

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18135-352/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Zuzana Zajícová, MBA
Insolvenční správce dlužníka Slámy Mojmíra
Služín 39, 79841 Stařechovice

696 12 Hovorany č. 865

Číslo jednací: KSBR 26 INS 5274/2022

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

Adresa předmětu ocenění: Služín, Stařechovice, okres Prostějov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 03.03.2023

Zpracováno ke dni: 03.03.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.03.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 9/4 (výměra 875 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond) v obci Stařechovice, okres Prostějov, katastrální území Služín.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí 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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, mapy oblasti, inženýrské sítě, 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:	Pozemek parc. č. 9/4 (výměra 875 m ² , druh pozemku orná půda, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond)
Adresa předmětu ocenění:	Služín, Stařechovice, okres Prostějov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Prostějov
Obec:	Stařechovice
Ulice:	-
Katastrální území:	Služín
Počet obyvatel:	525
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 968,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 593,00$ Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.03.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - Sláma Mojmir.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Sláma Mojmír, Služín 39, 79841 Stařechovice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 9/4 (výměra 875 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond) v obci Stařechovice, okres Prostějov, katastrální území Služín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Služín je vesnice, část obce Stařechovice v okrese Prostějov. Nachází se asi 1 km na sever od Stařechovic.

Základní škola se nachází ve spádové obci v Čechách pod Košířem a Kostelci na Hané. Zdravotnické služby se nenachází, některé jsou zčásti k dispozici v Čechách pod Košířem a Kostelci na Hané. V dojezdové vzdálenosti se nachází v Čechách pod Košířem turistické zajímavosti, přírodní a kulturní památky.

Jedná se o pozemek parc. č. 9/4 (druh pozemku orná půda, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond) o celkové výměře 875 m².

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu Stařechovice je pozemek regulován jako plochy smíšené obytné - venkovské.

Pozemek se nachází v zastavěném území ve stabilizovaných plochách. Pozemek je udržovaný obdélníkového tvaru, celooplocený (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce je součástí ocenění oplocení z čelní a levé boční strany). Trvalé porosty – ovocné, okrasné a náletové dřeviny.

Naproti oceňovanému pozemku, přes účelovou komunikaci, se nachází vodoměrná šachta Služín.

V blízkosti oceňovaného pozemku se nachází venkovní vedení VN, vodovodní řád skupinového vodovodu, místní vodovod, stoka splaškové kanalizace, pravděpodobně také dešťové, dále STL plynovod a síť elektronických komunikací CETIN a.s.

Sklon pozemku je rovinatý. Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce, pana Slámy, v době přívalových dešťů se na oceňovaném pozemku a okolních pozemcích nachází nánosy bahna, které se tam dostanou z okolních polí a odtok kanalizací je nedostatečný.

Přístup je bezproblémový z účelové obecní komunikace, která navazuje na místní obecní komunikaci. Pozemek leží v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu, možnost vybudování na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Zatížení inženýrskými sítěmi:

- Okrajově se pozemek nachází v ochranném pásmu vedení VN

Věcná práva zatěžující nemovitost:

- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) – Sláma Mojmir
- Zahájení exekuce – Sláma Mojmir
- Závazek neumožnit zápis nového zást. Práva namísto starého
- Závazek nezajistit zást. Pr. Ve výhodnějším pořadí nový dluh
- Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Tabulkový popis pozemku

Parcelní číslo	parc. č. 9/4 (druh pozemku orná půda, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond)
Celková výměra	875 m ²
Druh pozemku	stavební pozemek
Územní plán Stařechovice	jako plochy smíšené obytné - venkovské
Trvalé porosty	ovocné, okrasné a náletové dřeviny
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	pletivo do ocelových sloupků - celooplocení (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce je součástí ocenění oplocení z čelní a levé boční strany)
Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový z účelové obecní komunikace, která navazuje na místní obecní komunikaci
Stavby na pozemku	nenachází se

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	severní část obce
Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu, možnost vybudování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
---------------	---

Další informace

Naproti oceňovanému pozemku, přes účelovou komunikaci, se nachází vodoměrná šachta Služín.

V blízkosti oceňovaného pozemku se nachází venkovní vedení VN, vodovodní řád skupinového vodovodu, místní vodovod, stoka splaškové kanalizace, pravděpodobně také dešťové, dále STL plynovod a síť elektronických komunikací CETIN a.s.

Zatížení inženýrskými sítěmi:

- Okrajově se pozemek nachází v ochranném pásmu vedení VN

Věcná práva zatěžující nemovitost:

- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) – Sláma Mojmír
- Zahájení exekuce – Sláma Mojmír
- Závazek neumožnit zápis nového zást. Práva namísto starého
- Závazek nezajistit zást. Pr. Ve výhodnějším pořadí nový dluh
- Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.03.2023 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 porováním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

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

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

115,30 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	543,94
Plná cena: 115,30 m ² * 543,94 Kč/m ²	=	62 716,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 37 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 37 / 37 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	9 407,44 Kč
*	1,040
=	9 783,74 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 9 783,74 Kč

2. Pozemek parc. č. 9/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

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: Ochranné pásmo - okrajově se pozemek nachází v ochranném pásmu vedení VN	II	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980}$$

Celkový index I = I_T * I₀ * I_P = 1,000 * 0,980 * 1,040 = 1,019

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)	593,-	1,019	0,300	181,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	9/4	875	181,28	158 620,-
Stavební pozemek - celkem			875		158 620,-

Pozemek parc. č. 9/4 - zjištěná cena celkem = 158 620,- Kč

3. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 9/4	40	1 Ks	771,-	- 30 %	539,70	539,70
višeň na pozemku p.č.: 9/4	40	1 Ks	70,-	- 20 % min.	70,-	70,-
pološvestka na pozemku p.č.: 9/4	10	1 Ks	1 166,-	- 20 %	932,80	932,80
rybíz červený na pozemku p.č.: 9/4	20	3 Ks	25,-	- 40 % min.	25,-	75,-
třešeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 9/4	50	1 Ks	140,-	- 20 % min.	140,-	140,-
meruňka na pozemku p.č.: 9/4	40	1 Ks	70,-	- 20 % min.	70,-	70,-
jabloň - nízkokmen na středně vzrůst. podnoži na pozemku p.č.: 9/4	15	1 Ks	459,-	- 20 %	367,20	367,20
meruňka na pozemku p.č.: 9/4	30	1 Ks	70,-	- 40 % min.	70,-	70,-
Součet:					=	2 264,70 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 264,70 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav na pozemku p.č.: 9/4 Jehličnaté keře I	530,-		8 roků 530,-	26,00 ks 13 780,-
na pozemku p.č.: 9/4 Listnaté stromy I	10 080,-	- 30 %	15 roků 7 056,-	1,00 ks 7 056,-
vrba na pozemku p.č.: 9/4 Listnaté stromy I	10 080,-	- 20 %	20 roků 8 064,-	1,00 ks 8 064,-
Součet:				28 900,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	17 340,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	19 604,70 Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	9 784,- Kč
2. Pozemek parc. č. 9/4	158 620,- Kč
3. Trvalé porosty	19 605,- Kč

Výsledná cena - celkem: 188 009,- Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 188 010,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 9/4 (výměra 875 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond) v katastrálním území Služín

Služín, Stařechovice, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Inženýrské sítě/zatížení inženýrskými sítěmi
Oceňovaný objekt	Služín, Stařechovice, okres Prostějov	875 m ²	plochy smíšené obytné - venkovské	lokalita se zanedbatelným výskytu povodní, svažitost - rovinatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - bezproblémový, trvalé porosty, oplocení	v blízkosti oceňovaného pozemku se nachází vodoměrná šachta Služín, venkovní vedení VN, vodovodní řád skupinového vodovodu, místní vodovod, stoka splaškové kanalizace, pravděpodobně také dešťové, dále STL plynovod a síť elektronických komunikací CETIN a.s., okrajově se pozemek nachází v ochranném pásmu vedení VN
1	Čechy pod Kosířem, okres Prostějov	1553 m ²	plochy smíšené obytné	lokalita se zanedbatelným nebezpečím	přístup k pozemku - bezproblémový, kopaná studna,	na pozemku se nachází přípojka elektrické

				výskytu povodní, svažitost - mírně svažitý, tvar obdélníkový	trvalé porosty, oplocení	energie, v komunikaci obecní vodovod a kanalizace, v blízkosti možnost napojení na rozvod zemního plynu, v kupní smlouvě uveden závazek zřídit věcné břemeno ve prospěch distributora elektrické energie
2	Služín, Stařechovice, okres Prostějov	1485 m ²	plochy smíšené obytné - venkovské	lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinnatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - bezproblémový, trvalé porosty, oplocení	u pozemku se nachází elektrická energie, vodovod a kanalizace, v blízkosti pozemku plynovod
3	Kostelec na Hané, okres Prostějov	1697 m ²	plochy bydlení (rodinné domy)	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinnatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - po pozemek parc. č. 2824/3 bezproblémový po zpevněné obecní cestě, poté se již na parc. č. 2824/10 zpevněná cesta, která vede ke srovnávanému pozemku, nenachází	v dosahu
4	Kostelec na Hané, Kostelec na Hané, okres Prostějov	1400 m ²	plochy bydlení (rodinné domy)	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinnatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - po pozemek parc. č. 2129/2 bezproblémový po zpevněné cestě pravděpodobně se zajištěným věcným břemenem, poté se již na srovnávané parc. č. 2130/2 zpevněná cesta nenachází	na pozemcích se z pravé strany nachází splašková kanalizace, STL plynovod s bezpečnostním pásmem, vodovodní řád a ochranné pásmo elektrického vedení VN, pozemek parc. č. 2130/2 je zatížen věcným břemenem podle listiny a věcným břemenem cesty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K6 Inženýrské sítě/zatížení inženýrskými sítěmi	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 545,40 Kč	1	1 545,40 Kč	1.03	0.93	1	0.98	1.02	1.04	0.9958175136	1 551,89 Kč
2	1 878,79 Kč	0.9	1 690,91 Kč	1	0.94	1	0.95	1	1.02	0.91086	1 856,39 Kč
3	1 355,33 Kč	1	1 355,33 Kč	1.04	0.92	1	1	0.94	1.02	0.91737984	1 477,39 Kč
4	2 157,14 Kč	1	2 157,14 Kč	1.04	0.95	1	1	0.94	0.97	0.9008584	2 394,54 Kč
Celkem průměr										1 820,05 Kč	
Minimum										1 477,39 Kč	
Maximum										2 394,54 Kč	
Směrodatná odchylka - s										416,61 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 403,45 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 236,66 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: jiné											
K5 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
K6 - Koeficient úpravy: Inženýrské sítě/zatížení inženýrskými sítěmi											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, kopaná studna, přípojka elektrické energie a nenachází se v ochranném pásmu, ale z důvodu rozdílné velikosti oceňovaného a srovnávaného pozemku a svažitosti, celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdílná velikost mezi oceňovaným a srovnávaným pozemkem, možnosti záplav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdílná velikost mezi oceňovaným a srovnávaným pozemkem, přístup k pozemku, oplocení a trvalé porosty se nenachází. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdílná velikost mezi oceňovaným a srovnávaným pozemkem, přístup k pozemku, oplocení a trvalé porosty se nenachází, větší zatížení inženýrskými sítěmi a věcná břemena. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

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

$$1\,820,05 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\hspace{15em}} * 875 \text{ m}^2$$

$$= 1\,592\,546 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 593 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Služín, Stařechovice, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Inženýrské sítě/zatížení inženýrskými sítěmi
Oceňovaný objekt	Služín, Stařechovice, okres Prostějov	875 m ²	plochy smíšené obytné - venkovské	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažítost - rovinnatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - bezproblémový, trvalé porosty, oplocení	v blízkosti oceňovaného pozemku se nachází vodoměrná šachta Služín, venkovní vedení VN, vodovodní řád skupinového vodovodu, místní vodovod, stoka splaškové kanalizace, pravděpodobně také dešťové, dále STL plynovod a síť elektronických komunikací CETIN a.s., okrajově se pozemek nachází v ochranném pásmu vedení VN
1	Čechy pod Kosířem, okres Prostějov	1553 m ²	plochy smíšené obytné	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažítost - mírně svažité, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - bezproblémový, kopaná studna, trvalé porosty, oplocení	na pozemku se nachází přípojka elektrické energie, v komunikaci obecní vodovod a kanalizace, v blízkosti možnost napojení na rozvod zemního plynu, v kupní smlouvě uveden závazek zřídít věčné břemeno ve prospěch distributora elektrické energie
2	Služín, Stařechovice, okres Prostějov	1485 m ²	plochy smíšené obytné - venkovské	lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodní, svažítost -	přístup k pozemku - bezproblémový, trvalé porosty, oplocení	u pozemku se nachází elektrická energie, vodovod

				rovinatý, tvar obdélníkový		a kanalizace, v blízkosti pozemku plynovod
3	Kostelec na Hané, okres Prostějov	1697 m ²	plochy bydlení (rodinné domy)	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - po pozemek parc. č. 2824/3 bezproblémový po zpevněné obecní cestě, poté se již na parc. č. 2824/10 zpevněná cesta, která vede ke srovnávanému pozemku, nenachází	v dosahu
4	Kostelec na Hané, Kostelec na Hané, okres Prostějov	1400 m ²	plochy bydlení (rodinné domy)	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - po pozemek parc. č. 2129/2 bezproblémový po zpevněné cestě pravděpodobně se zajištěným věcným břemenem, poté se již na srovnávané parc. č. 2130/2 zpevněná cesta nenachází	na pozemcích se z pravé strany nachází splašková kanalizace, STL plynovod s bezpečnostním pásmem, vodovodní řád a ochranné pásmo elektrického vedení VN, pozemek parc. č. 2130/2 je zatížen věcným břemenem podle listiny a věcným břemenem cesty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 545,40 Kč	1	1 545,40 Kč
2	1 878,79 Kč	0.9	1 690,91 Kč
3	1 355,33 Kč	1	1 355,33 Kč
4	2 157,14 Kč	1	2 157,14 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	1 355,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	2 157,14 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.59
Střední hodnota			1 687,20 Kč
Medián			1 618,16 Kč
Rozdíl max-min			801,81 Kč

Základní cena: 1 687,20 Kč/m²

Úprava ceny: 1 687,20 Kč * 1,0000 = 1 687,20 Kč/m²

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

1 687,20 Kč/m²

* 875 m²

= 1 476 300 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 476 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Služín, Stařechovice, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce	K6 - Inženýrské sítě/zatížení inženýrskými sítěmi
Oceňovaný objekt	Služín, Stařechovice, okres Prostějov	875 m ²	plochy smíšené obytné - venkovské	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitosť - rovinnatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - bezproblémový, trvalé porosty, oplocení	v blízkosti oceňovaného pozemku se nachází vodoměrná šachta Služín, venkovní vedení VN, vodovodní řád skupinového vodovodu, místní vodovod, stoka splaškové kanalizace, pravděpodobně také dešťové, dále STL plynovod a síť elektronických komunikací CETIN a.s., okrajově se pozemek nachází v ochranném pásmu vedení VN
1	Čechy pod Kosířem, okres Prostějov	1553 m ²	plochy smíšené obytné	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitosť - mírně svažité, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - bezproblémový, kopaná studna, trvalé porosty, oplocení	na pozemku se nachází přípojka elektrické energie, v komunikaci obecní vodovod a kanalizace, v blízkosti možnost napojení na rozvod zemního plynu, v kupní smlouvě uveden závazek zřídit věcné břemeno ve prospěch distributora elektrické energie

2	Služín, Stařechovice, okres Prostějov	1485 m ²	plochy smíšené obytné - venkovské	lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - bezproblémový, trvalé porosty, oplocení	u pozemku se nachází elektrická energie, vodovod a kanalizace, v blízkosti pozemku plynovod
3	Kostelec na Hané, okres Prostějov	1697 m ²	plochy bydlení (rodinné domy)	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - po pozemek parc. č. 2824/3 bezproblémový po zpevněné obecní cestě, poté se již na parc. č. 2824/10 zpevněná cesta, která vede ke srovnávanému pozemku, nenachází	v dosahu
4	Kostelec na Hané, Kostelec na Hané, okres Prostějov	1400 m ²	plochy bydlení (rodinné domy)	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - rovinatý, tvar obdélníkový	přístup k pozemku - po pozemek parc. č. 2129/2 bezproblémový po zpevněné cestě pravděpodobně se zajištěným věčným břemenem, poté se již na srovnávané parc. č. 2130/2 zpevněná cesta nenachází	na pozemcích se z pravé strany nachází splašková kanalizace, STL plynovod s bezpečnostním pásmem, vodovodní řád a ochranné pásmo elektrického vedení VN, pozemek parc. č. 2130/2 je zatížen věčným břemenem podle listiny a věčným břemenem cesty

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 545,40 Kč	1	1 545,40 Kč
2	1 878,79 Kč	0.9	1 690,91 Kč
3	1 355,33 Kč	1	1 355,33 Kč
4	2 157,14 Kč	1	2 157,14 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	1 355,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	2 157,14 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.59

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

Výsledek dle cenového předpisu

188.010,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 593 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 476 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 186 000 Kč do 1 420 000 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 pozemku parc. č. 9/4 (výměra 875 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond) v obci Stařechovice, okres Prostějov, katastrální území Služín.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

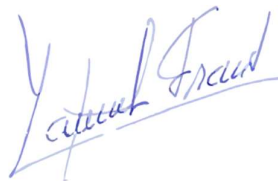
1.593.000,- Kč

Slovy: jedenmilionpětsetdevadesátřítisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 04.03.2023



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

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 18135-352/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, mapy oblasti, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu


I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

04.03.23 17:00 Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	9/4
Obec:	Starechovice [590053]
Katastrální území:	Služín [755273]
Číslo LV:	367
Výměra [m ²]:	875
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sláma Mojmir, Služín 39, 79841 Starechovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30100	875

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

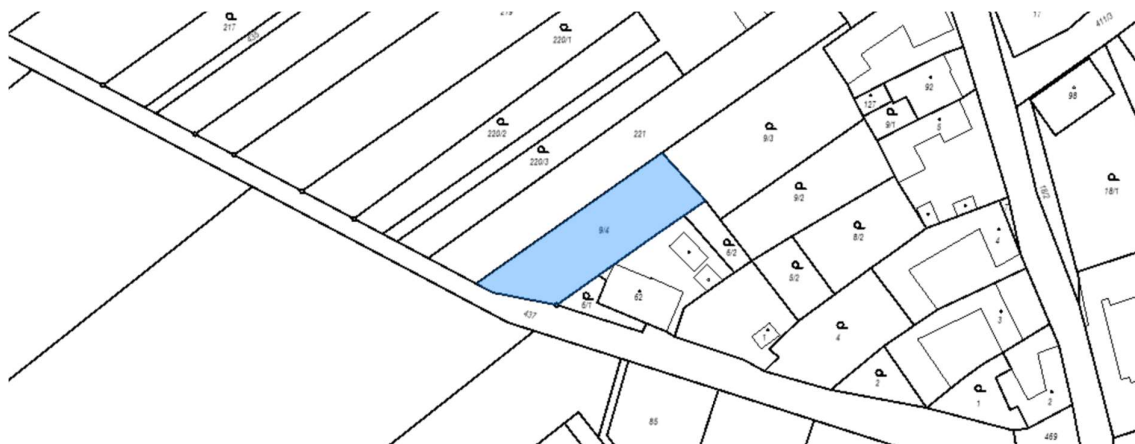
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sláma Mojmir
Zahájení exekuce - Sláma Mojmir
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluhem
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad org. Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.03.2023 16:00.

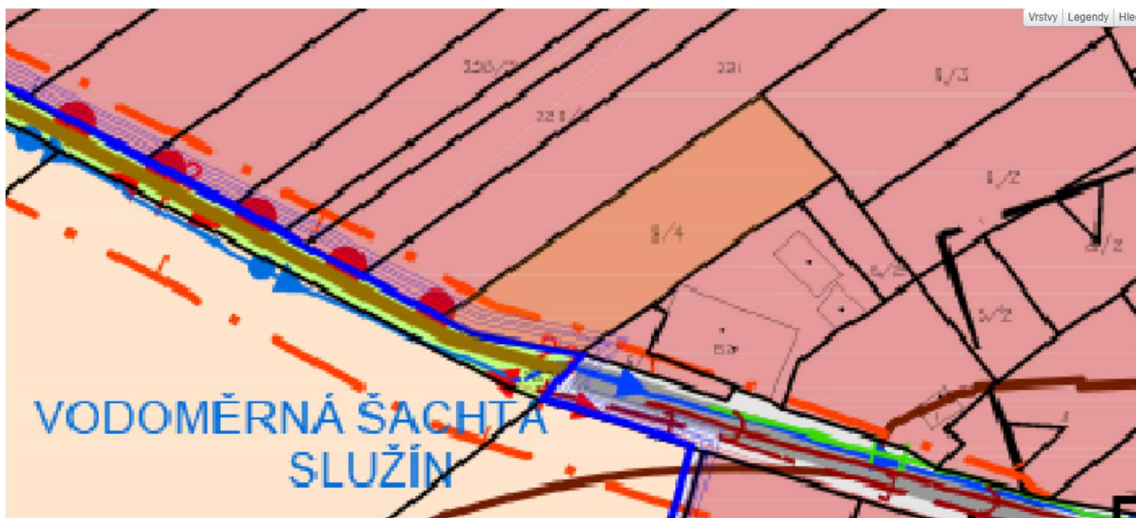
Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



sv sv (sv) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Služín 9/4

100 m 1 : 3 780

S-JTSK / Krovak East North
X=-562,757,663 Y=-1 125 869,120
WGS 84:
X=49°32'25.3882"N Y=17°2'33.2138"E

Powered by Hydrossoft Velešlavín — © 2022, GÚZK, ©ČÚZK

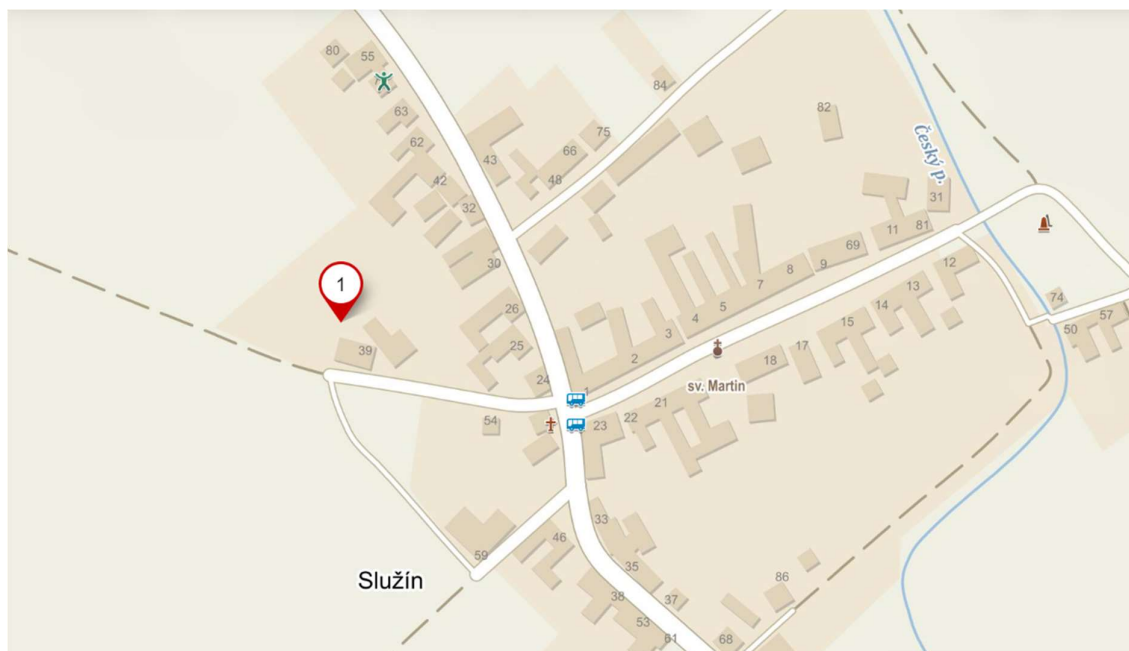
Název katastru: Služín
Parcelní číslo: 9/4
Druh pozemku: orná půda
Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 875 m²
Veřejný dálkový přístup - Výpis:
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Legenda

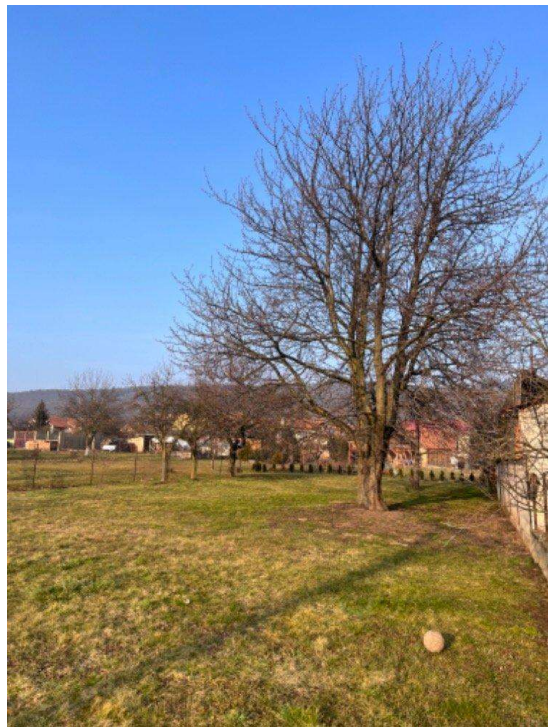
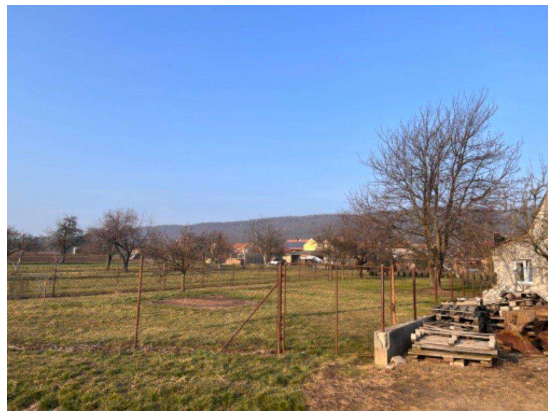
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)

Mapy oblasti



Fotodokumentace předmětu ocenění



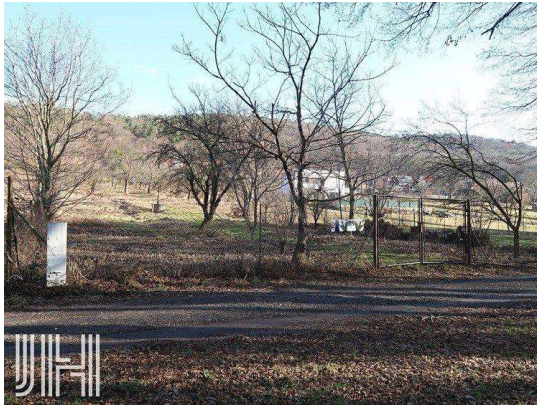




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 1553 m², Čechy pod Kosířem, okres Prostějov

Celková cena: 2 400 000 Kč

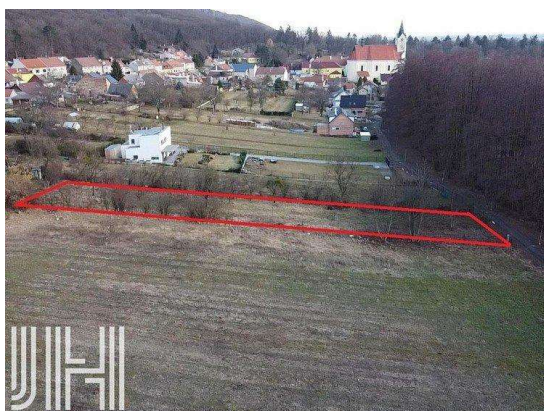
Lokalita: Čechy pod Kosířem, okres Prostějov

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

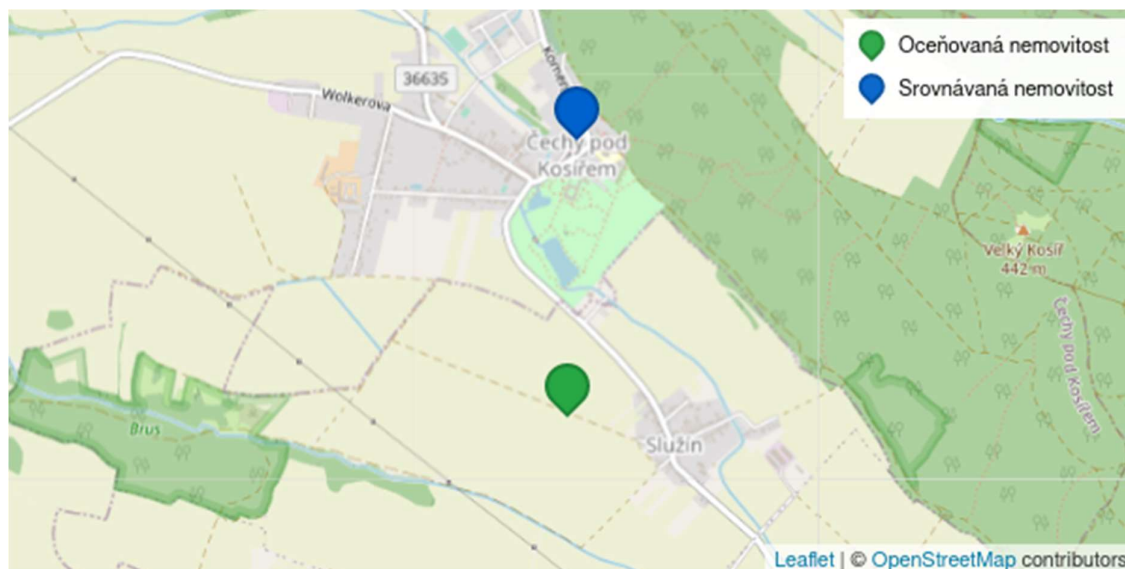
Lokalita	Čechy pod Kosířem, okres Prostějov	Cena dle KS	2 400 000 Kč
Číslo řízení	V-5113/2022-709	Datum podpisu KS	22.07.2022
Plocha pozemku	1553 m ²	Elektřina	230V
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Nabízíme k prodeji pozemek určený k výstavbě rodinného domu v Čechách pod Kosířem v nově vznikající části obce s novou výstavbou volně stojících rodinných domů. Pozemek je původně oplocená zahrada osázená staršími ovocnými stromy, vel. 1.553 m². Pozemek je mírně svažité na jižní stranu na úpatí Kosíře a nachází se pouhých 100 m od zámeckého areálu a centra obce. Přístup z obecní komunikace s veřejným osvětlením. Přípojka elektřiny na pozemku, v komunikaci obecní voda i kanalizace, na pozemku je kopaná studna. Možnost napojení na rozvod zemního plynu ve vzdálenosti do 100 m. Na pozemku byla realizována studie rodinného domu, jehož výstavba je předjednána s úřady. Obec má bohatý kulturní program, zámecký areál, muzeum kočárů a hasičské muzeum a leží na úpatí zalesněného kopce Kosíř, který je vyhledávané turistické místo s rozhlednou. Výborná dostupnost do Prostějova i Olomouce.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

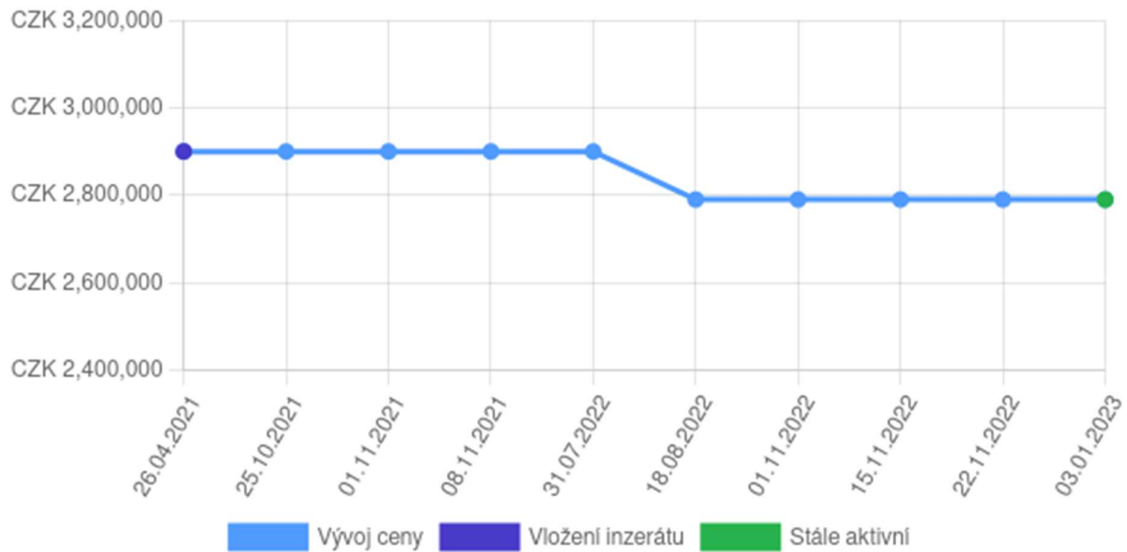


Pozemek, 1485 m², Služín, Stařechovice, okres Prostějov

Celková cena: 2 790 000 Kč

Lokalita: Služín, Stařechovice, okres Prostějov

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

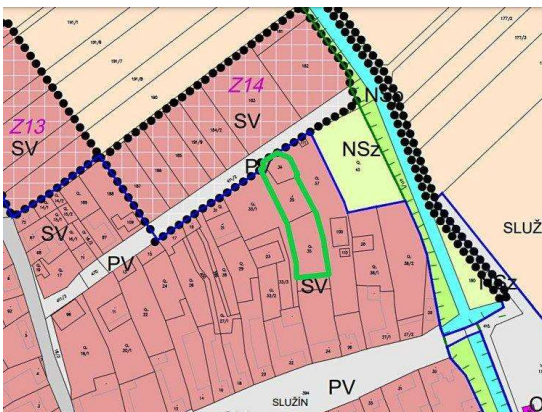


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

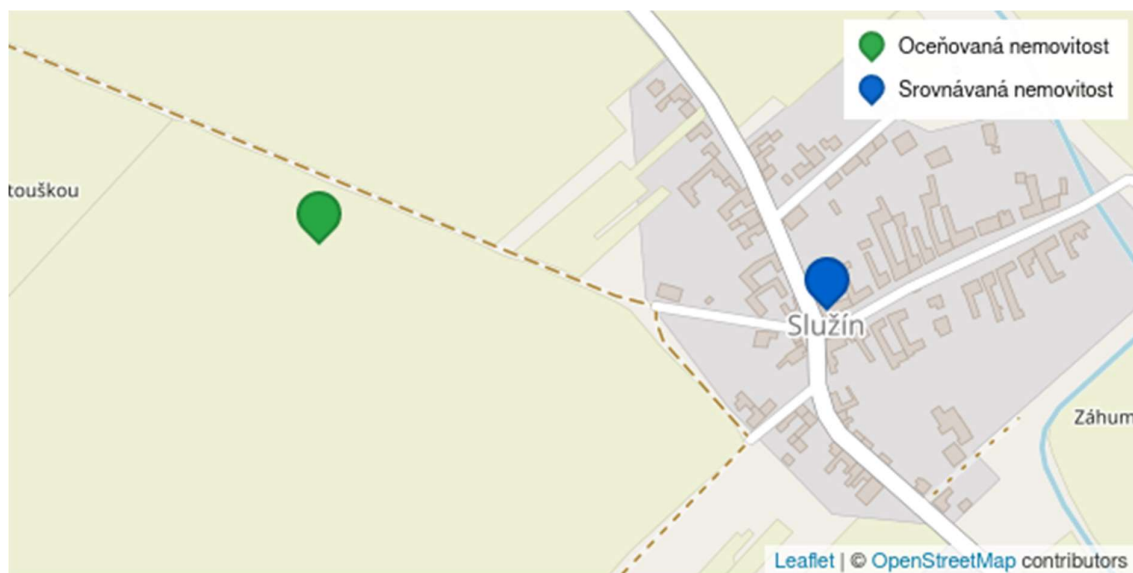
Lokalita	Služín, Stařechovice, okres Prostějov	Cena	2 790 000 Kč
Plocha pozemku	1485 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plyn	Plynovod		

Pouhých 616 metrů od zámeckého parku v Čechách pod Kosířem a hned u hranice Přírodního parku Velký Kosíř je zde ve Služíně připraven pro Váš rodinný dům rovný slunný stavební pozemek o ploše 1485 m². Je téměř obdélníkového tvaru. Nachází se téměř na konci klidné slepé vedlejší uličky. Příjezdová cesta je téměř k pozemku zpevněná a na jejím konci se napojuje cesta do krásné krajiny přírodního parku, kde navazuje na turistickou Naučnou stezku Velký Kosíř, vedoucí k rozhledně Velký Kosíř a k volně přístupnému zámeckému parku v Čechách pod Kosířem. Bydlení zde ve Služíně nabízí klid malé vesničky v blízkosti krásné přírody a současně jen pár stovek metrů nablízku turisticky vyhledávanou obec Čechy pod Kosířem, kde je vybavenost, jako základní škola, základní umělecká škola, mateřská škola, obchod, restaurace a další, ale hlavně hasičské muzeum, muzeum kočárů, filmová expozice Jana a Zdeňka Svěrákových, dračí jeskyně, kostel a již zmíněný zámek s nádherným volně přístupným zámeckým parkem. Za prací a vzděláním je to do Prostějova jen 10 km a do Olomouce 21 km. Elektrina, voda a kanalizace jsou u pozemku. Plyn je ve vzdálenosti 100 m. V územním plánu je pozemek v lokalitě SV plochy smíšené obytné venkovské.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Pozemek, 1697 m², Kostelec na Hané, okres Prostějov

Celková cena: 2 300 000 Kč

Lokalita: Kostelec na Hané, okres Prostějov

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

Lokalita	Kostelec na Hané, okres Prostějov	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Číslo řízení	V-6484/2022-709	Datum podpisu KS	30.09.2022
Plocha pozemku	1697 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

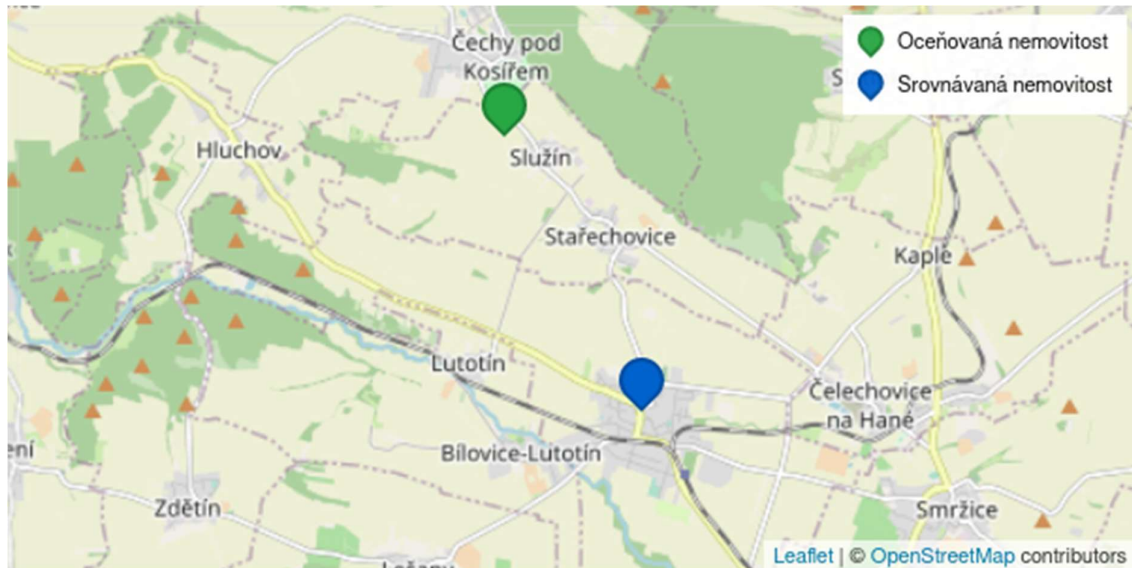
Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme pozemek vhodný k výstavbě. Nachází se v Kostelci na Hané, v okrese Prostějov. Celková rozloha je 1697 m². Jedná se o rovinný pozemek na kraji města. Je zde veškerá občanská vybavenost. V Prostějově jste za 10 minut, v Olomouci za 20 minut a v Brně za 40 minut.

3. Fotodokumentace





4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Pozemek, 1400 m², Kostelec na Hané, Kostelec na Hané, okres Prostějov

Celková cena: 3 020 000 Kč

Lokalita: Kostelec na Hané, Kostelec na Hané, okres Prostějov

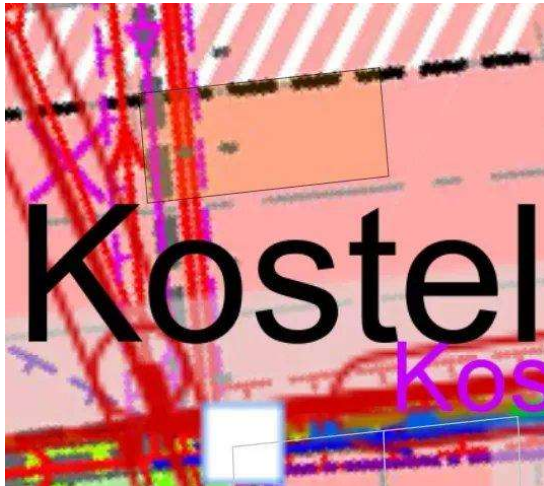
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v kupní smlouvě a katastru nemovitostí)

Lokalita	Kostelec na Hané, Kostelec na Hané, okres Prostějov	Cena	3 020 000 Kč
Plocha pozemku	1400 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Předmětem kupní smlouvy ze dne 01.07.2022 jsou pozemky parc. č. 2130/2 a 2130/3, dle kupní smlouvy V-4654/2022-709 byla jejich kupní cena stanovena na 3 020 000 Kč. Územním plánem Kostelec na Hané jsou pozemky regulovány jako plochy bydlení (rodinné domy).

3. Fotodokumentace





4. Mapové zobrazení

