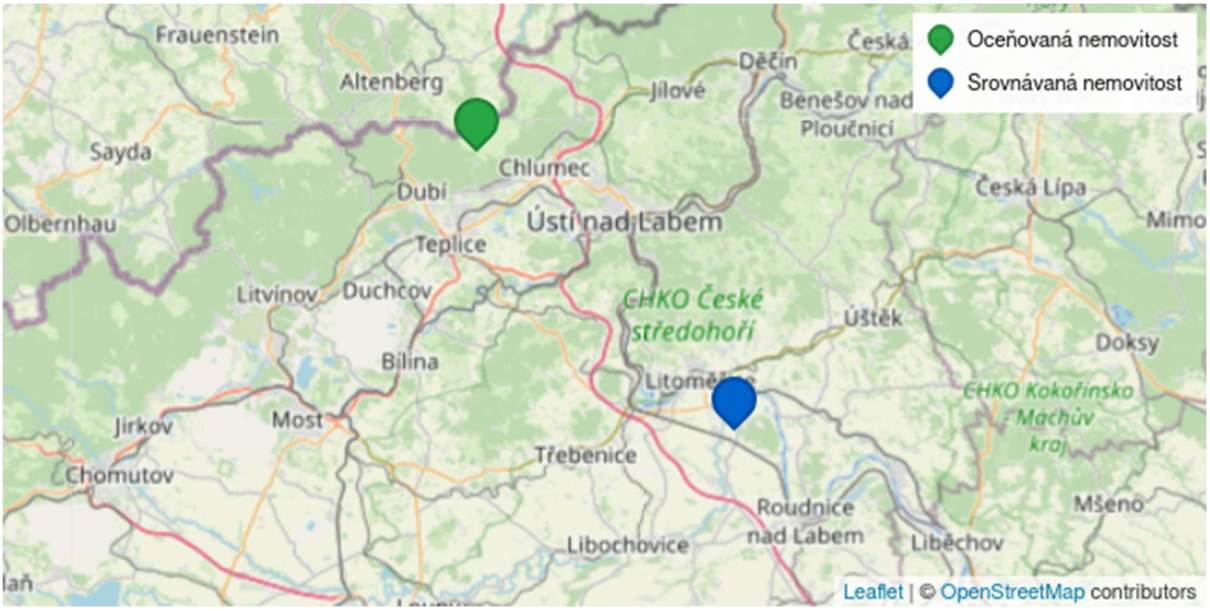
Nově naleznete v naší nabídce lesní pozemek k prodeji nedaleko vesnice Hrdly. Lesní pozemek má celkovou výměru 2 876 m2. Pozemek je hustě zalesněný a určený primárně k plnění funkcí lesa. Les je smíšený, na pozemku se nachází nespočet stromů borovice či akátů. Na pozemku nyní nestojí žádná zástavba. K parcele se lze hravě dostat po příjezdové cestě. V případě vašeho zájmu o koupi či poskytnutí vícero informací o pozemku se ozvěte našemu realitnímu makléři.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení


Oceňovaná nemovitost
Srovnávaná nemovitost
Frauenstein
Altenberg
Sayda
Olbernhau
Chlumec
Dubí
Teplice
Ústí nad Labem
Litvínov
Duchcov
Bílina
CHKO České středohoří
Jirkov
Most
Chomutov
Třebenice
Libochovice
Roudnice nad Labem
Úštěk
Doksy
Česká Lípa
Děčín
Jílové
Benešov nad Ploučnicí
CHKO Kokořínsko - Máchův kraj
Mšeno
Liběchov
Leaflet | © OpenStreetMap contributors

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

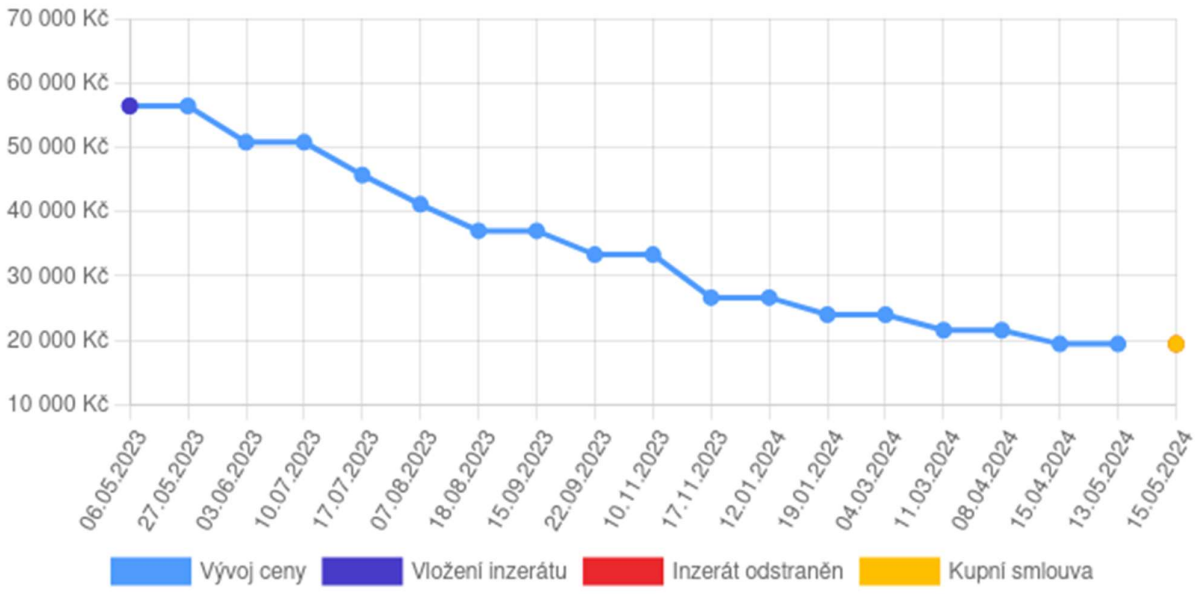
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

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

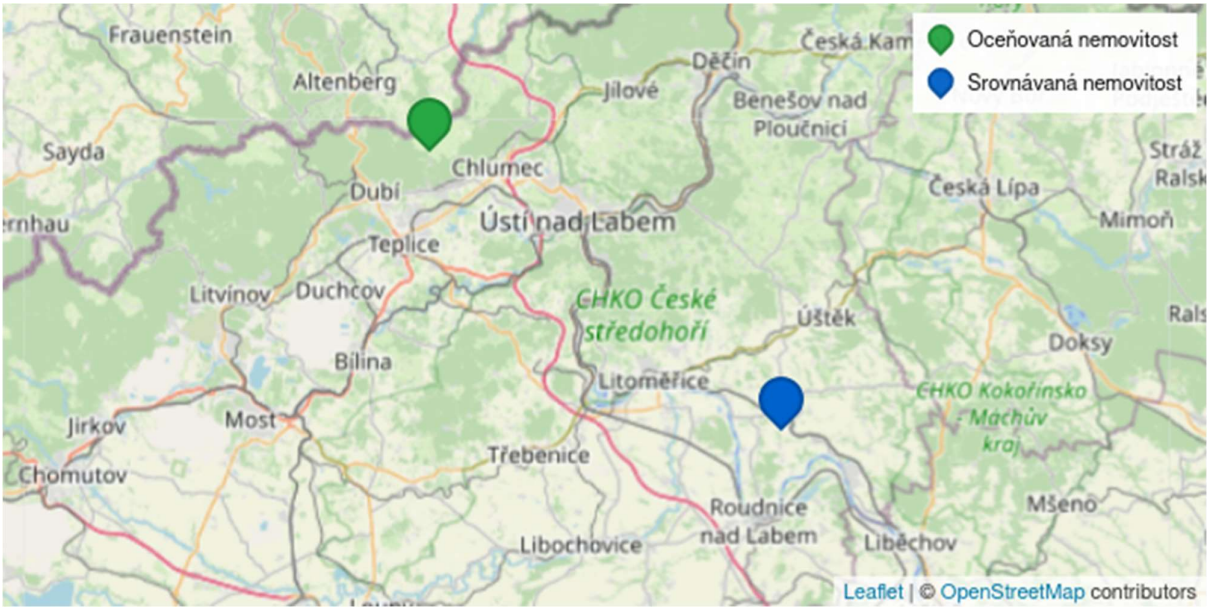
Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Vrbice u Roudnice nad Labem v okrese Litoměřice vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 261 s parcelním číslem 909 o celkové 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


Oceňovaná nemovitost
Srovnávaná nemovitost
Frauenstein
Altenberg
Sayda
Chlumec
Dubí
Teplice
Ústí nad Labem
Litvínov
Duchcov
CHKO České středohoří
Bílina
Jirkov
Most
Chomutov
Třebenice
Libochovice
Litoměřice
Děčín
Jílové
Benešov nad Ploučnicí
Česká Lípa
Úštěk
Doksy
CHKO Kokořínsko - Máchův kraj
Roudnice nad Labem
Mšeno
Liběchov
Leaflet | © OpenStreetMap contributors