

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 089939/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Insolvenční agentura v.o.s.
Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary

insolvenční správce dlužníka Mišák Petr Ing.,
Žihobce č. p. 24, 34201 Žihobce

Číslo jednací: KSPL 27 INS 13286/2016

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Žihobce, okres Klatovy

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 01.11.2024

Zpracováno ke dni: 01.11.2024

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 19 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. St. 218, St. 272, 542/30, 542/91, v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Žihobce na listu vlastnictví č. 92.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního 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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury- vyobrazení inženýrských sítí.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. St. 218, St. 272, 542/30, 542/91
Adresa předmětu ocenění:	Žihobce, okres Klatovy
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Klatovy
Obec:	Žihobce
Ulice:	
Katastrální území:	Žihobce

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Mišák Petr Ing., č. p. 24, 34201 Žihobce

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. St. 218, St. 272, 542/30, 542/91 v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Žihobce na listu vlastnictví č. 92

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňované pozemky parc.č. St. 218 o výměře 9 m² a parc.č. St. 272 o výměře 7 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bez č.p. /č.ev. stavba technického vybavení. Stavba je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění (LV 428).

Oceňovaný pozemek parc.č. 542/30 o výměře 1190 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako VZ- plochy zemědělské- plochy staveb a zařízení.

Pozemek parc.č. 542/91 o výměře 994 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Pozemek nepravidelného tvaru tvoří funkční celek s nemovitostmi v areálu pod společným oplocením. Podle platného územního plánu jsou pozemky regulovány jak VZ- plochy zemědělské – plochy staveb a zařízení.

Oceňované pozemky se nachází v severní části obce Žihobce v prostorách bývalého zemědělského areálu.

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno právo stavby a instalace kabelové přípojky podzemního kabelu VN v rozsahu dle geometrického plánu. Oprávnění pro SD Klatovy s.r.o., povinnost k parcela St. 272, 542/91

Věcné břemeno užívání a přístupu za účelem údržby a oprav kabelové přípojky a trafostanice. Oprávnění pro SD Klatovy s.r.o., povinnost k parcela St. 272, 542/91

Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem přístupu a příjezdu k FVE a jejich součástí a příslušenstvím, trafostanici a kabelové přípojce. Oprávnění pro SD Klatovy s.r.o., povinnost k parcela St. 272, 542/91.

Toto omezení nemá vliv na cenu obvyklou.

Obec Žihobce se nachází cca 8 km východně od Sušice, kde je veškerá občanská vybavenost. V obci je obchod s potravinami, pošta, základní a mateřská škola. V obci je zastávka autobusových spojů.

V katastru nemovitostí jsou evidovány zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Ing. Mišák Petr, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Mišák Petr, Zahájení exekuce - Ing. Mišák Petr. Tato skutečnost nemá vliv na ocenění.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.11.2024 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Žihobce
Katastrální území: Žihobce
Počet obyvatel: 569

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,337,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 628,00 \text{ Kč/m}^2$

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: 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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

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

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: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,400}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,360}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,400}$$

1. parc.č. 542/91

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = 0,400$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
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: Ochranné pásmo - ochranné pásmo IS - elektřina, vodovod	II	-0,01

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 0,980 * 0,400 = \mathbf{0,392}$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	628,-	0,392		246,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	542/91	994	246,18	244 702,92
Stavební pozemek - celkem			994		244 702,92

Parc.č. 542/91 - cena zjištěná celkem = 244 702,92 Kč

2. pozemky pod stavbou tech.vybavení

Ocenění

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,600 = \mathbf{0,582}$$

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	628,-	0,582		365,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 218	9	365,50	3 289,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 272	7	365,50	2 558,50
Stavební pozemky - celkem			16		5 848,-

Pozemky pod stavbou tech.vybavení - cena zjištěná celkem = 5 848,- Kč

3. parc.č. 542/30

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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 - ochranné pásmo IS - elektrina, vodovod	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,400 = 0,400$$

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)	628,-	0,400	0,300	75,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	542/30	1 190	75,36	89 678,40
Stavební pozemek - celkem			1 190		89 678,40

Parc.č. 542/30 - cena zjištěná celkem = 89 678,40 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno - kabel VN- St. 272

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

2. Věcné břemeno - kabel VN- p.č. 542/91

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

3. Věcné břemeno užívání - trafostanice St. 272

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

4. Věcné břemeno užívání - trafostanice p.č. 542/91

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

5. Věcné břemeno chůze a jízdy FVE, trafostanice, přípojka St. 272

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

6. Věcné břemeno chůze a jízdy FVE, trafostanice, přípojka p.č. 542/91

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. parc.č. 542/91	244 702,90 Kč
2. pozemky pod stavbou tech.vybavení	5 848,- Kč
3. parc.č. 542/30	89 678,40 Kč
Ocenění - celkem:	340 229,30 Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. Věcné břemeno - kabel VN- St. 272	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno - kabel VN- p.č. 542/91	-10 000,- Kč
3. Věcné břemeno užívání - trafostanice St. 272	-10 000,- Kč
4. Věcné břemeno užívání - trafostanice p.č. 542/91	-10 000,- Kč
5. Věcné břemeno chůze a jízdy FVE, trafostanice, přípojka St. 272	-10 000,- Kč
6. Věcné břemeno chůze a jízdy FVE, trafostanice, přípojka p.č. 542/91	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-60 000,- Kč
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	280 229,30 Kč
Zjištěná cena - celkem:	280 229,30 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	280 230,- Kč
slovy: Dvě stě osmdesát tisíc dvě stě třicet 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.

Oceňované pozemky parc.č. St. 218, St. 272, 542/91 se nachází v uzavřeném areálu. Pozemek parc.č. 542/30 je pozemek zemědělsky obhospodařovaný mimo oplocený areál. Podle územního plánu jsou pozemky zastavitelné. Srovnávané vzorky byly vyhodnoceny zpracovatelem jako nejpodobnější s oceňovanými pozemky, z důvodu nedostatečného počtu srovnávaných vzorků byly zařazeny i pozemky ze sousedního okresu a vzorky starší 12 měsíců. Stáří prodeje je zohledněno koeficientem redukce.

U ocenění pozemků parc.č. St. 218, St. 272, 542/91 byl do srovnávací metody zařazen pozemek využívaný ve funkčním celku (srovnávaný vzorek č.1), jedná se o pozemek nacházející se v obdobné lokalitě. Srovnávané vzorky č. 2 a 3 jsou určeny k zastavění- plochy výroby a skladování.

Pozemek parc.č. 524/30 se nachází mimo oplocený areál, je zastavitelný. Do srovnávací metody byly zařazeny pozemky se stejným způsobem využití- srovnávaný vzorek č. 1 a 2 a pozemek určený k bydlení, účel užití je zohledněn koeficientem K3.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. St. 218, St. 272, 542/91 v katastrálním území Žihobce

Žihobce, okres Klatovy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Žihobce, okres Klatovy	1010 m ²	plochy zemědělské - plochy staveb a zařízení	ochranné pásmo IS	pozemky v areálu, funkční celek, přístup zajištěn
1	Štěpanice, Hartmanice, okres Klatovy	219 m ²	plochy bydlení		funkční celek s rodinným domem
2	Ke Dvorům, Nepomuk, okres Plzeň-jih	960 m ²	plochy produkčních využití- výroba a skladování		přístup z obecní komunikace
3	Kozlovice, okres Plzeň-jih	1651 m ²	plochy výroby a skladování		přístup z obecní 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 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	401,83 Kč	1.05	421,92 Kč	0.95	1	1.1	1.1	1	1.1495	367,05 Kč
2	297,50 Kč	1	297,50 Kč	1.05	1	1	1.1	1	1.155	257,58 Kč
3	260,45 Kč	1.05	273,47 Kč	0.95	1	1	1.1	1	1.045	261,69 Kč
Celkem průměr										295,44 Kč
Minimum										257,58 Kč
Maximum										367,05 Kč
Směrodatná odchylka - s										62,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										233,39 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										357,49 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).										

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno).

Koeficient K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). Koeficient K2 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K3 zohledňuje využití pozemku dle platného územního plánu. Koeficient K4 zohledňuje dostupnost inženýrských sítí a omezení, ochranné pásmo. K5 diferencuje rozdíly v přístupu k pozemku

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

$$295,44 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1010 \text{ m}^2$$

$$= 298\,394 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

298 000 Kč

Pozemek parc. č. 542/30 v katastrálním území Žihobce

Žihobce, okres Klatovy					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Žihobce, okres Klatovy	1190 m ²	plochy zemědělské - plochy staveb a zařízení	bez IS	přístup z obecní komunikace
1	Ke Dvorům, Nepomuk, okres Plzeň-jih	960 m ²	plochy produkčních využití- výroba a skladování	bez IS	přístup z obecní komunikace
2	Kozlovice, okres Plzeň-jih	1651 m ²	plochy výroby a skladování	bez IS	přístup z obecní komunikace
3	Běšiny, okres Klatovy	2051 m ²	plochy bydlení	bez IS	přístup z obecní 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 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	297,50 Kč	1	297,50 Kč	1.05	1	1	1	1	1.05	283,33 Kč
2	260,45 Kč	1.05	273,47 Kč	0.95	1	1	1	1	0.95	287,86 Kč
3	682,59 Kč	1	682,59 Kč	1	1	1.1	1	1	1.1	620,54 Kč
Celkem průměr										397,24 Kč
Minimum										283,33 Kč
Maximum										620,54 Kč
Směrodatná odchylka - s										193,39 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										203,85 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										590,63 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).										

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno).

Koeficient K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). Koeficient K2 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K3

zohledňuje využití pozemku dle platného územního plánu. Koeficient K4 zohledňuje dostupnost inženýrských sítí a omezení, ochranné pásmo. K5 diferencuje rozdíly v přístupu k pozemku,

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

397,24 Kč/m²

* 1190 m²

= 472 721 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

473 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

280 230 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

Pozemky parc.č. St. 218, St. 272, 542/91	298 000 Kč
Pozemek parc.č. 542/30	<u>473 000 Kč</u>
Celkem	771.000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Cena zjištěná je odvozena od základní ceny stavebního pozemku v dané lokalitě. 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.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. St. 218, St. 272, 542/30, 542/91, v obci Žihobce, okres Klatovy, katastrální území Žihobce na listu vlastnictví č. 92.

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

771 000,- Kč

Slovy: sedmsetsedmdesátjednatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.11.2024



.....
Ing. Kateřina Prášková

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 089939/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 27 INS 13286 / 2016 pro Insolvenční agentura v.o.s.

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 557536 Žihobce
Katastrální území: 796905 Žihobce List vlastních listů: 92
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Misák Petr Ing., č.p. 24, 34201 Žihobce		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 37	302	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žihobce, č.p. 24, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37				
St. 38	184	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 124	208	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 124				
St. 218	9	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, bez LV				
St. 243	27	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 243				
St. 272	7	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 428				
78/5	95	ostatní plocha	nepločná půda	
112/6	7225	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
112/72	674	zahrada		zemědělský půdní fond
112/73	1449	orná půda		zemědělský půdní fond
112/74	304	orná půda		zemědělský půdní fond
542/30	1190	ostatní plocha	jiná plocha	
542/91	994	ostatní plocha	manipulační plocha	

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ. Pozemkový katastr (PK)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
588			7247	
743/5			2635	
802/3			4408	
802/12			527	

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 13:15:02

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 557536 Žihobce
Kat.území: 796905 Žihobce List vlastnictví: 92
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

C Věcná práva satežující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo stavby a instalace kabelové přípojky - podzemního kabelu VN v rozsahu vymezeném v geom. plánu č. 254-2185/2010

Oprávnění pro

SD Klatovy s.r.o., Ukrajinská 1488/10, Vršovice, 10100
Praha 10, RČ/IČO: 24675741

Povinnost k

Parcela: St. 272, Parcela: 542/91

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2011.

V-355/2011-431

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

a přístupu za účelem údržby a oprav kabelové přípojky a trafostanice

Oprávnění pro

SD Klatovy s.r.o., Ukrajinská 1488/10, Vršovice, 10100
Praha 10, RČ/IČO: 24675741

Povinnost k

Parcela: St. 272, Parcela: 542/91

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2011.

V-355/2011-431

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

za účelem přístupu a příjezdu k FVE a jejich součástem a příslušenstvím, trafostanicí a kabelové přípojce

Oprávnění pro

SD Klatovy s.r.o., Ukrajinská 1488/10, Vršovice, 10100
Praha 10, RČ/IČO: 24675741

Povinnost k

Parcela: St. 272, Parcela: 542/91

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2011.

V-355/2011-431

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo stavby trafostanice v rozsahu vymezeném v geom. plánu č. 259-2185/2010

Oprávnění pro

SD Klatovy s.r.o., Ukrajinská 1488/10, Vršovice, 10100
Praha 10, RČ/IČO: 24675741

Povinnost k

Parcela: St. 272

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2011.

V-355/2011-431

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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2024 13:15:02

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 557536 Žihobce
Kat.území: 796905 Žihobce List vlastnictví: 92
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 2.108.703,30 Kč (jistina) včetně příslušenství a nákladů řízení.

Oprávnění pro

FERRUM PLZEŇ spol. s r.o., sady Pětatřicátníků 173/31,
Jižní Předměstí, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 40527450

Povinnost k

Parcela: PK 588, Parcela: PK 743/5, Parcela: PK 802/12, Parcela: PK 802/3,
Parcela: St. 124, Parcela: St. 243, Parcela: St. 272, Parcela: St. 37, Parcela:
St. 38, Parcela: 112/6, Parcela: 112/72, Parcela: 112/73, Parcela: 112/74,
Parcela: 78/5

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň-jih, Mgr. Martina Tetzeliová 155 EX-634/2011 -78 ze dne
28.02.2012. Právní moc ke dni 29.02.2012.

Z-3327/2012-431

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní
č. 17/08/400, k zajištění pohledávky do výše 4.375.000,- CZK a veškerého příslušenství.

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-
4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG
pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5,
Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 218, Parcela: St. 272, Parcela: 542/30, Parcela: 542/91

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.11.2008. Právní
účinky vkladu práva ke dni 21.11.2008.

V-1579/2008-431

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

3 Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek

Povinnost k

Mišák Petr Ing., č.p. 24, 34201 Žihobce, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce : Okresní soud v Klatovech : 27 EXE-1152/2011
- 10 ze dne 18.04.2011; uloženo na prac. Klatovy

Z-4708/2011-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení : Soudní exekutor
Mgr. Ing. Jiří Prošek : 134 EX-02971/2011 -302 ze dne 16.05.2013; uloženo na
prac. Klatovy

Z-3971/2013-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

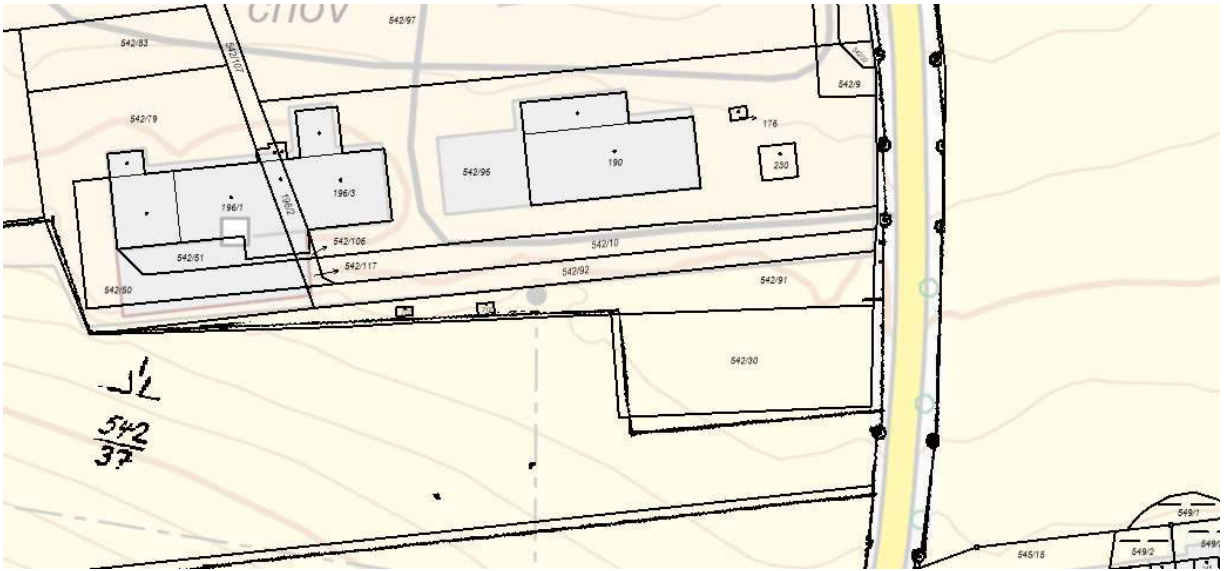
Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

strana 3

Katastrální mapa



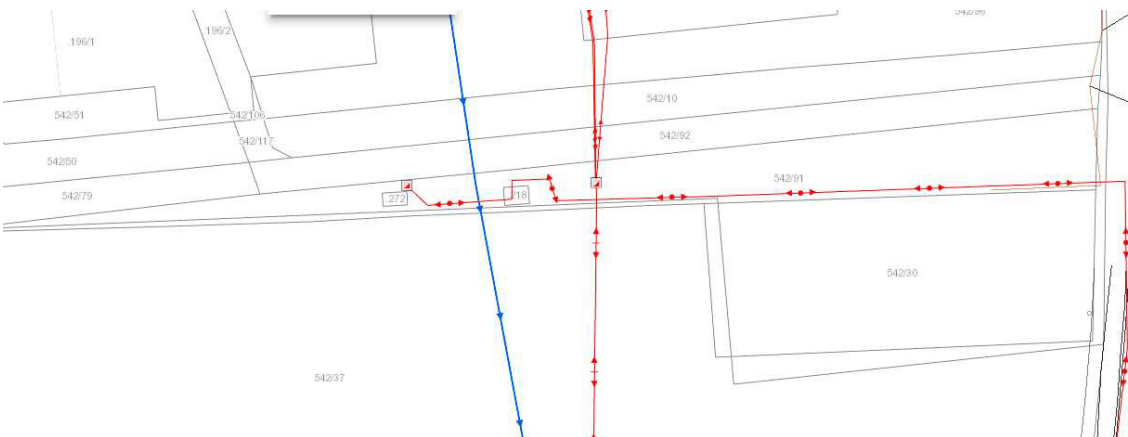
Ortofoto mapa



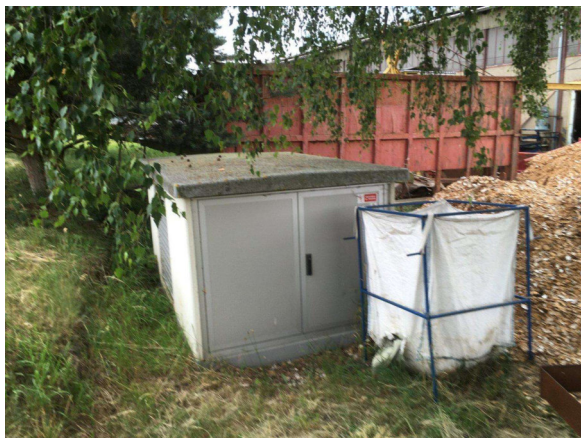
Výřez z územního plánu



Mapa technické infrastruktury



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

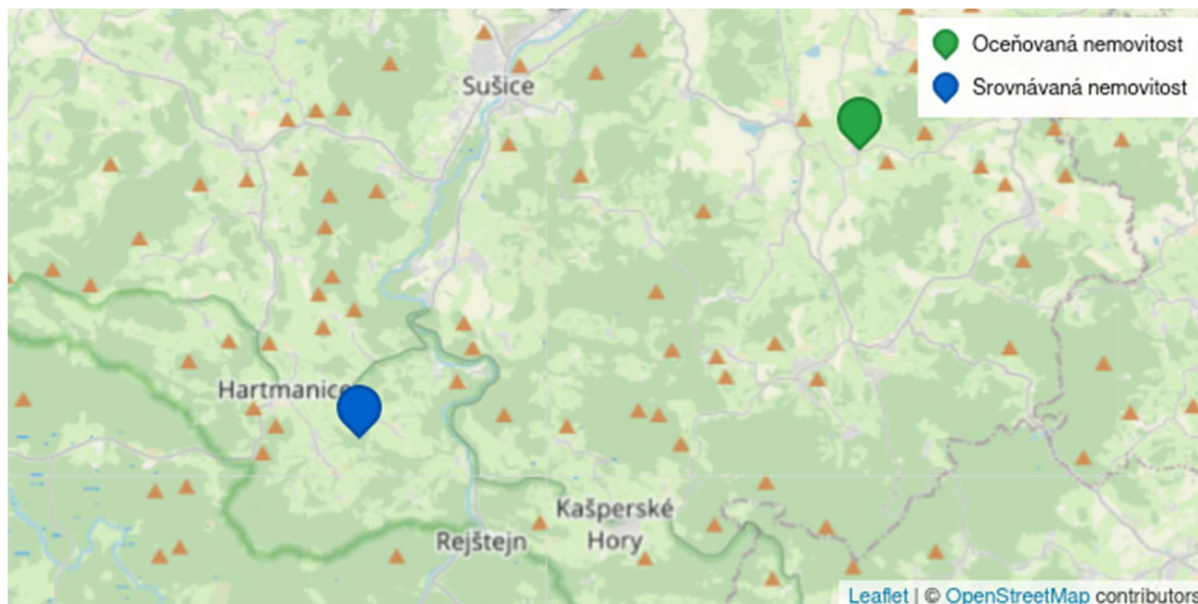
Lokalita	Štěpanice, Hartmanice, okres Klatovy	Cena dle KS	88 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.11.2022	Číslo řízení	V-7139/2022-404
Plocha pozemku	219 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

V-7139/2022-404. Prodej pozemku parc.č. 496/3 a 496/4 v k.ú. Štěpanice. Pozemky se nacházejí v obci Palvínov a jsou ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 66. Podle platného územního plánu se nacházejí v plochách bydlení.

2. Fotodokumentace



Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Ke Dvorům, Nepomuk, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	285 600 Kč
Právní účinky ke dni	09.11.2023	Číslo řízení	V-5120/2023-406
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	Plocha pozemku	960 m ²
Elektrina	230V a 400V	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zahrada	Voda	Vodovod
Zasít'ovaný pozemek	Ano		

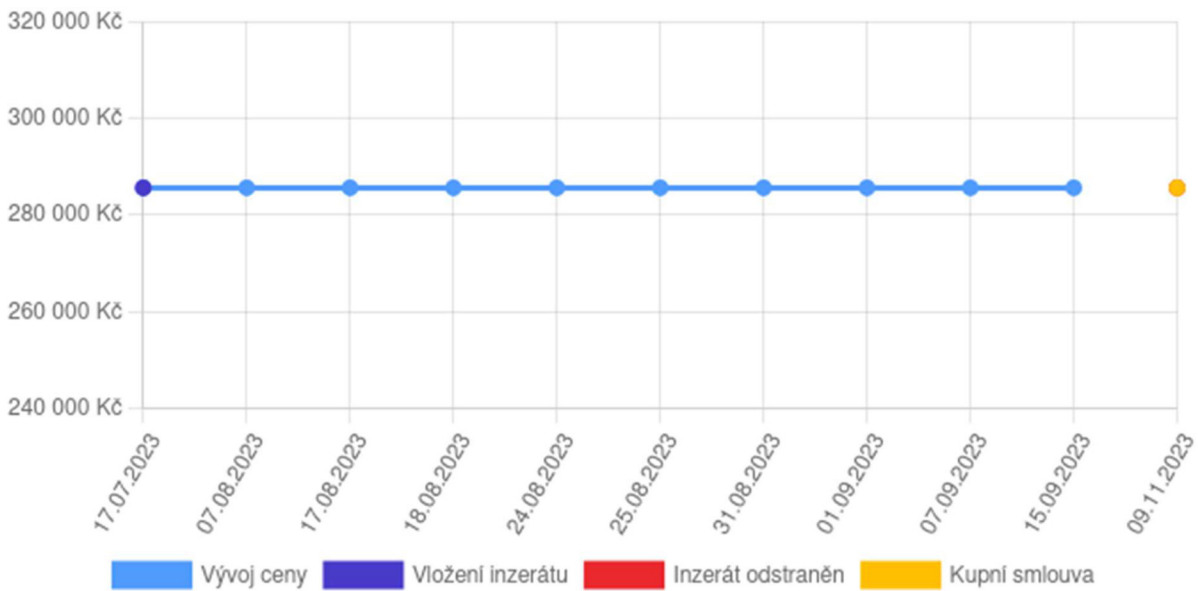
K prodeji nabízíme zastavitelnou, rovinatou, zahradu p. č. 65/1 na LV 242 o výměře 952m², v odlehle, ale dobře přístupné části obce Dvorec u Nepomuka. Pozemek je zatravněný, ze západní strany sousedí s dnes již málo využívaným zemědělským areálem, severně a východně jsou rodinné domy, od jihu není zástavba. Dle územního plánu je zahrada v ploše pro produkční využití, se střední zátěží. Její hlavní využití je pro výrobní služby a řemeslnou výrobu, skladování a logistiku a zemědělské areály. Přípustné využití je pro administrativu, komerční a občanské vybavení a další doplňkové stavby viz. územní plán. Bydlení je zde možné pouze jako součást hlavního, či přípustného využití - důležité je, že není vyloučeno. Nadzemní vedení elektřiny a vodovod jsou na hranici pozemku. Kanalizace je v územním plánu uvedena jen jako plánovaná, připojení na plyn není možné. Pozemek dobře poslouží pro zahradničení, sádkování, nebo chov

drobného zvířectva, jako klasická zahrada. Může být ale využít k vybudování zázemí pro malou firmu, provozovnu, nebo živnostníka.

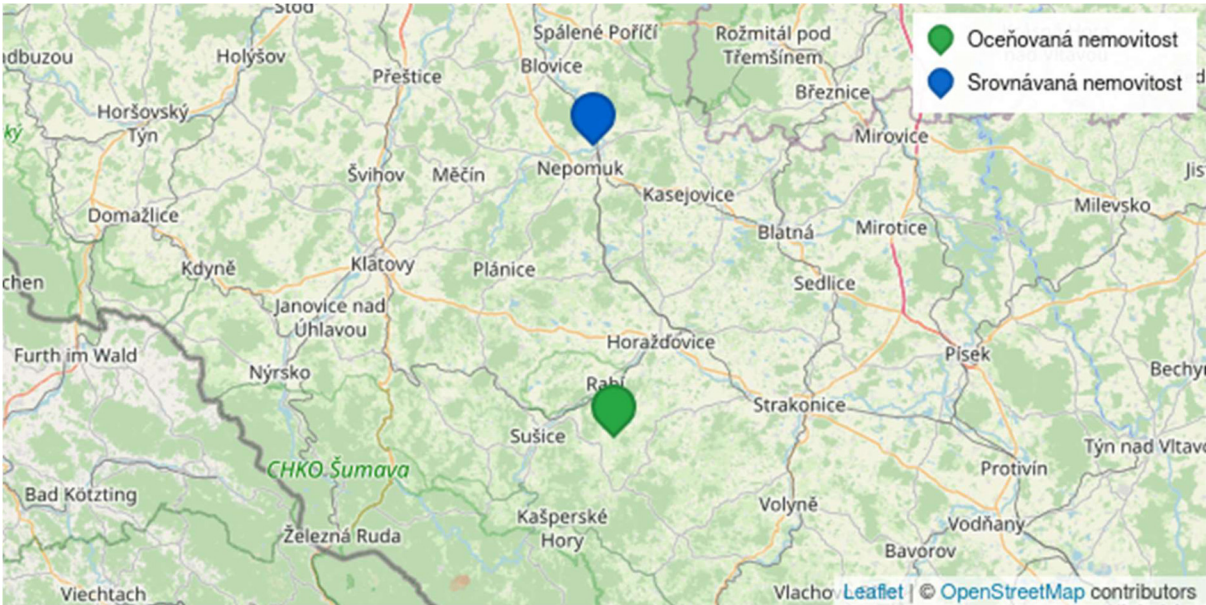
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



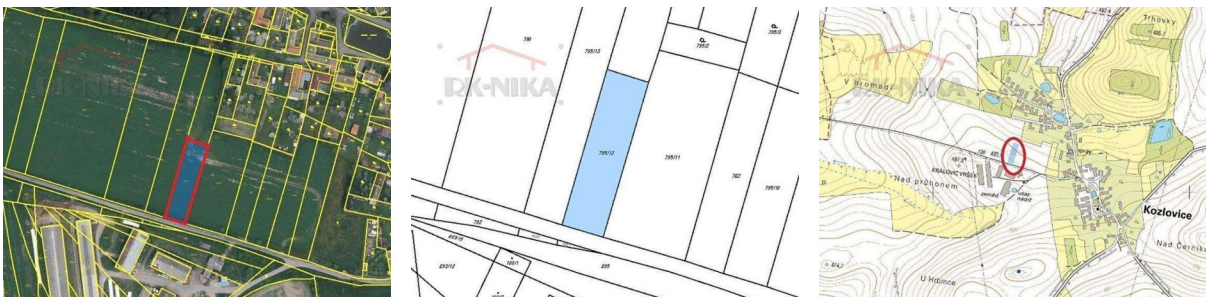
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3 – u pozemku p.č. 542/91

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

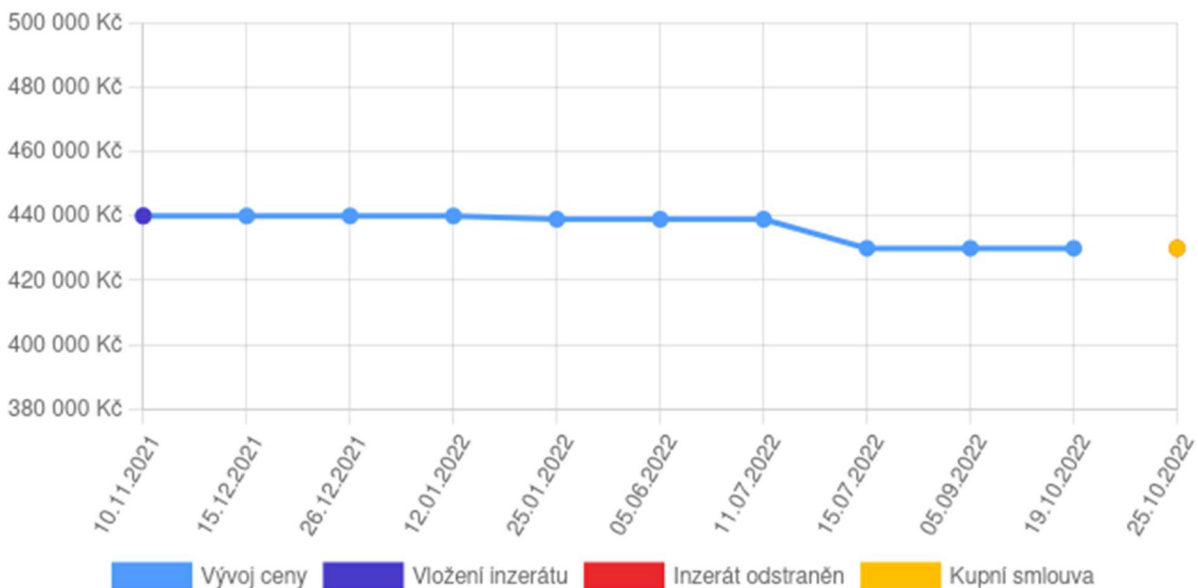
Lokalita	Kozlovice, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	430 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.10.2022	Číslo řízení	V-5331/2022-406
Plocha pozemku	1651 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Druh pozemku	Komerční pozemek	Plyn	Ne
Zasít'ovaný pozemek	Ne		

Prodám stavební (komerčně stavební) pozemek v k.ú Kozlovice u Nepomuka. Parcela č. 795/12 o výměře 1651 m2 je v územním plánu určena pro výstavbu. Zapsáno na LV 123. V případě dotazů kontaktujte martin.glos@investujdupole.cz

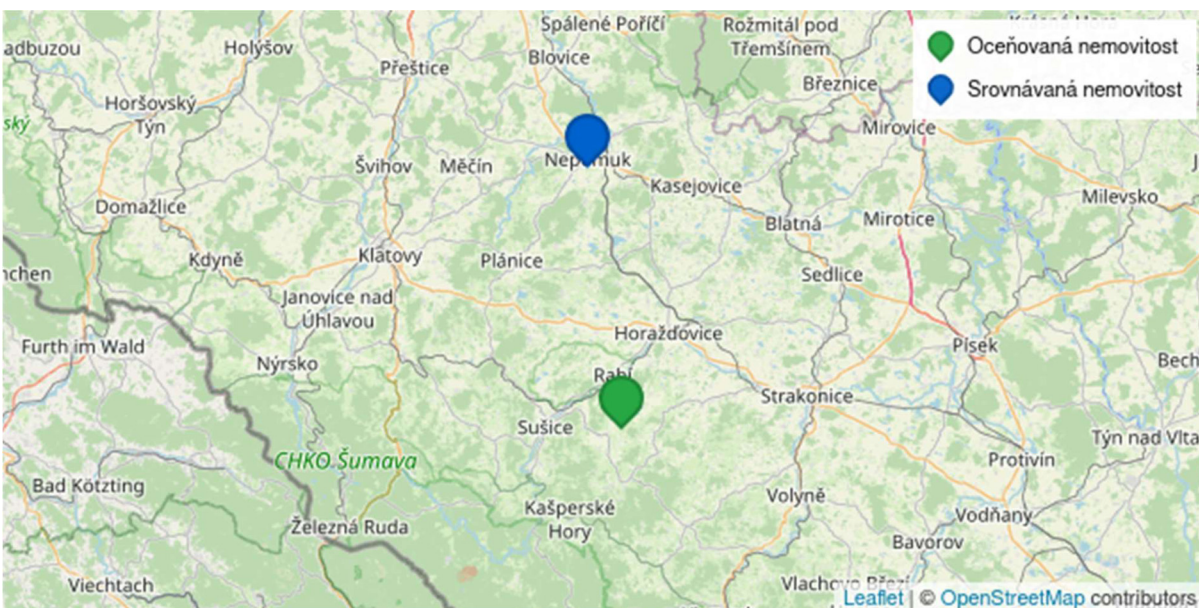
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



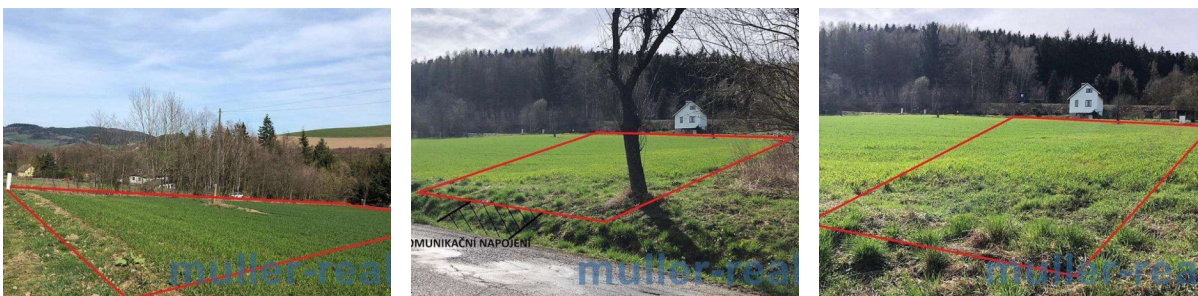
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3 – u pozemku p.č. 542/30

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

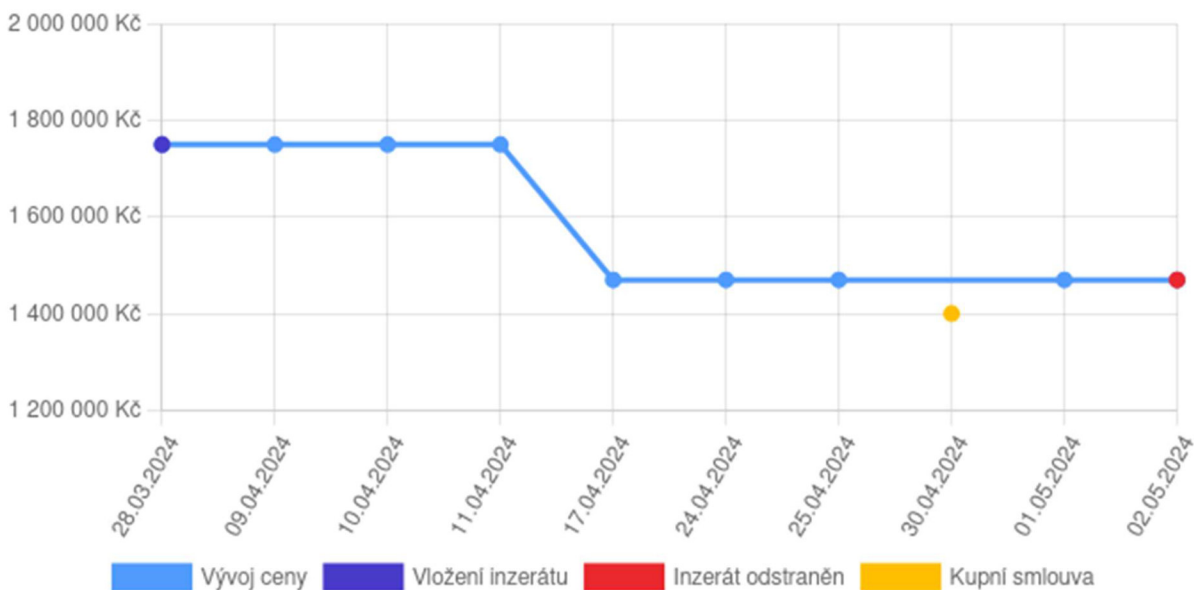
Lokalita	Běšiny, okres Klatovy	Cena dle KS	1 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.04.2024	Číslo řízení	V-2557/2024-404
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	2051 m ²
Elektřina	230V a 400V	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Kanalizace	Jímka
Plyn	Ne	Voda	Místní zdroj
Zasítovaný pozemek	Ano		

Motto: hezké bydlení i rekreace - blízko města - se Šumavou na dohled Výměra: 2051 m² Lokalita: Pošumaví – obec Běšiny, úpravná středisková obec na trase Klatovy – Železná Ruda (15 km od Klatov a 25 km od Žel. Rudy. Šumava na dohled umožňuje využití horských středisek na české i bavorské straně Šumavy (lyžařský areál na Velkém Javoru vzd.35 km). Předností je občanská vybavenost obce i blízkost kompletní městské infrastruktury s pracovními příležitostmi v Klatovech. Běšiny obklopuje krásná mírně zvlněná krajina v nadm. výšce kolem 500 m zvedající se směrem k horským hřbetům Šumavy. Pohodovou venkovskou atmosféru umocňuje starobylý kostel a pověstně krásné běšinské nádraží (viz foto ve fotogalerii). Poloha: nachází se nedaleko od centra obce, přitom v klidném místě nad známým běšinským Eurokempem vybaveným bazénem a celoročně otevřenou restaurací. Nabízený pozemek ve vyvýšené poloze vyhlíží do malebné volné krajiny. Je dobře dostupný osobním SUV po zpevněné cestě odbočující doprava ze silnice ve směru Běšiny-Sušice. Přímé komunikační napojení z této silnice k rodinnému domu má již povoleno rozhodnutím Policie ČR – dokumentace bude předložena při prohlídce pozemku. Popis: pozemek je určen platným územním plánem Obce Běšiny k výstavbě rodinného domu. Je celodenně dobře osluněný, s hezkým výhledem do krajiny. Od horní hranice lemované zpevněnou cestou se pozemek mírně svažuje směrem k silnici za níž se nachází Eurokemp skrytý v zeleni. Studie domu z ruky Ing. arch. Tauše je ideou pro novostavbu na tomto pozemku – pro realizaci není závazná (exteriér se situací ve fotogalerii, půdorysy k nahlédnutí při prohlídce).

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

