

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 091514/2024

O ceně zjištěné a ceně obvyklé rodinného domu bez čp./če. postaveného na pozemku č. parc. 105/27 orná půda, pozemku č. parc. 105/27 orná půda a trvalý travní porost č. parc. 105/63 v obci Písek, katastrální území Semice u Písku.



Zadavatel znaleckého posudku:

GAUTE, a.s. IČ: 25543709
Lidická 2006/26
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé k insolvenčnímu řízení č.j. KSCB 46 INS 17979/2023 a veřejné dražbě

Znalec:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602 411 603
e-mail: resding@tiscali.cz
IČ: 12979821 Datová schránka:bbjsyqb

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 20 stran příloh.

Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Vyhotovení číslo: 1

V Hradci Králové 20.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé rodinného domu bez čp./če. postaveného na pozemku č. parc. 105/27 orná půda, pozemku č. parc. 105/27 orná půda a trvalého travního porostu č. parc. 105/63 v obci Písek, katastrální území Semice u Písku k insolvenčnímu řízení KSCB 46 INS 17979/2023 na základě objednávky paní Mgr. Ireny Pouchlé ze dne 5.4.2024 a k veřejné dražbě na základě objednávky Bc. Petra Stejskala, DiS. ze dne 19.11.2024

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení KSCB 46 INS 17979/2023 a veřejná dražba

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti nebyly znalci zadavatelem sděleny, které by měly vliv na závěr znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 10.4.2024 za přítomnosti pana Hemrleho.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Písek LV č. 558

Snímky pozemkové mapy, snímky orto foto a mapy širšího okolí

Místní šetření uskutečněné znalcem dne 10.4.2024

Informace poskytnuté panem Hemrlem

Projektová dokumentace na výstavbu rodinného domu a garáže

Platný územní plán města Písek

Porovnatelné nemovitosti v daném místě a čase nabízené na současném realitním trhu

Objednáno dne 5.4.2024 paní Mgr. Irenou Pouchlou pro insolvenční řízení a aktualizaci původního ZP objednanou dne 19.11.2024 panem Bc. Petrem Stejskalem, DiS. pro veřejnou dražbu

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data ve znaleckém posudku jsou považována za věrohodná, neboť jsou čerpána z veřejně dostupných zdrojů.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

Vyhláška č. 434/2023 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům bez čp./če. na pozemku č. parc. 105/27 orná půda, č. parc. 105/27 orná půda a č. parc. 105/63 trvalý travní porost
Adresa předmětu ocenění: Pod Vlčicí
397 01 Písek
LV: 558
Kraj: Jihočeský
Okres: Písek
Obec: Písek
Katastrální území: Semice u Písku
Počet obyvatel: 30 742
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 440,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 558
Michal Hemrle, bytem Zahrádky čp. 131, 471 Zahrádky
k celku

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici, vychází tedy z místního šetření a informací pana Hemrleho.

Celkový popis nemovité věci

Předmětná nemovitost se nachází v městské části Semice u Písku. Jedná se o novostavbu rodinného domu, který není doposud kolaudován, geometricky zaměřen a není zapsán v katastru nemovitostí. Taktéž není kolaudována garáž, která se na pozemku nachází a venkovní zapuštěný bazén. Přístup na pozemky je ze zpevněné místní komunikace po vlastní přístupové nezpevněné cestě. V dané lokalitě jsou vybudovány tyto inženýrské sítě na které je dům napojený: veřejný vodovod, kanalizace, elektrická síť. Do lokality je zavedena MHD. Občanská vybavenost je v dané lokalitě vybudována základní a dojezdové vzdálenosti ke kompletní vybavenosti města je do třech kilometrů. Jedná se o klidné prostředí, bez negativních vlivů. Dle platného územního plánu je pozemek č. parc. 105/27 orná půda v zastavitelné zóně pouze částečně a to ve výměře 2 000 m², zbývající část je vedena v zóně nezastavitelné v plochách zemědělských. Trvalý travní porost č. parc. 105/63, který tvoří přístupovou cestu k zastavitelné části je veden taktéž v zastavitelné ploše. Stavba rodinného domu, garáže a bazénu se nacházejí v zastavitelné ploše dle územního plánu.

3.2. Obsah

1. Část orné půdy v zastavitelné zóně č. parc. 105/27 a trvalý travní porost č. parc. 105/63
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům bez čp./če.
 - 1.3. Garáž
 - 1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
 - 1.5. Bazén venkovní
2. Orná půda
3. Cena obvyklá

4. POSUDEK

4.1. 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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - omezené parkování	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,143}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,990}$$

1. Část orné půdy v zastavitelné zóně č. parc. 105/27 a trvalý travní porost č. parc. 105/63

1.1. pozemky

Část pozemku č. parc. 105/27 orná půda, která je v zastavitelné zóně dle územního plánu města Písek a je zastavěna stavbami rodinného domu bez čp./če. , garáže a venkovního bazénu v obci Písek, katastrální území Semice u Písku a pozemek trvalý travní porost č. parc. 105/63, který tvoří příjezdovou cestu k výše uvedenému zastavitelnému pozemku a je taktéž dle platného územního plánu města Písek veden v zastavitelné zóně. Část pozemku č. parc. 105/27 je rovinatá a přístupový pozemek č. parc. 105/63 je svažité. Z veřejných sítí je zaveden elektrický proud, kanalizační řad a vodovodní řad. Dále se na pozemku nacházejí dva vrty, které slouží pro zajištění vytápění země - voda. Dále se na tomto pozemku nacházejí zpevněné plochy a opěrná zeď.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,173,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,173,00) / 2\,173,00 = \mathbf{0,892}$$

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,990}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 440,-	0,990		2 415,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda část	105/27	2 000	2 415,60	
	Redukční koeficient R = 0,892			2 154,72	4 309 440,-
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	105/63	173	2 415,60	
	Redukční koeficient R = 0,892			2 154,72	372 766,56
Stavební pozemky - celkem			2 173		4 682 206,56

1.2. Rodinný dům bez čp./če.

Rodinný dům postavený na základové železobetonové desce bez podsklepení a vybudovaného podkroví. Obvodové nosné konstrukce jsou z obvodových panelů Difutech Clima plus, vnitřní nenosné konstrukce z příčkových panelů Atrium. jedná se o typovou dřevostavbu. Stropní konstrukce jsou zavěšené sádkartonové. Zastřešení je provedeno dřevěnými vazníky pokrytými betonovou krytinou Bramac. Klempířské konstrukce provedeny kompletně - žlaby svody, parapety. Venkovní omítky provedeny strukturované doplněné dřevěnými obklady včetně podbití podhledů přesahu střešního pláště, bez obkladu na soklové části. Vnitřní úprava stěn ze sádkartonu doplněná keramickými obklady v sociálních zařízeních. Podlahové konstrukce v kombinaci keramických dlažeb a dřevěných podlah lepených. Okna osazena plastová, dveře do obložkových zárubní a jedny dveře do pouzdra zasunovací. Vytápění instalováno podlahové jako zdroj tepelné čerpadlo země voda ze dvou 100 metrových vrtů s instalovanou technologií v technické místnosti. Taktéž TUV zajištěna z tohoto zdroje se zásobníkem. Rozvody vody a kanalizace v potrubí plastovém. Rozvody elektroinstalace provedeny 230/400 V. Hromosvod je na objektu instalovaný. Zařizovací předměty v sociálních zařízeních jsou nadstandardní - sprchové kouty, vany, WC. Dále je ve Wellnes umístěna výřivka se saunou a sprchovým koutem. Jako další zdroj vytápění umístěno krbové těleso v obývací části. Zařizovací předměty v kuchyni nadstandardního provedení. Schody do půdního prostoru jsou stahovací z Al profilů. Dům obsahuje: přízemí - zádveří, koupelnu, pracovnu, chodbu, obytný prostor s kuchyní, WC, technickou místnost, Wellnes, šatnu, ložnici, pokoj hostů, spíž, koupelnu, šatnu, pokoj, pokoj, chodbu a zastřešenou terasu.

Celkově se jedná o moderní dřevostavbu, energeticky nenáročnou stavbu s dobrými vlastnostmi splňující požadavky moderního bydlení. Dům by postaven v letech 2020 - 2022 . Stavba není

kolaudována a zapsána v katastru nemovitostí!

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ L
 Svislá nosná konstrukce: dřevěná
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
 1.nadz. podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	8,16*1,40+3,70*1,40+4,60*1,40+9,02*9,43+10,97*20,75 =	2,66 m
	335,73	
	335,73 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí	335,73*2,88 = 966,90
Z	půdní prostor a střešní konstrukce	(1/2)*3,45*10,97*(22,09-9,02/2) + (1/2)*3,45*9,02*(20,41-10,97/2) - (1/3)*(9,02*5,32)*(1/2)*3,45 - (1/3)*(10,97*5,32)*(1/2)*3,45 = 503,75
	Obestavěný prostor - celkem:	1 470,65 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	na bázi dřevní hmoty	S	100
3. Stropy	sádrokartonové	S	100
4. Střecha	dřevěné vazníky	S	100
5. Krytina	Bramac - betonová	S	100
6. Klempířské konstrukce	kompletní	N	100
7. Vnitřní omítky	sádrokartony	S	100
8. Fasádní omítky	strukturované	S	100
9. Vnější obklady	dřevěný obklad fasády	P	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	stahovací	S	100
12. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěná plovoucí podlaha	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100

16. Vytápění	tepelné čerpadlo a podlahové vytápění	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	společný ohřev s kotlem na vytápění tepelné čerpadlo	N	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	sklokeramická varná deska, el. trouba	N	100
24. Vnitřní vybavení	nadstandardní vybavení vany, sprchové kouty umývadla	N	100
25. Záchod	závěsné WC	N	100
26. Ostatní	bezpečnostní zařízení	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	P	0,50	100	0,46	0,23
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	N	1,90	100	1,54	2,93
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	N	0,30	100	1,54	0,46
26. Ostatní	N	3,40	100	1,54	5,24
Součet upravených objemových podílů					112,04
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1204

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 080,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1204
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 541,51
Plná cena: 1 470,65 m ³ * 7 541,51 Kč/m ³	=	11 090 921,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 80 = 2,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 2,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,975
=	10 813 648,64 Kč
*	0,990
=	10 705 512,15 Kč

Rodinný dům bez čp./če. - cena zjištěná

= 10 705 512,15 Kč

1.3. Garáž

Samostatně stojící garáž se třemi stánými pro osobní automobily, postavená na základových pasech a žel. bet desce s izolacemi provedenými proti zemní vlhkosti. Obvodové nosné konstrukce z Ytongu na tl. do 30 cm. Podlahové konstrukce z betonové mazaniny opatřené stěrkou. Stropní konstrukce sádkartonové s tepelnou izolací. Zastřešení sedlovými dřevěnými vazníky se dvěma valbami. Střešní krytina z betonových tašek Bramac. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně ve střešní části - žlaby, svody a parapety. Venkovní omítky strukturované, vnitřní omítky štukové. Okna osazena palstová, vrata 3 ks sekční s elektropohonem. Do objektu je zaveden elektrický proud. Objekt byl vybudován v roce 2020 - 2022. Stavba není kolaudována a zapsána v katastru nemovitostí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	2 roky
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 504,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: 10,00*7,00 = 70,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	70,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

přízemí:	70,00*2,70	=	189,00 m ³
půdní prostor a střešní(1/6)*7,00*2,26*(2*10,00+3,40)		=	61,70 m ³
konstrukce:			
Obestavěný prostor - celkem:		=	250,70 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou – krovem umožňující zřízení podkroví	I	typ A
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: zvyšující cenu	IV	0,02
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 2 roky:
 $s = 1 - 0,005 * 2 = \mathbf{0,990}$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,990 = \mathbf{1,060}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,504,- \text{ Kč/m}^3 * 1,060 = 3\,714,24 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 250,70 \text{ m}^3 * 3\,714,24 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,990 = 921\,848,37 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 921 848,37 Kč

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Jedná se o zpevněné plochy před garáží a rodinným domem, jednotlivé přípojky vody, kanalizace a elektrického proud a dále o opěrnou zeď po pravé straně pozemku. Vše vybudováno od roku 2020.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům bez čp./če.	10 705 512,15 Kč
Celkem	10 705 512,15 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 10 705 512,15

5,00 % z ceny staveb * 0,0500

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná = 535 275,61 Kč

1.5. Bazén venkovní

Venkovní bazén vybudovaný v letech 2020 - 2022 bez zakrytí na betonové desce s obvodovými betonovými stěnami s hydroizolací, tepelnou izolací v obvodových stěnách a dnu upravený

hydroizolační stěrka a s PVC folií. přístup upravený dlažbou a za bazénem provedena jímka pro filtraci a bazénové příslušenství včetně protiproudu. Technologie bazénového příslušenství v současné době demontována a uskladněna v garáži.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 71,09 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 601,48
Plná cena: 71,09 m ³ * 6 601,48 Kč/m ³	=	469 299,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 50 = 4,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 4,0 % / 100)	*	0,960
Nákladová cena stavby CS_N	=	450 527,24 Kč
Koeficient pp	*	0,990
Cena stavby CS	=	446 021,97 Kč
	=	4
		46 021,97 Kč

Kulturní památka dle § 24

Bazén venkovní - cena zjištěná = **446 021,97 Kč**

Část orné půdy v zastavitelné zóně č. parc. 105/27 a trvalý travní porost č. parc. 105/63 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **4 682 206,56 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům bez čp./če.	10 705 512,15 Kč
1.3. Garáž	921 848,37 Kč
1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	535 275,61 Kč
1.5. Bazén venkovní	446 021,97 Kč

Stavby na pozemku - celkem **+ 12 608 658,10 Kč**

Část orné půdy v zastavitelné zóně č. parc. 105/27 a trvalý travní porost č. parc. 105/63 - cena zjištěná celkem = **17 290 864,66 Kč**

2. Orná půda

Zbývající část orné půdy, která je nezastavitelnou plochou a je určena výlučně pro zemědělskou činnost je oceněna dle platného právního předpisu a BPEJ. Nachází se v obci Písek, katastrální

území Semice u Písku.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:	160,00%
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	105/27	52914	2 998	5,00	160,00	13,00	38 974,00
	část						

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 2 998 m² **38 974,-**

Orná půda - cena zjištěná celkem = 38 974,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Část orné půdy v zastavitelné zóně č. parc. 105/27 a trvalý travní porost č. parc. 105/63 17 290 864,70 Kč

1.1. Oceňované pozemky 4 682 206,56 Kč

1.2. Rodinný dům bez čp./če. 10 705 512,20 Kč

1.3. Garáž 921 848,40 Kč

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 535 275,60 Kč

1.5. Bazén venkovní 446 022,- Kč

446 022,- Kč

= 17 290 864,70 Kč

2. Orná půda 38 974,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 17 329 838,70 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 17 329 840,- Kč

slovy: Sedmnáct milionů tři sta dvacet devět tisíc osm set čtyřicet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny jsou použity nabízené nemovitosti na realitním trhu v současné době a to z důvodu vysoké inflace v minulém období, neboť realizované nemovitosti v minulosti nejsou svými cenami relevantní. Nemovitosti pro porovnání jsou přílohou znaleckého posudku.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 2 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 434/2023 Sb. dle § 1a odstavců 1 - 3.

Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod. Použité nemovitosti k porovnání a jejich průměrná cena je upravena redukčním koeficientem s ohledem na skutečnost, že se jedná o nemovitosti, které nejsou doposud kolaudované a zapsané v katastru nemovitostí!

Nabízené nemovitosti k porovnání RD

1. Prodej rodinného domu Zborovská Písek pozemek 426 m ²	13 840 000,-Kč
2. Prodej rodinného domu V Lukách Písek pozemek 750 m ²	14 990 000,-Kč
3. Prodej rodinného domu K Lipám Písek pozemek 280 m ²	17 990 000,-Kč

Průměrná cena nabízených nemovitostí	15 606 666,-Kč
Zaokrouhleně	15 607 000,-Kč

Koeficient porovnání

K1 - nerealizované nemovitosti na realitním trhu	0,90
K2 - lokalita - obdobná	1,00
K3 - velikost nemovitosti - větší	1,10
K4 - přístup k nemovitosti - obdobný	1,00
K5 - celkový stav nemovitosti - lepší	1,05
K6 - možnost inženýrských sítí - obdobný	1,00
K7 - velikost pozemků - větší	1,10
K8 - nemovitosti nekolaudované a dřevostavba	0,98

Koeficient porovnání 1,12

15 607 000,-Kč	*	1,12	=	17 479 840,-Kč
Zaokrouhleně				17 480 000,-Kč

Nabízené nemovitosti k porovnání zemědělských pozemků

1. Prodej pole Písek	45,- Kč/m ²
2. Prodej pole Písek - Smrkovice	33,-Kč/m ²
3. Prodej pole Písek Semice	44,-Kč/m ²

Průměrná cena nabízených pozemků	40,66Kč/m ²
Zaokrouhleně	41,- Kč/m ²

Koeficient porovnání

K1 - nerealizované nemovitosti na realitním trhu	0,95
--	------

K2 - lokalita - obdobná	1,00
K3 - velikost - obdobná	1,00
K4 - přístup k pozemkům - obdobný	1,00

Koeficient porovnání 0,95

$$41,-\text{Kč/m}^2 \quad * \quad 0,95 \quad = \quad 38,95\text{Kč/m}^2$$

Zaokrouhleně 39,-Kč/m²

$$2\,999\text{ m}^2 \quad 39,-\text{Kč/m}^2 \quad = \quad 116\,961,-\text{Kč}$$

Zaokrouhleně 116\,960,-Kč

Obvyklou cenu nemovitostí orné půdy č. parc. 105/27, trvalého travního porostu č. parc. 105/63 rodinného domu bez čp./če. , garáže bez čp./če., venkovního bazénu a venkovních úprav nacházejících se na části č. parc. 105/27 v obci Písek, katastrální území Semice u Písku stanovuji ve výši **17 596 960,-Kč**

Slovy: sedmnáctmilionůpětsetdevadesátšesttisícdevětsetšedesátKč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 558	4
Snímek pozemkové mapy, mapa širšího okolí	3
Fotodokumentace	5
Nemovitosti nabízené na realitním trhu k porovnání	6
Územní plán Písek	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 5652/253/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 091514/2024.

V Hradci Králové 20.11.2024

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 091514/2024

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 558	4
Snímek pozemkové mapy, mapa širšího okolí	3
Fotodokumentace	5
Nemovitosti nabízené na realitním trhu k porovnání	6
Územní plán Písek	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2024 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 46 INS 17979/2023 pro Insolvenční
Projekt, v.o.s.

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549240 Písek
st.území: 747238 Semice u Písku List vlastnictví: 558
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hemrle Michal, č.p. 131, 47101 Zahrádky		

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
105/27	4999	orná půda		zemědělský půdní fond
105/63	173	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

vodovodní a kanalizační přípojky a jejich součástí v rozsahu dle GP č. 499-25/2017

Oprávnění pro

Parcela: 105/27

Povinnost k

Parcela: 105/65, Parcela: 105/72

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.03.2017. Právní účinky
zápisu k okamžiku 09.03.2017 12:33:04. Zápis proveden dne 31.03.2017.

V-1389/2017-305

Pořadí k 09.03.2017 12:33

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

pro právo chůze, jízdy a přijímání návštěv dle geom. plánu č. 430-133/2012

Oprávnění pro

Parcela: St. 307, Parcela: 105/64

Povinnost k

Parcela: 105/63

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.11.2013. Právní
účinky vkladu práva ke dni 27.11.2013.

V-4273/2013-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

nového kabelového vedení NN a kabelové skříně dle geom. plánu č. 502-272/2017

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 105/27, Parcela: 105/63

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. PI-014330043595/004 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2024 14:35:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549240 Písek
Kat.území: 747238 Semice u Písku List vlastnictví: 558
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2017 13:32:29.
Zápis proveden dne 11.05.2017.

Pro: Hemrle Michal, č.p. 131, 47101 Zahradky

V-2418/2017-305

RČ/IČO: ██████████

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
105/27	52914	4998
	54700	1
105/63	52914	163
	56701	10

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

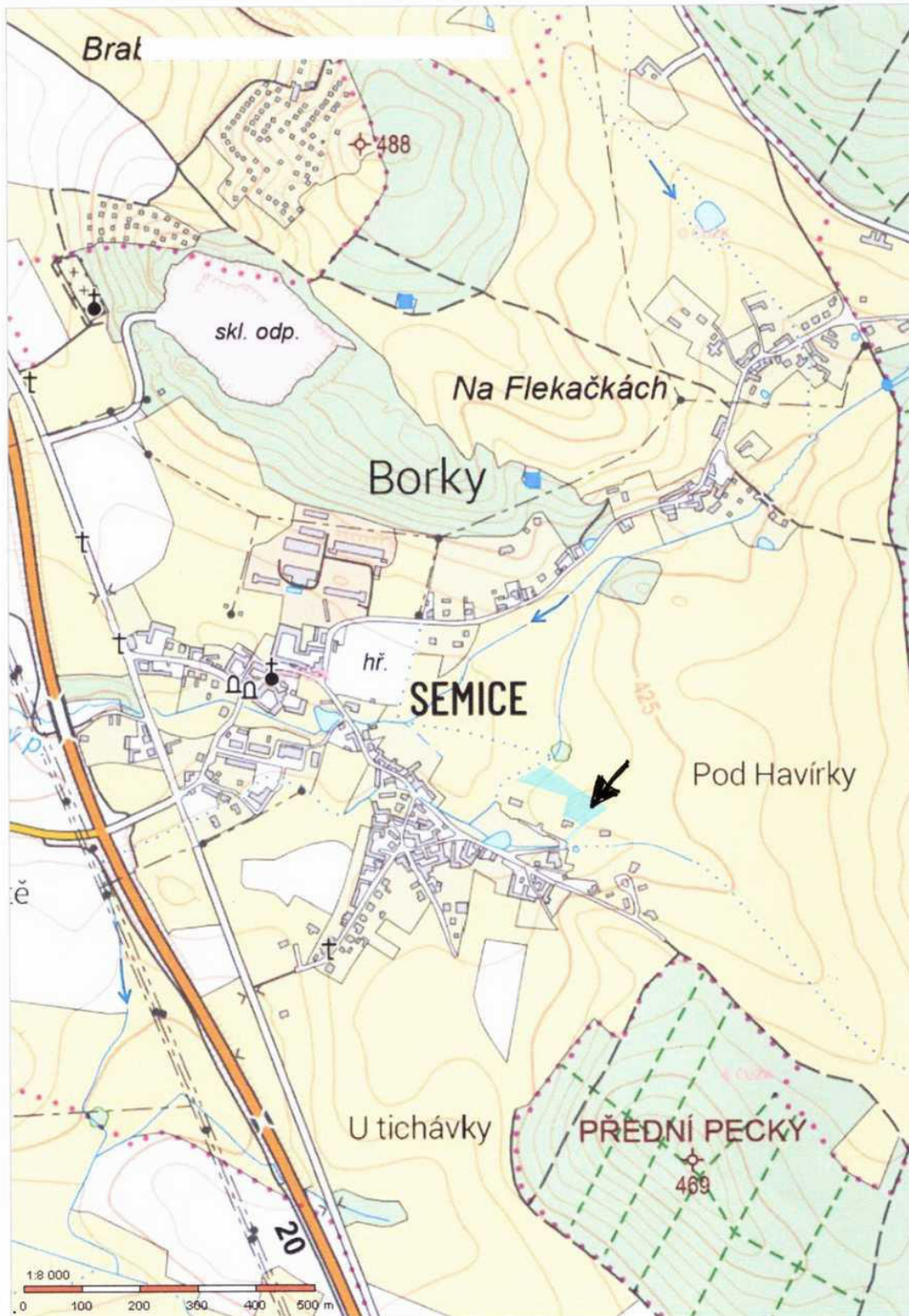
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

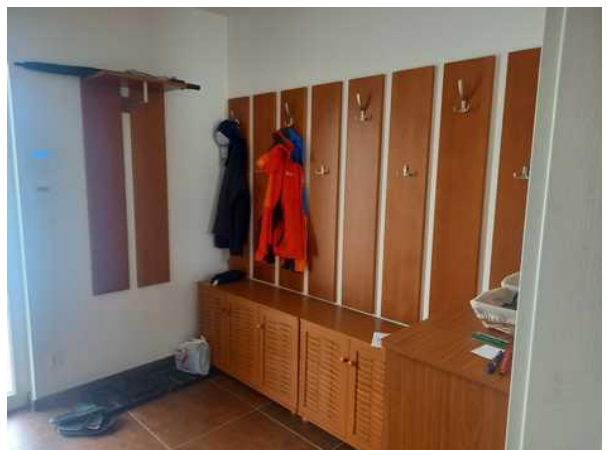
Vyhotoveno: 27.03.2024 14:42:03

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



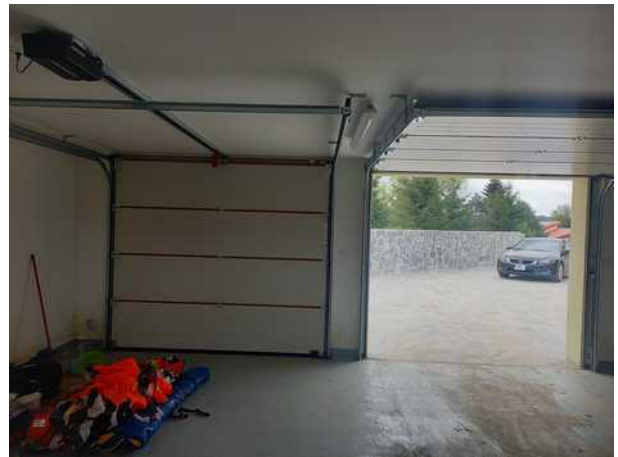




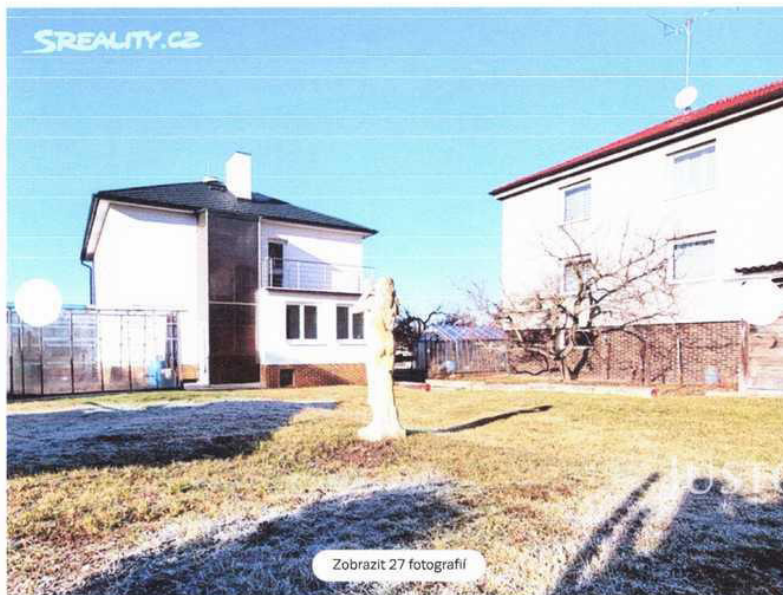












Prodej rodinného domu 165 m², pozemek 426 m² Zborovská, Písek - Budějovické Předměstí 13 840 000 Kč

E | NEHOSPODÁRNÁ

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji RD v ulici Zborovská, Písek. Jedná se o samostatně stojící dvougenerační dům, který má na každém podlaží samostatný byt s dispozicí 3+1, dále jsou zde dvě garáže a prostorný sklep s prádelnou. V přízemí domu se nachází veranda a schodiště, které propojuje obě podlaží.

Přízemní byt má při vstupu prostornou předsíň, ze které je samostatný vstup do pokoje, druhého pokoje, koupelny, samostatné WC, komory, šatny, a kuchyně. Kuchyň je průchozí do obývací části. Spodní byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2023. Vytápění spodního bytu je kondenzačním plynovým kotlem

Byt ve druhém nadzemním podlaží má dva samostatné pokoje, koupelnu s vanou a WC společné, komoru, a kuchyň, která je průchozí do obývací části s balkonem. Tento byt prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2008. V roce 2018 byl instalován nový elektro kotel. V roce 2023 proběhla výměna radiátorů, výmalba, revize výtahu a elektro kotle. Do horního bytu je vybudovaný výtah, do kterého je vstup z boční strany domu a výstup na horní terase.

V suterénu domu jsou skladové místnosti, sklep, prádelna, kotelná, a dvě velmi prostorné garáže, na dálkové ovládání.

Zahrada okolo domu je zatravněna, je zde možnost příjemného posezení za domem, zahradní domek a skleník.

Dům prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2023, okna 3 skla, balkony, vstupní dveře, omítky, podlahy, fasáda, zateplená půda, garážové vrata, komín, střeška, radiátory, obložky a dveře, zámková dlažba.

Oba byty v domě jsou rozdělené na samostatné bytové jednotky, s garáží, a sklepem, prohlášením vlastníka.



Prodej rodinného domu 347 m², pozemek 750 m² V Lukách, Písek - Hradiště 14 990 000 Kč

G | **MIŠKAČNĚ
NEHOSPODÁRNÁ**

Prodej jednoznačně nadčasového rodinného domu, který se nachází v rezidenční čtvrti města Písek. Toto nadstandartní bydlení nabízí dostatek klidu a zeleně, zároveň krásný výhled a pouze několikaminutovou dojezdovou vzdálenost do centra města. Tento rodinný dům s čistou podlahovou plochou 347 m² můžeme bez obav nazvat dvou a více generačním. Dům nabízí tři plnohodnotné bytové jednotky s dispozicemi 2+1, 4kk, další 4kk, které má navíc podkroví 1+1. V každém patře vlastní koupelna, celkem 5 toalet. V přízemí domu, do kterého je přístup vlastním vchodem ze zadní části, je dispozičně řešena společenský pokojem s úložným prostorem, jídelnou s otevřeným krbem a kuchyní, dále trezorovou místností s bezpečnostními dveřmi, ve které je umístěn samostatný trezor na stělné zbraně, pokračujeme ke schodišti, kde je dílna, toaleta, sprchový kout a místnost pro plynový kotel. Po schodech se dostáváme do prvního patra, do kterého vede i hlavní vstup z ulice. Dispozičně je řešen vstupní chodbou s vestavěnými šatními skříněmi, toaletou, pracovnou, halou vstupujeme do obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ze kterého je vstup na prostornou terasu, dvě ložnice a koupelna s rohovou vanou, sprchovým koutem a WC. Druhé patro má velmi podobnou dispozici, skládá se z dětského pokoje, ze kterého je přístup na další terasu, toalety, dále halou opět vstupujeme do obývacího pokoje s krbem, který je od kuchyně oddělen barovým pultem, pokračujeme dvěma ložnicemi, z jedné z nich je vstup na balkon, který je propojený se vstupem do obývacího pokoje, koupelnu s rohovou vanou a WC. Následuje podkrovní bydlení, kde je prostorný pokoj využívaný jako ložnice a oddělená šatna s pracovním prostorem. Plocha teras a balkonu činí 49 m². Dům nabízí hned několik skladovacích a technických místností. V domě je garážové stání pro dva automobily s výměrou 34 m², dílna, kryté posezení, či přístřešek s udrnou a krbem. Do domu je zavedena voda z vodovodního řádu, na pozemku je zároveň vlastní studna, odpad je sveden do veřejné kanalizace. Vytápění je řešeno dvěma plynovými kotly tak, aby se dalo oddělit vytápění jednotlivých bytových jednotek. Okolo domu je okrasná, udržovaná zahrada, po které jsou vedeny rozvody studniční vody. Pokud byste měli zájem o prohlídku této nadstandartní nemovitosti, neváhejte mě kontaktovat. S výběrem výhodného financování vám rádi pomohou naši specialisté.



Prodej rodinného domu 169 m², pozemek 280 m² K Lipám, Písek - Budějovické Předměstí 17 990 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ
NEHOBPODÁRNÁ

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji novostavbu luxusního rodinného domu v Písku na Hradišti ul. K Lipám. Nabízená nemovitost je součástí uzavřeného rezidenčního areálu.

Dispoziční řešení domu je 4+kk s garáží, terasou, bazénem a zahradním domkem. Nebylo zde šetřeno na zařizovacích předmětech a vybavení, které je součástí prodeje. Tento tzv. chytrý dům je vybaven technologiemi, které Vám zvýší pohodlí užívání domu, zaručí so nejvyšší bezpečí a sníží náklad na provoz.

V přízemí domu je zádveř, ze kterého je vstup do garáže a dále pak do přízemních prostor, které jsou tvořeny obývacím pokojem volně spojeným s obytnou kuchyní. Velmi vkusná kuchyňská linka je vybavena spotřebiči AEG nejvyšší třídy a vestavnou americkou lednicí Liebherr ECBN. Milovníci vaření si přijdou na své, je zde dostatek pracovních i úložných prostor. Z obývacího pokoje je vstup na terasu, na které je bioklimatická pergola, která Vám zajistí soukromí, ale hlavně příjemné klima v letních měsících, její jednotlivé žaluzie a lamely střechy jsou na dálkové ovládání. Jistě oceníte, že z kuchyně i z obývacího pokoje volně vstupujete k zastřešenému bazénu se slanou vodou a můžete pokračovat dále na zahradu. Zastřešení bazénu je jedno z nejnižších, takže Vás na pozemku neruší nevzhledná konstrukce.

Pod otevřeným schodištěm je praktická spíž. V přízemí je koupelna s toaletou a sprchovým koutem.

V patře jsou tři ložnice, každá se svým vstupem. Dále je zde velkorysá koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou. Nejen dámy okouzlí prostorná šatna.

Všechna okna v domě jsou s předokenními žaluziemi. V domě jsou jednotné dubové podlahy kvalitní zn. Escó. V koupelnách jsou zařizovací předměty zn. Villeroy & Boch a Hansgrohe. V celém domě je podlahové topení a klimatizace.



Prodej podílu 133/360 pole 3 503 m²

Písek, okres Písek

157 329 Kč (45 Kč za m²)

Nabízíme Vám ke koupi podíl více než 133/360 na pozemcích v katastrálním území Písek, v okrese Písek, LV 3025, o výměře 3503 m².

Parcela č.1241/1 - o výměře 9253 m² (Orná půda)

Parcela č.1241/2 - o výměře 228 m² (Ostatní plocha)

Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy zeleně, dále sousedí s pozemky, které jsou navrhované jako stavební. Zajímavá investiční příležitost.

Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Po více informacích nás neváhejte kontaktovat.

Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.

Celková cena:	157 329 Kč za nemovitost	ID:	3330820700
Cena za m ² :	45 Kč	Velikost podílu:	133/360
Aktualizace:	02.04.2024	Plocha pozemku:	3503 m ²

Občanská vybavenost NEK

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Večerka: **BEZ: spolkový obchod vášnjm zbožim** (234 m)



Prodej pole 7 823 m²

Písek - Smrkovice, okres Písek

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

258 159 Kč (33 Kč za m²)

Nabízíme soubor podílů na pozemcích v kú Smrkovice, Nový Dvůr u Písku a Písecká Smoleč. Výměra v podílech 7823m2. Více informací na vyžádání.

Celková cena:	258 159 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	33 Kč
Poznámka k ceně:	Poplatek za návrh na vklad 2.000 Kč platí kupující., včetně provize

ID zakázky:	00413
Aktualizace:	09.04.2024
Plocha pozemku:	7823 m ²

Občanská vybavenost Nízk

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Hospoda:	Pivnice Výměník (2255 m)
Večerka:	Penny Market (1944 m)
Cukrárna:	Degustárna (2928 m)
Divadlo:	Loutkové divadlo Nitka Písek (2910 m)
Veterinář:	Veterinární klinika Bohemia (2250 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (280 m)
Kino:	Letní kino Písek (3359 m)
Bus MHD:	Písek, Smrkovice (49 m)
Pošta:	Pošta Písek 1 - Česká pošta, s.p. (3174 m)
Obchod:	Tesco (1935 m)
Škola:	SOUKROMÁ VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA... (2375 m)
Lékárna:	Dr.Max Lékárna (2171 m)



Prodej podílu 1/4 pole 3 305 m² Písek - Semice, okres Písek 145 000 Kč (44 Kč za m²)

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 pozemek v katastrálním území Semice u Písku, LV 252, podíl 1/4 o výměře 3305 m². Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví.

Parcela č. 492/31 - o výměře 8198m² (Orná půda)

Parcela č. 105/38 - o výměře 5008m² (Orná půda)

Parcela č. 105/49 - o výměře 12m² (Trvalý travní porost)

Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města.

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. Nepropáskněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

Celková cena: 145 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 44 Kč

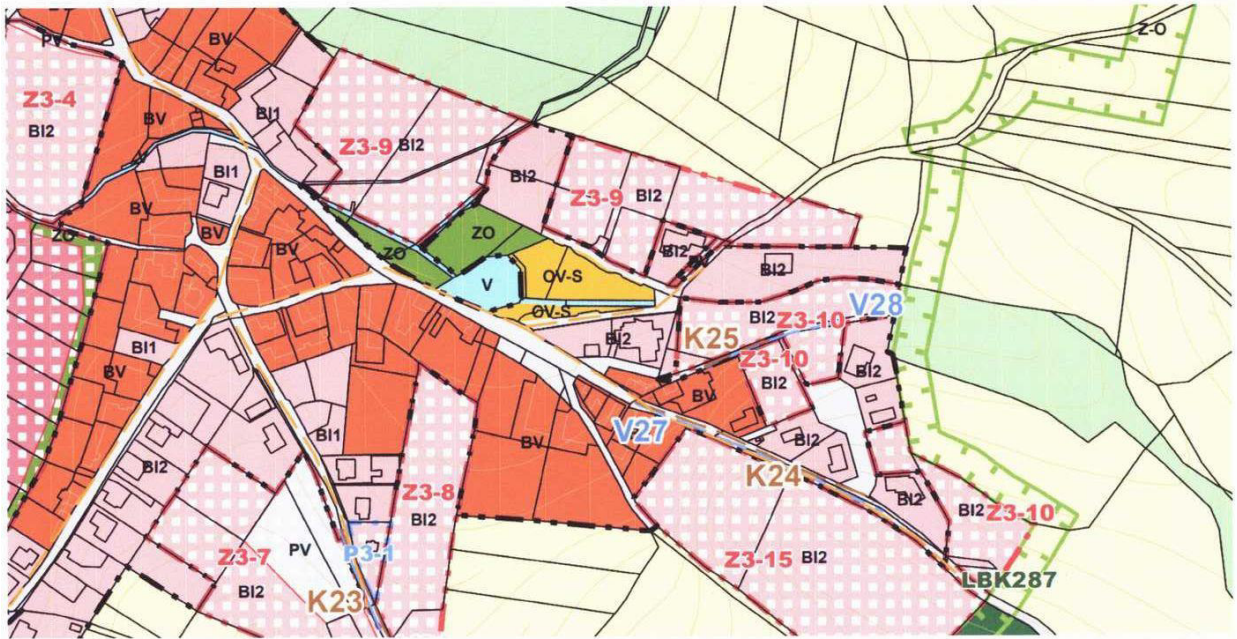
ID zakázky: 2023-12-18-3

Aktualizace: 09.04.2024

Velikost podílu: 1/4

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 3305 m²



LEGENDA

STAV

NAVRH



HRANICE SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ

HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

HRANICE PARCEL KN

VNITŘNÍ KRESBA PARCEL

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

HRANICE PLOCH PŘESTAVBY

KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ ZMĚN

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (B11)

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (B12)

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ (BV)

PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (B1)

PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (B2)

PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (B3)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (OV)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- Komerční zařízení (OV-K)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- Komerční zařízení malá a střední (OV-KM)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- Tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVY (OV-H)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRÁLNÍ (SM-C)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (SM-M)