

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 096894/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	REXIM REALITY s.r.o. Radlická 1170/61 150 00 Praha 5
Číslo jednací:	není
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Brzotice, Locket, okres Benešov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	18.12.2024
Zpracováno ke dni:	18.12.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 978 v obci Loket, okres Benešov, katastrální území Brzotice na listu vlastnictví č. 123.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, 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. 978
Adresa předmětu ocenění:	Brzotice, Loket, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Loket
Ulice:	
Katastrální území:	Brzotice
Počet obyvatel:	609
Základní cena stavebního pozemku obce okresu	$ZC_v = 3\,557,00 \text{ Kč/m}^2$

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: V ostatních případech - sousedí s obcemi do 5000 obyvatel, nejbližší vyjmenovaná obec ve vzdálenosti cca 40km	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusové zastávky	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - služby, sportovní a kulturní zařízení	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 722,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 18.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Choděrová Kateřina, Zlatnická 1129/8, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2
Fialka Ondřej, Husovo náměstí 7, 58401 Ledec nad Sázavou	1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 978 v obci Locket, okres Benešov, katastrální území Brzotice na listu vlastnictví č. 123.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 978, orná půda o celkové výměře 7909 m².

Dle územního plánu je část pozemku o výměře cca 3989 m² regulovaná jako navrhovaná zastavitelná plocha Br1 s využitím pro bydlení v rodinných domech - venkovské, část pozemku o výměře cca 3920 m² je územním plánem regulovaná jako plocha zemědělská.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů. Pozemek je bez staveb.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
979/22	trvalý travní porost	Obec Locket, č. p. 66, 25765 Locket
2509/2	ostatní plocha	Obec Locket, č. p. 66, 25765 Locket

Pozemek leží na severovýchodním okraji obce, v místní části Brzotice a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci nejsou obchody – nutnost dojezdu. Soustava škol není v obci dostupná - je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci 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 docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

V místě je dostupná elektřina, vodovod a kanalizace.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 978, orná půda
	Celková výměra	7909 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek/zemědělský pozemek
	Územní plán	část pozemku o výměře cca 3989 m ² je v územním plánu regulovaná jako navrhovaná zastavitelná plocha Br1 s využitím pro bydlení v rodinných domech - venkovské, část pozemku o výměře cca 3920 m ² je územním plánem regulovaná jako plocha zemědělská
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	bez staveb

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severovýchodní okraj obce, místní část Brzotice
	Vybavenost	obchody v obci nejsou – nutnost dojezdu; soustava škol není v obci dostupná - nutnost dojezdu; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního využití; 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná práva, jiné	Věcná břemena
Další informace		v místě je dostupná elektřina, vodovod, kanalizace

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.12.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána 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 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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	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 - nejsou další vlivy	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,642}$$

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

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

1. Pozemek

Ocenění

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

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

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

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)	722,-	0,990	0,300	214,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	978	3 989	214,43	855 361,27
Stavební pozemek - celkem			3 989		855 361,27

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	978	74700	3 920	6,03		6,03	23 637,60
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:							23 637,60

Pozemek - cena zjištěná celkem = 878 998,87 Kč

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou:

1. Pozemek 878 998,90 Kč

Zjištěná cena - celkem: 878 998,90 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 879 000,- 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. 978 v katastrálním území Brzotice

Brzotice, Loket, okres Benešov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Brzotice, Loket, okres Benešov	7909 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina, vodovod, kanalizace	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
1	Alberovice, Loket, okres Benešov	1158 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina, vodovod	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
2	Brzotice, Loket, okres Benešov	1082 m ²	stavební	elektrina, vodovod	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	včetně vydaného stavebního povolení
3	Dolní Kralovice, okres Benešov	4012 m ²	částečně stavební, částečně zeleň	elektrina, vodovod	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
4	Dobrovítova Lhota, Trpišovice, okres Havlíčkův Brod	2791 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
5	Řendějov, okres Kutná Hora	3793 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
6	Kouty, okres Havlíčkův Brod	2369 m ²	z větší části stavební, okrajově komunikace a zeleň	elektrina, vodovod	přístup přes pozemky cizího vlastníka, bez právního zajištění	

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	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 129,53 Kč	0.9	1 016,58 Kč	1	1.09	1	0.98	1	1	1.0682	951,68 Kč
2	2 771,72 Kč	1	2 771,72 Kč	1	1.09	1.2 ¹	0.98	1	1.03	1.3203	2 099,32 Kč
3	618,15 Kč	0.9	556,33 Kč	1.03	1.05	1	0.98	1	1	1.05987	524,90 Kč
4	963,81 Kč	0.9	867,43 Kč	1	1.06	1	0.95	1	1	1.007	861,40 Kč
5	685,47 Kč	1	685,47 Kč	1	1.05	1	0.95	1	1	0.9975	687,19 Kč
6	250,84 Kč	1	250,84 Kč	1	1.07	1.15	0.98	0.7 ²	1	0.84412	297,16 Kč
Celkem průměr										903,61 Kč	
Minimum										297,16 Kč	
Maximum										2 099,32 Kč	
Směrodatná odchylka - s										631,17 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										272,44 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 534,77 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).											
Komentáře:											
¹ [K3; č.2] srovnávaná nemovitost je celou svou výměrou stavebním pozemkem											
² [K5; č.6] oceňovaná nemovitost je dobře dostupná po zpevněné obecní komunikaci, srovnávaná nemovitost nemá právně zajištěný přístup přes okolní pozemky ve vlastnictví cizích osob											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má hůře dostupné inženýrské sítě, ale je menší. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má hůře dostupné inženýrské sítě, ale je menší, možnost výstavby je na celém pozemku a k pozemku je vydáno stavební povolení. Ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost má hůře dostupné inženýrské sítě, ale nachází se v obci s širší občanskou vybaveností a je menší. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je menší, ale má hůře dostupné inženýrské sítě. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy téměř roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je menší, ale má hůře dostupné inženýrské sítě. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy téměř roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaná nemovitost je menší a je téměř celá určená k zastavění, ale je špatně dostupná přes provizorní komunikaci na pozemcích ve vlastnictví cizích osob a má hůře dostupné inženýrské sítě. Lokalita je podobná. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

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

903,61 Kč/m²

* 7909 m²

= 7 146 634 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 147 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Brzotice, Loket, okres Benešov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Brzotice, Loket, okres Benešov	7909 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina, vodovod, kanalizace	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
1	Alberovice, Loket, okres Benešov	1158 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina, vodovod	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
2	Brzotice, Loket, okres Benešov	1082 m ²	stavební	elektrina, vodovod	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	včetně vydaného stavebního povolení
3	Dolní Kralovice, okres Benešov	4012 m ²	částečně stavební, částečně zeleň	elektrina, vodovod	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
4	Dobrovítova Lhota, Trpišovice, okres Havlíčkův Brod	2791 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
5	Řendějov, okres Kutná Hora	3793 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
6	Kouty, okres Havlíčkův Brod	2369 m ²	z větší části stavební, okrajově komunikace a zeleň	elektrina, vodovod	přístup přes pozemky cizího vlastníka, bez právního zajištění	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	1 129,53 Kč	0.9	1 016,58 Kč
2	2 771,72 Kč	1	2 771,72 Kč
3	618,15 Kč	0.9	556,33 Kč
4	963,81 Kč	0.9	867,43 Kč
5	685,47 Kč	1	685,47 Kč
6	250,84 Kč	1	250,84 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	250,84 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	2 771,72 Kč

Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	11.05
Střední hodnota		1 024,73 Kč

Odchylka maximální hodnoty od průměru		1 746,99 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		773,89 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.2)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	1 129,53 Kč	0.9	1 016,58 Kč
3	618,15 Kč	0.9	556,33 Kč
4	963,81 Kč	0.9	867,43 Kč
5	685,47 Kč	1	685,47 Kč
6	250,84 Kč	1	250,84 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	250,84 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	1 016,58 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)		4.05
Střední hodnota			675,33 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			341,25 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			424,49 Kč
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.6)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	1 129,53 Kč	0.9	1 016,58 Kč
3	618,15 Kč	0.9	556,33 Kč
4	963,81 Kč	0.9	867,43 Kč
5	685,47 Kč	1	685,47 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	556,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	1 016,58 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.83
Střední hodnota			781,45 Kč
Medián			776,45 Kč
Rozdíl max-min			460,25 Kč

Základní cena: 781,45 Kč/m²

Úprava ceny: 781,45 Kč * 1,0000 = 781,45 Kč/m²

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

781,45 Kč/m²

* 7909 m²

= 6 180 488 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6 180 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Brzotice, Loket, okres Benešov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Brzotice, Loket, okres Benešov	7909 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina, vodovod, kanalizace	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
1	Alberovice, Loket, okres Benešov	1158 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina, vodovod	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
2	Brzotice, Loket, okres Benešov	1082 m ²	stavební	elektrina, vodovod	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	včetně vydaného stavebního povolení
3	Dolní Kralovice, okres Benešov	4012 m ²	částečně stavební, částečně zeleň	elektrina, vodovod	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
4	Dobrovítova Lhota, Trpišovice, okres Havlíčkův Brod	2791 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
5	Řendějov, okres Kutná Hora	3793 m ²	částečně stavební, částečně zemědělský	elektrina	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	
6	Kouty, okres Havlíčkův Brod	2369 m ²	z větší části stavební, okrajově komunikace a zeleň	elektrina, vodovod	přístup přes pozemky cizího vlastníka, bez právního zajištění	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	1 129,53 Kč	0.9	1 016,58 Kč
2	2 771,72 Kč	1	2 771,72 Kč
3	618,15 Kč	0.9	556,33 Kč
4	963,81 Kč	0.9	867,43 Kč
5	685,47 Kč	1	685,47 Kč
6	250,84 Kč	1	250,84 Kč

Minimální hodnota	(případ č.6)	250,84 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)	2 771,72 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	11.05
Aritmetický průměr		1 024,73 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		1 746,99 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		773,89 Kč
Bude vyřazena maximální hodnota (případ č.2)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	1 129,53 Kč	0.9	1 016,58 Kč
3	618,15 Kč	0.9	556,33 Kč
4	963,81 Kč	0.9	867,43 Kč
5	685,47 Kč	1	685,47 Kč
6	250,84 Kč	1	250,84 Kč

Minimální hodnota	(případ č.6)	250,84 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	1 016,58 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	4.05
Aritmetický průměr		675,33 Kč

Odchylka maximální hodnoty od průměru	341,25 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru	424,49 Kč
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.6)	

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	1 129,53 Kč	0.9	1 016,58 Kč
3	618,15 Kč	0.9	556,33 Kč
4	963,81 Kč	0.9	867,43 Kč
5	685,47 Kč	1	685,47 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	556,33 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	1 016,58 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.83
Aritmetický průměr		781,45 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
556,33 Kč	až	709,75 Kč	2	0.5
709,76 Kč	až	863,17 Kč	0	0
863,18 Kč	až	1 016,58 Kč	2	0.5

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

Výsledek dle cenového předpisu

879 000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 147 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

6 180 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 400 000 Kč do 8 040 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti

Kladné vlivy	Záporné vlivy
- rovinatý pozemek	- zastavitelná pouze část pozemku
- dobře dostupný po zpevněné obecní komunikaci	
- dostupné inženýrské sítě	
- blízká dálnice	

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 978 v obci Locket, okres Benešov, katastrální území Brzotice na listu vlastnictví č. 123.

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

7 150 000,- Kč

Slovy: sedmmilionůjedenstopadesáttisíc korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.01.2025



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 096894/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2023 00:00:00		
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 64 INS 12400 / 2023 pro Insolvence Group v.o.s.		
Okres: CZ0201 Benešov	Obec: 530093 Loket	
Kat.území: 613495 Brzotice	List vlastnictví: 123	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Choděrová Kateřina, Zlatnická 1129/8, Nové Město, 11000 Praha 1	785419/1136	1/2
Fialka Ondřej, Husovo náměstí 7, 58401 Ledec nad Sázavou	761210/0562	1/2
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2] Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
St. 188	105 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Brzotice, č.p. 47, rod.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 188		
52/2	791 zahrada	zemědělský půdní fond
978	7909 orná půda	zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu		
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů		
Typ vztahu		
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu		
dle platebního výměru č. j. 47005/130/8014/4.8.2021/PVP/165/HR ze dne 4.8.2021 ke spoluvlastnickému podílu 1/2		
povinný: Fialka Ondřej, r.č. 761210/0562		
pohledávka ve výši 2 388 Kč		
Oprávnění pro		
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:		
Okresní správa sociálního zabezpečení Havlíčkův Brod,		
Pražská 2893, 58003 Havlíčkův Brod		
Povinnost k		
Fialka Ondřej, Husovo náměstí 7, 58401 Ledec nad Sázavou, RČ/IČO: 761210/0562		
Parcela: St. 188, Parcela: 52/2, Parcela: 978		
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Havlíčkův Brod 47005-220-8070/2023 - 00291/377/21/PJ-1 ze dne 18.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2023 15:07:22. Zápis proveden dne 10.08.2023.		
Pořadí k 18.07.2023 15:07		
V-5227/2023-201		
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu		
dle platebního výměru č. j. 47005/130/8014/10.9.2019/394/TE ze dne 10.9.2019 ke spoluvlastnickému podílu 1/2		
povinný: Fialka Ondřej, r.č. 761210/0562		
pohledávka ve výši 13 797 Kč		
Oprávnění pro		
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:		
Okresní správa sociálního zabezpečení Havlíčkův Brod,		
Pražská 2893, 58003 Havlíčkův Brod		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR		
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.		
strana 1		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530093 Loket
Kat.území: 613495 Brzotice List vlastnictví: 123
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Fialka Ondřej, Husovo náměstí 7, 58401 Ledeč nad
Sázavou, RČ/ICO: 761210/0562
Parcela: St. 188, Parcela: 52/2, Parcela: 978

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Havlíčkův Brod 47005-220-8030/2023 -
00292/666/19/PJ-1 ze dne 18.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2023
15:09:41. Zápis proveden dne 10.08.2023.

V-5228/2023-201

Pořadí k 18.07.2023 15:09

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Fialka Ondřej, Husovo náměstí 7, 58401 Ledeč nad
Sázavou, RČ/ICO: 761210/0562

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 2801/22-10 k 33 EXE-
71/2022 21 ze dne 01.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023
18:48:30. Zápis proveden dne 31.01.2023; uloženo na prac. Praha

Z-3694/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Fialka Ondřej, r.č. 761210/0562
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fialka Ondřej, Husovo náměstí 7, 58401 Ledeč nad
Sázavou, RČ/ICO: 761210/0562
Parcela: St. 188, Parcela: 52/2, Parcela: 978

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.,
soudní exekutor 067 EX-2801/2022 -33 ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu
k okamžiku 31.01.2023 18:46:58. Zápis proveden dne 03.02.2023; uloženo na
prac. Benešov

Z-512/2023-201

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Exekutorský úřad Praha 3, se sídlem
Siefertova 455/17, Praha 3 (původně pověřený soudní exekutor Mgr. Otakar Kořínek)

Povinnost k

Fialka Ondřej, Husovo náměstí 7, 58401 Ledeč nad
Sázavou, RČ/ICO: 761210/0562

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Havlíčkově Brodě 5 No-390/2007
-8 ze dne 31.08.2007. Právní moc ke dni 31.10.2007. Právní účinky zápisu k
okamžiku 01.02.2023 21:00:45. Zápis proveden dne 02.02.2023; uloženo na prac.
Benešov

Z-526/2023-201

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530093 Loket
Kat.území: 613495 Brzotice List vlastnictví: 123
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu Okresní soud v Havlíčkově Brodě 5 Nc-390/2007 -18 - o změně
exekutora ze dne 22.06.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2023
21:03:21. Zápis proveden dne 03.02.2023; uloženo na prac. Benešov
Z-527/2023-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Fialka Ondřej, r.č. 761210/0562
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fialka Ondřej, Husovo náměstí 7, 58401 Ledec nad
Sázavou, RČ/ICO: 761210/0562
Parcela: St. 188, Parcela: 52/2, Parcela: 978

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Švecová Ingrid, JUDr. - soudní
exekutorka 091 EX-08300/2009 -129 ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 24.01.2023 21:00:12. Zápis proveden dne 30.01.2023; uloženo na prac.
Benešov

Z-413/2023-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 091 EX-08300/2009
-129. Právní moc ke dni 04.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.05.2023 21:04:24. Zápis proveden dne 10.05.2023; uloženo na prac. Benešov

Z-1700/2023-201

Související zápisy

Dražební vyhláška

Povinnost k

Parcela: St. 188, Parcela: 52/2, Parcela: 978

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání JUDr. Ingrid
Švecová, soudní exekutor 091 EX-08300/2009 -166 - o odročení na neurčito ze
dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2023 21:00:50. Zápis
proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Benešov

Z-3215/2023-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Hauerland, Zborovská 1222/3,
150 00 Praha 5

Povinnost k

Fialka Ondřej, Husovo náměstí 7, 58401 Ledec nad
Sázavou, RČ/ICO: 761210/0562

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 027 EX 00038/23-008 ze dne
28.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2023 11:01:26. Zápis proveden
dne 18.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-20901/2023-101

Související zápisy

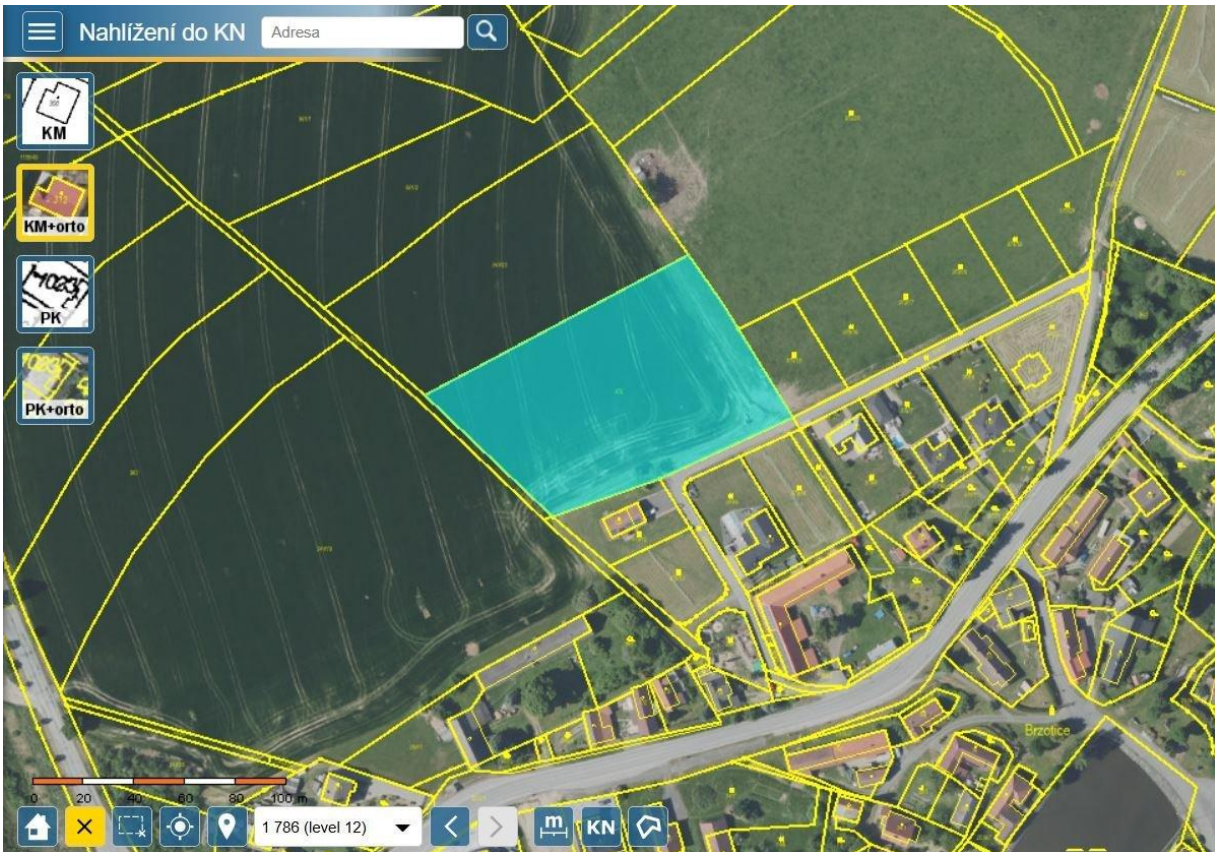
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Fialka Ondřej, r.č. 761210/0562
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

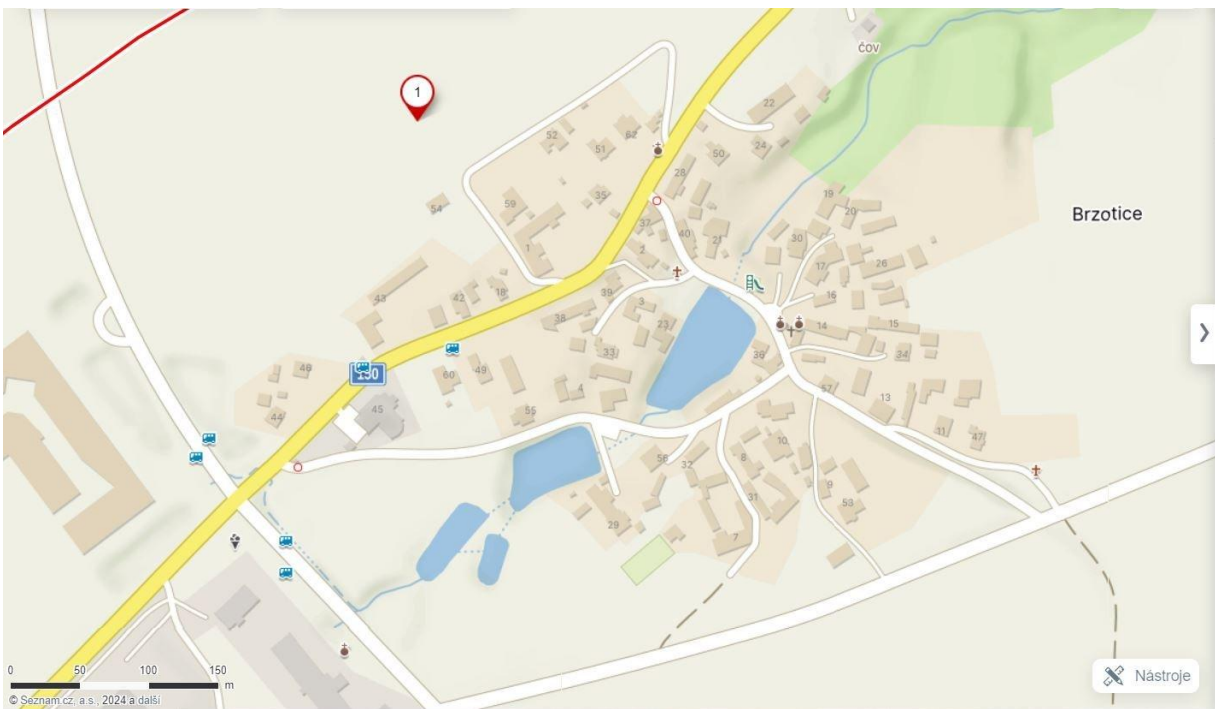
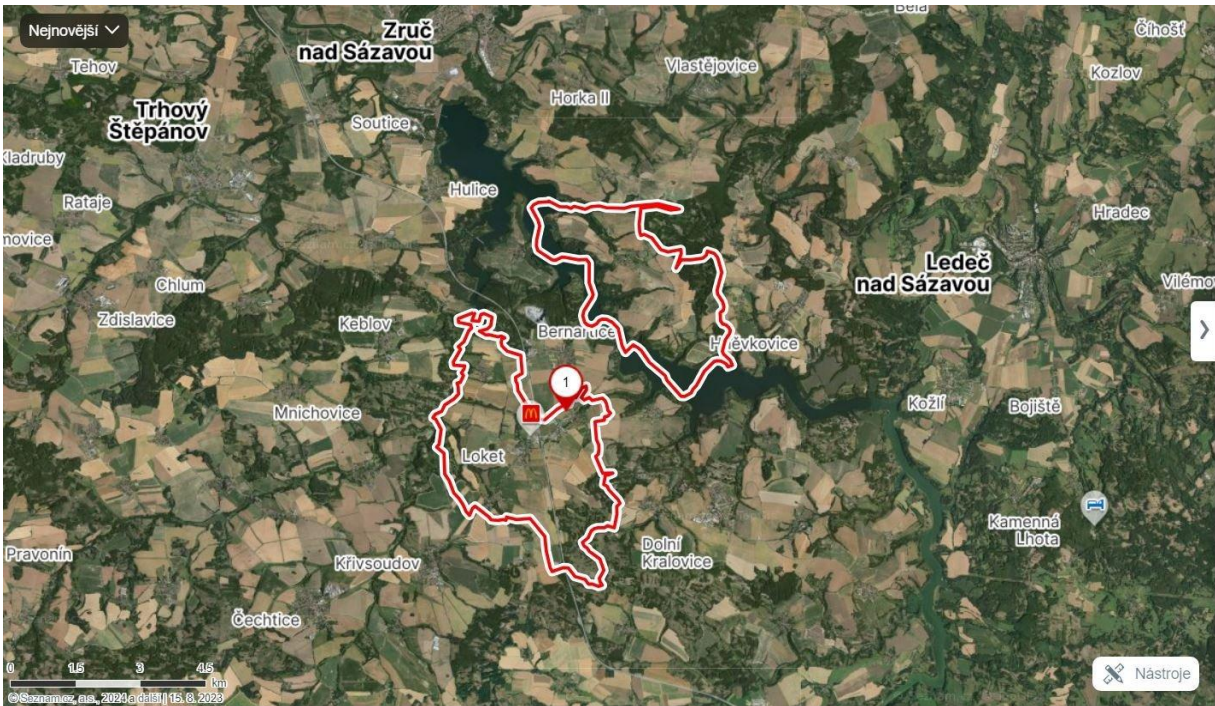
Fialka Ondřej, Husovo náměstí 7, 58401 Ledec nad
Sázavou, RČ/ICO: 761210/0562
Parcela: St. 188, Parcela: 52/2, Parcela: 978

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.
strana 3

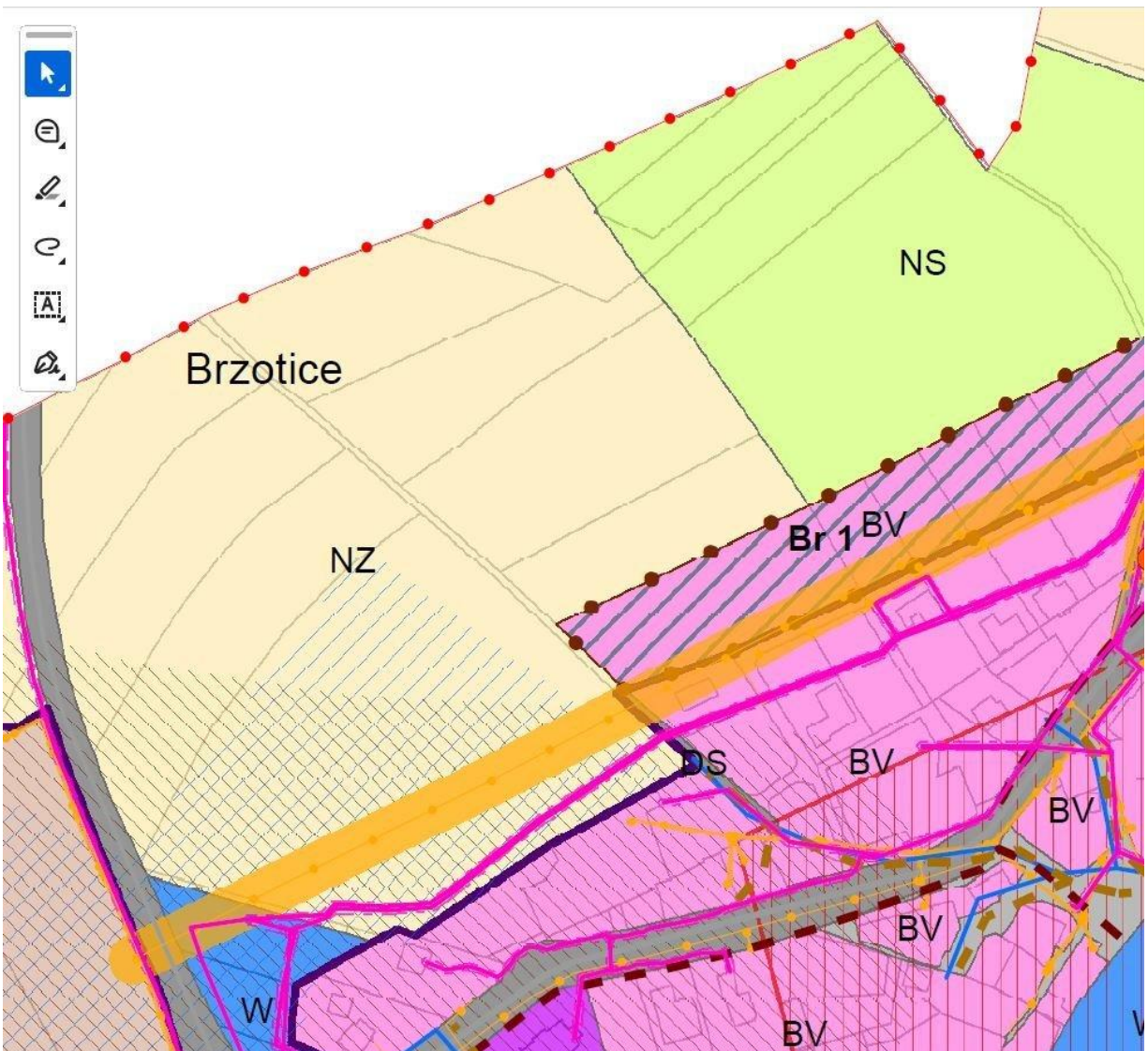
Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z územního plánu



BV Bydlení v RD venkovské



NZ Plochy zemědělské

Výřez z povodňové mapy

The screenshot displays a web-based flood map interface. The main map area shows a geographical region with various flood zones highlighted in different colors and patterns. A legend on the right side of the interface lists the following categories:

- Krometřaz po 1 km
- Riční síť
- Riční síť (pojmenované toky)
- Riční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)

Below the map, there is a section for parcel information:

Parcely

Název katastru: Brzotice
Parcelní číslo: 978
Druh pozemku: orná půda

Druh číslování: Pozemková
Výměra parcely: 7909 m²

Veřejný dálkový přístup - Vypis:
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

The interface also includes a search bar with the text "brzotice 978", a scale bar showing 300 m, and a scale of 1:15 120. The map is powered by Hydrossoft ve Veslavín and is dated 2024. The logo "D O V IS" is visible in the top left corner.

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

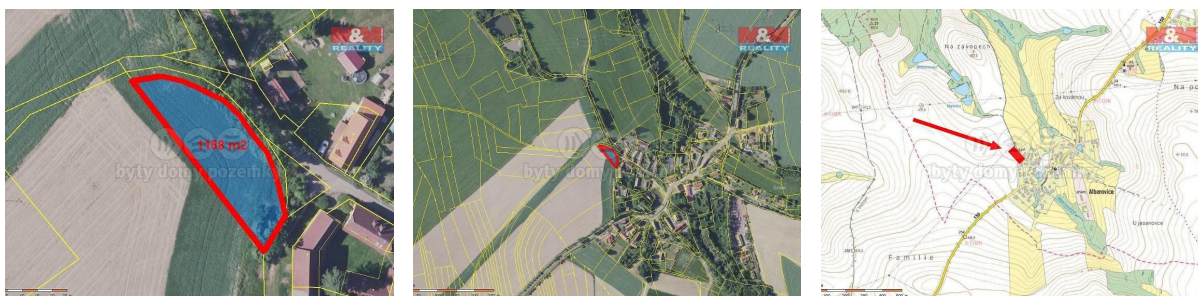
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

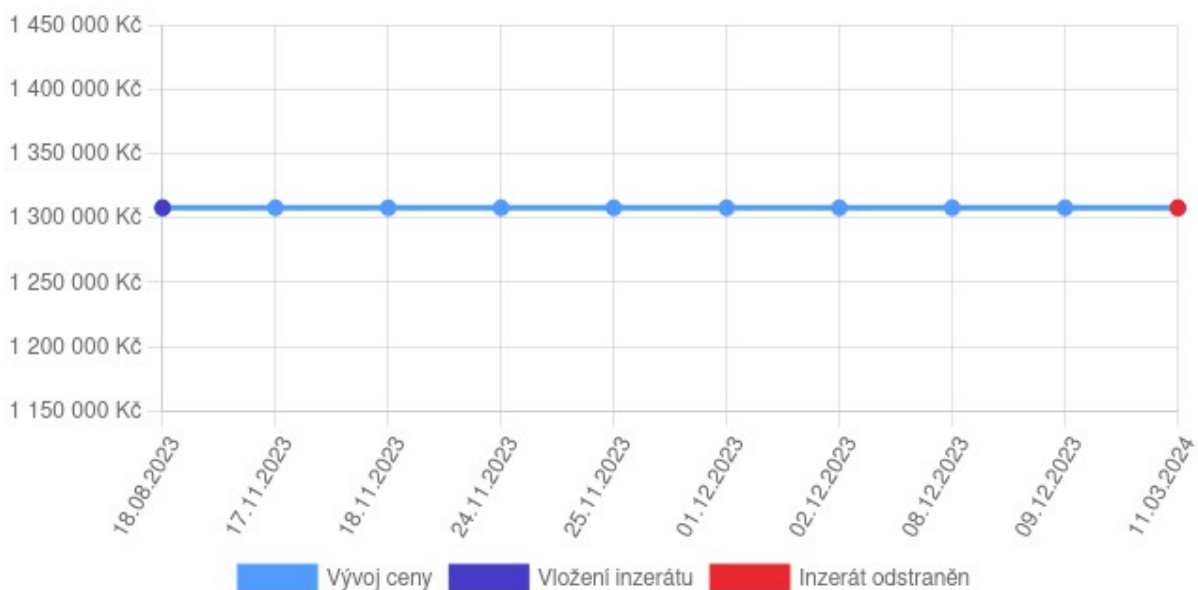
Lokalita	Alberovice, Loket, okres Benešov	Cena	1 308 000 Kč
Plocha pozemku	1158 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Nabízíme k prodeji stavební pozemek, který se nachází v obci Loket, část Alberovice. Alberovice je malá vesnice, v okrese Benešov. Nachází se asi 1,5 km na západ od Lokte. Celková výměra pozemku je 1158 m². Více informací u makléře

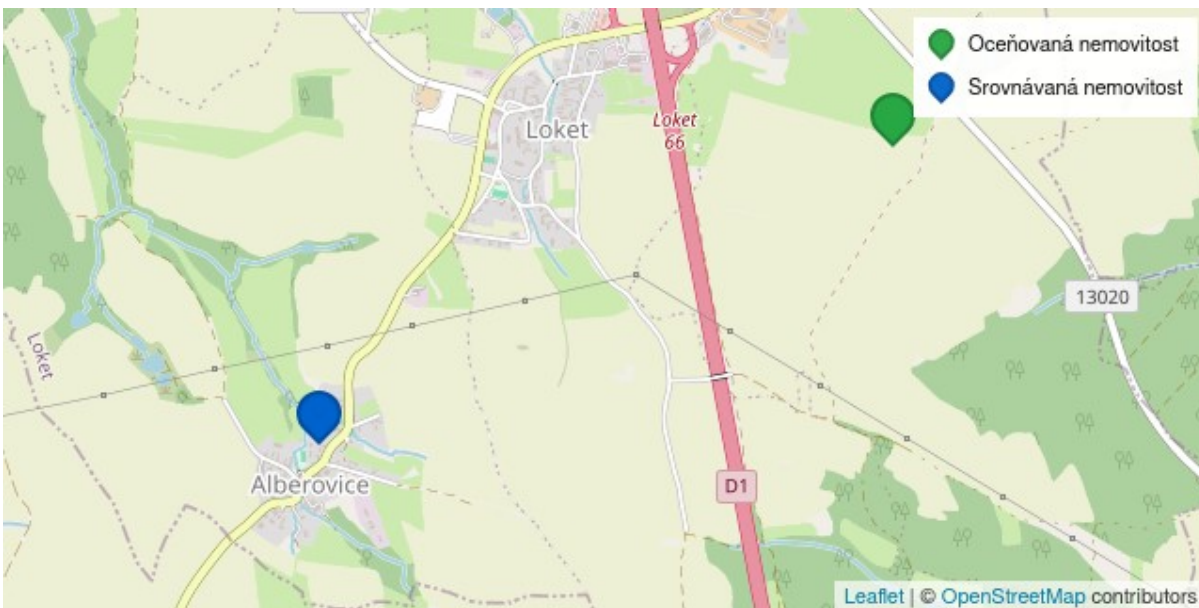
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

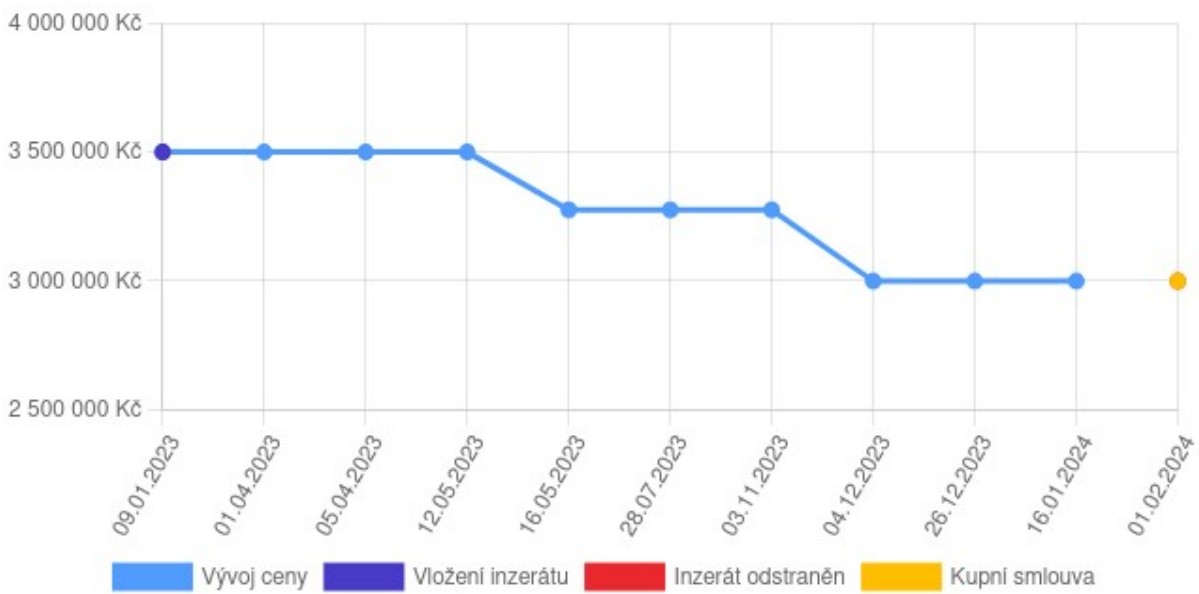
Lokalita	Brzotice, Loket, okres Benešov	Cena dle KS	2 999 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.02.2024	Číslo řízení	V-868/2024-201
Poznámka k ceně	Včetně provize a právního servisu., včetně DPH, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Plocha pozemku	1082 m ²
Elektrína	230V	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod	Zasít'ovaný pozemek	Ano

Hledáte stavební pozemek v klidné lokalitě, ale zároveň s výbornou dostupností do Prahy? Takový Vám mohu nabídnout. A navíc s vydaným stavebním povolením pro stavbu rodinného domu. Rovinatý pozemek nabízí rozlohu krásných 1082 m² a leží v boční ulici, kde budete mít jen jedny sousedy. Na hranici pozemku se nachází rozvody elektriny i vody, kanalizace se bude budovat v budoucnu. Dům, na který je stavební povolení vydáno, má rozlohu 95 m² a dispozici 5+kk. Disponuje šatnou, dvěma koupelnami a dalším samostatným WC. Dům je navržen jako pasivní a ve vysokém technickém standardu. Brzotice, kde leží nabízený pozemek, jsou součástí obce Loket v okrese Benešov. Největší předností je výborná dopravní dostupnost do Prahy, kam dorazíte asi za třičtvrtě hodiny. Velmi dobrou občanskou vybavenost nabízí 5 km vzdálené Dolní Královice, kde najdeme kromě obchodů, lékařů, pošty, restaurací najdeme i základní a mateřskou školu. Pokud Vás nabídka pozemku, kde můžete rovnou začít budovat svůj domov, zaujala, neváhejte mě kontaktovat pro více informací či sjednání prohlídky.

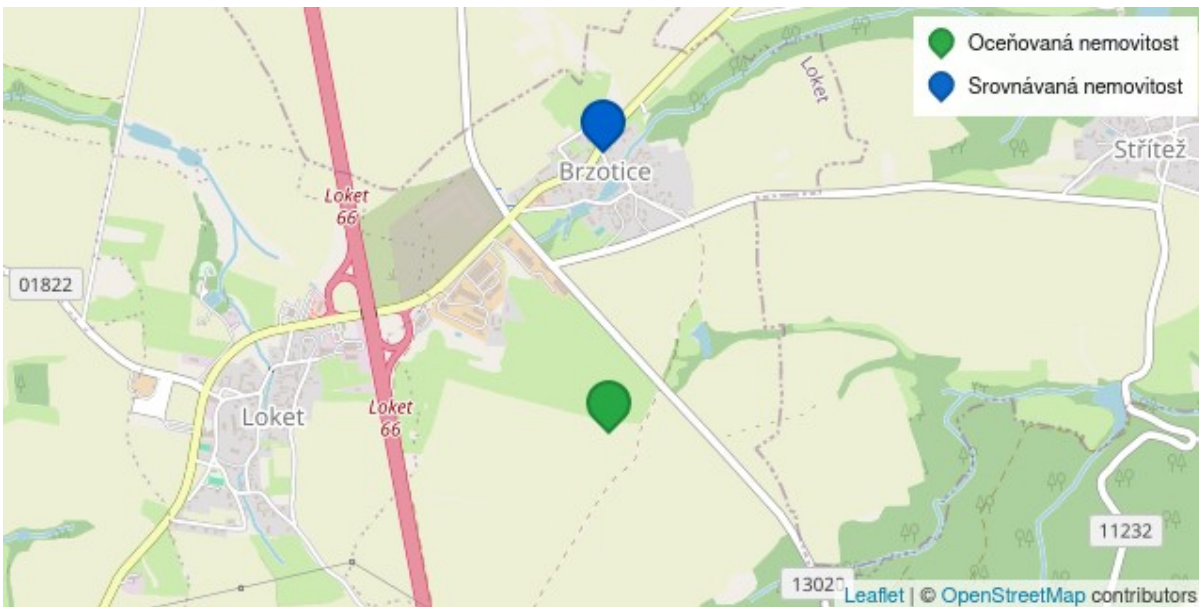
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

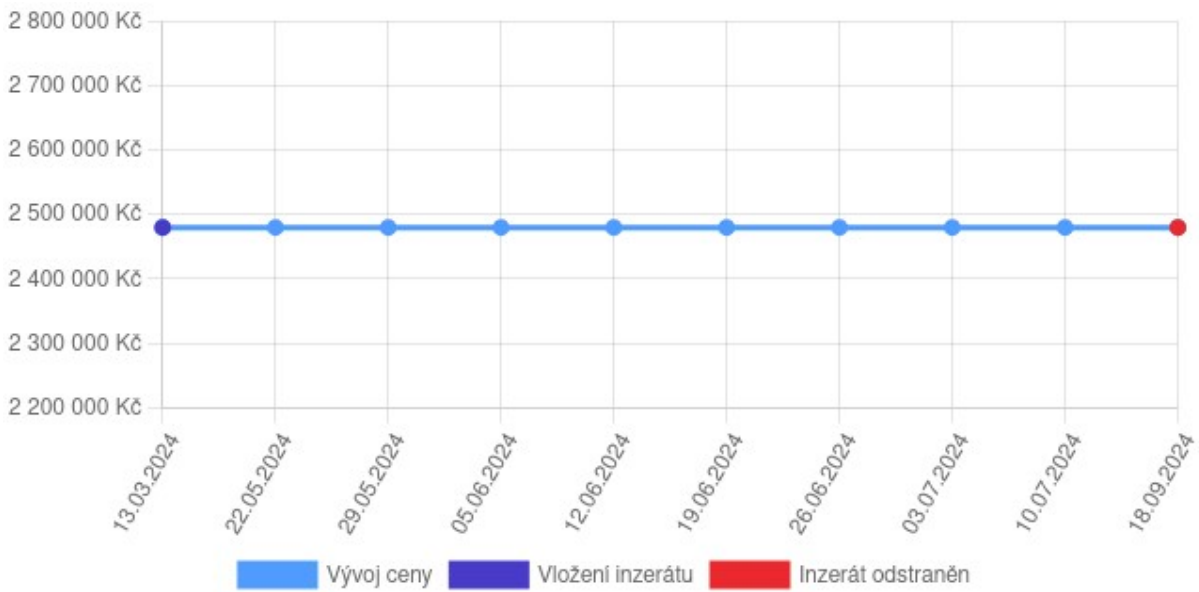
Lokalita	Dolní Kralovice, okres Benešov	Cena	2 480 000 Kč
Plocha pozemku	4012 m ²	Elektřina	230V
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Voda	Místní zdroj		

V krásném Středočeském kraji, nedaleko idylické vodní nádrže Švihov (Želivka) a s vynikající dostupností dálnice D1, která vás bleskově přivede na okraj Prahy, se naskytá jedinečná příležitost. Na prodej máme pozemek, který se rozprostírá na ploše, kterou nelze přehlédnout. Stavební pozemek o rozloze 2000 m² a zbytek tvořící louka-orná půda (2013 m²), by mohl být místem vašeho nového rodinného sídla nebo relaxačního víkendového útočiště. Tento majestátní pozemek o celkové výměře 4013 m² leží v obci Martinice u Dolních Kralovic. Ze stavebního pozemku se otevírá výjimečný výhled, zatímco zbytek pozemku nabízí krásnou louku s nekonečnými možnostmi pro venkovský život. Můžete si zde postavit váš dům, vytvořit rozlehlou zahradu, nebo se věnovat zemědělské činnosti a chovatelství. V obci Martinice u Dolních Kralovic naleznete zastávku autobusu a ve vzdálenosti pouhého 1 km, pak veškerou občanskou vybavenost v Dolních Kralovicích, včetně obchodů, restaurací, škol a dalších služeb. Co dělá tuto nabídku ještě zajímavější, je fakt, že již bylo vydané stavební povolení pro moderní dřevostavbu od renomované architektonické kanceláře. Můžete začít se stavbou ihned, nebo projekt upravit dle svých představ. Na pozemku je zajištěna elektrická přípojka a zásobování vodou je vyřešeno studnou. Dále byla navržena kanalizační jímka, kterou lze snadno upravit na čističku odpadních vod. Schválený dům má užitnou plochu 182 m², zahrnuje krytou terasu a prostor na kryté stání pro 2 automobily, který lze snadno přeměnit na garáž. K dispozici je také venkovní sklad. Přístup na tento pozemek je bezproblémový, což usnadňuje každodenní život. Celková cena za tuto nabídku zahrnuje kompletní projektovou dokumentaci a vyřízené stavební povolení. Abychom to posunuli ještě dál, v případě realizace stavby od našeho spřízněného a renomovaného dodavatele, vám nabízíme zpětnou slevu ve výši 10% z celkové kupní ceny stavby domu. Pokud jste našli tuto nabídku lákavou, neváhejte nás kontaktovat a dozvědět se více o této jedinečné příležitosti z prostředí Středočeského kraje.

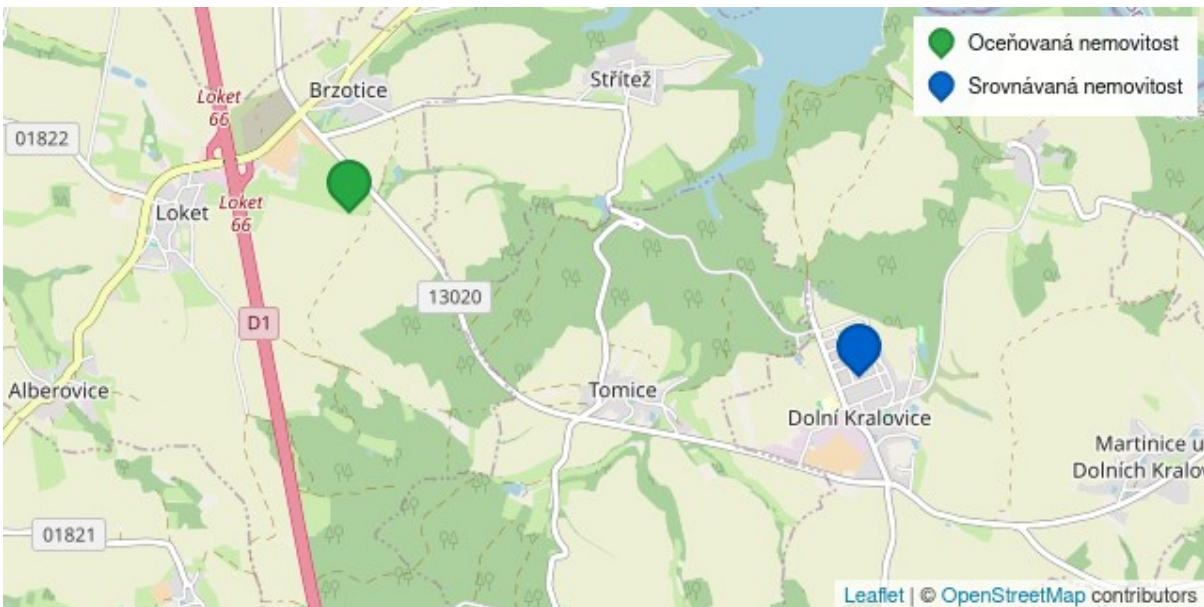
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

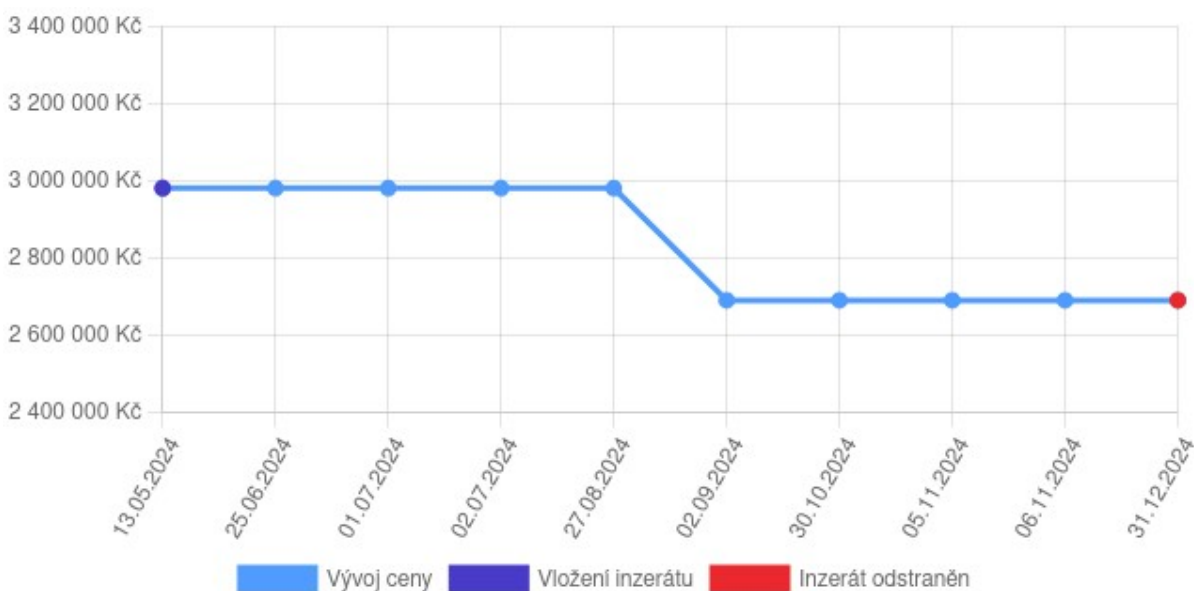
Lokalita	Dobrovítova Lhota, Trpišovice, okres Havlíčkův Brod	Cena	2 690 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	2791 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízíme Vám ke koupi atraktivní pozemek k bydlení o rozloze 2791 m², situovaný na okraji malebné obce Trpišovice - Dobrovítova Lhota. Jedná se o ideální místo pro výstavbu vašeho nového domova, kde si užijete klid a soukromí, avšak s rychlým přístupem do okolních měst. Pozemek je připraven pro okamžitou výstavbu po vyřízení potřebných povolení. V územním plánu je veden pro výstavbu jednoho domu typu venkovského bydlení. Je potřeba jej zasíťovat, voda bude řešena vlastním vrtem, odpad vlastní čističkou, elektřina se nachází v dosahu. Majitelé mají zpracovanou architektonickou studii, kterou lze poskytnout. Toto místo je obklopeno přírodou a nabízí dostatek prostoru pro vaše plány. Nečekejte a proměňte svůj sen o bydlení v krásném prostředí v realitu. Pro více informací a domluvení prohlídky neváhejte kontaktovat makléře.

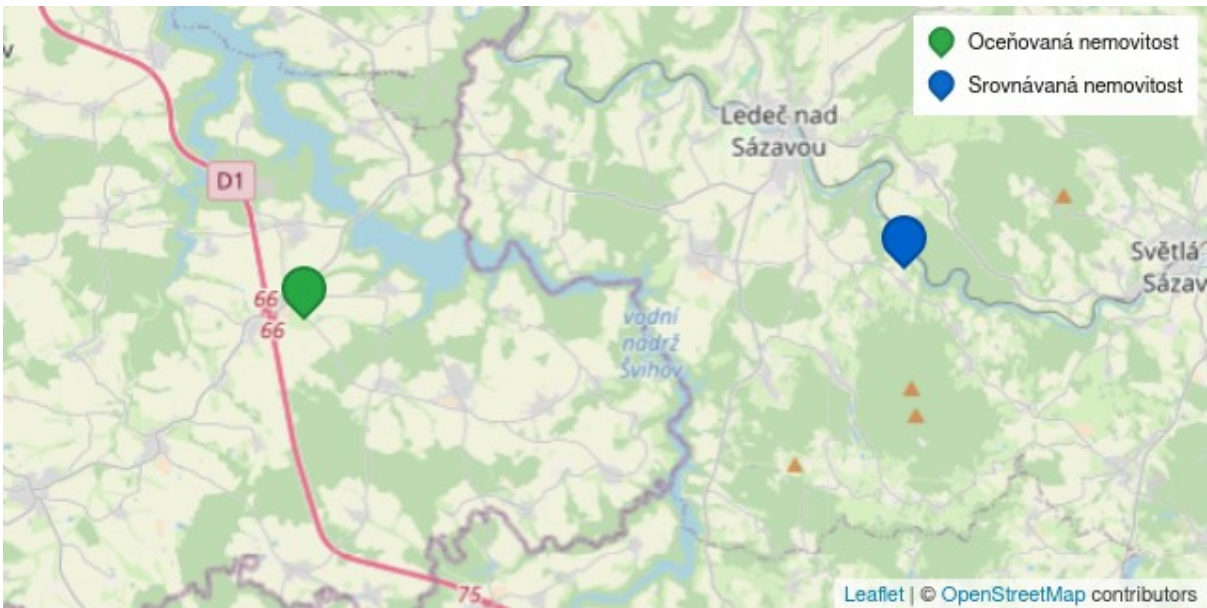
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

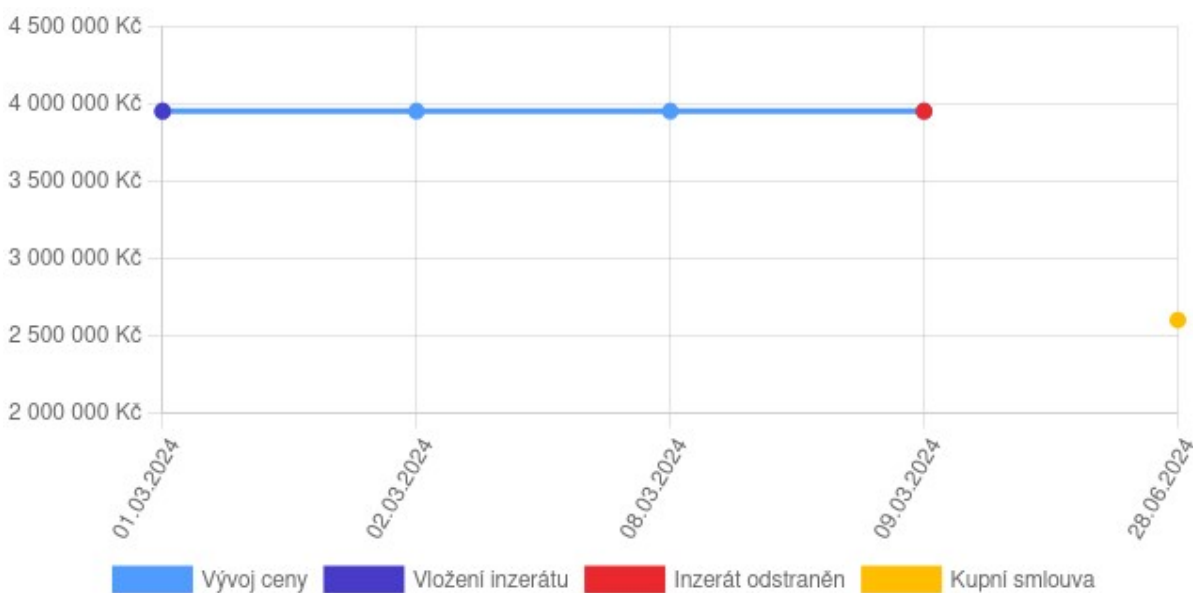
Lokalita	Řendějov, okres Kutná Hora	Cena dle KS	2 600 000 Kč
Datum podpisu KS	28.06.2024	Číslo řízení	V-3855/2024-205
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	3793 m ²
Elektrřina	230V	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji lukrativní pozemek o rozloze 3793 m² v klidné části obce Řendějov - Starý Samechov, ideální pro výstavbu vašeho vysněného domova. Starý Samechov se nachází 5 km od Zruče nad Sázavou, kde je kompletní občanská vybavenost. D1 exit 56 je vzdálený 15 km. Díky své strategické poloze kombinuje pozemek příjemné soukromí. Stav pozemku je velmi dobrý, což umožňuje ihned začít s plánováním stavby bez potřeby dodatečných úprav. Tato exkluzivní nabídka je určena pro ty, kteří hledají klidné a příjemné místo pro život v souběhu s přírodou, avšak s rychlým spojením do civilizace. Nezmeškejte jedinečnou příležitost stát se majitelem pozemku v žádané lokalitě s osobitým kouzlem a neopakovatelnou atmosférou. Pro více informací o pozemku volejte makléři.

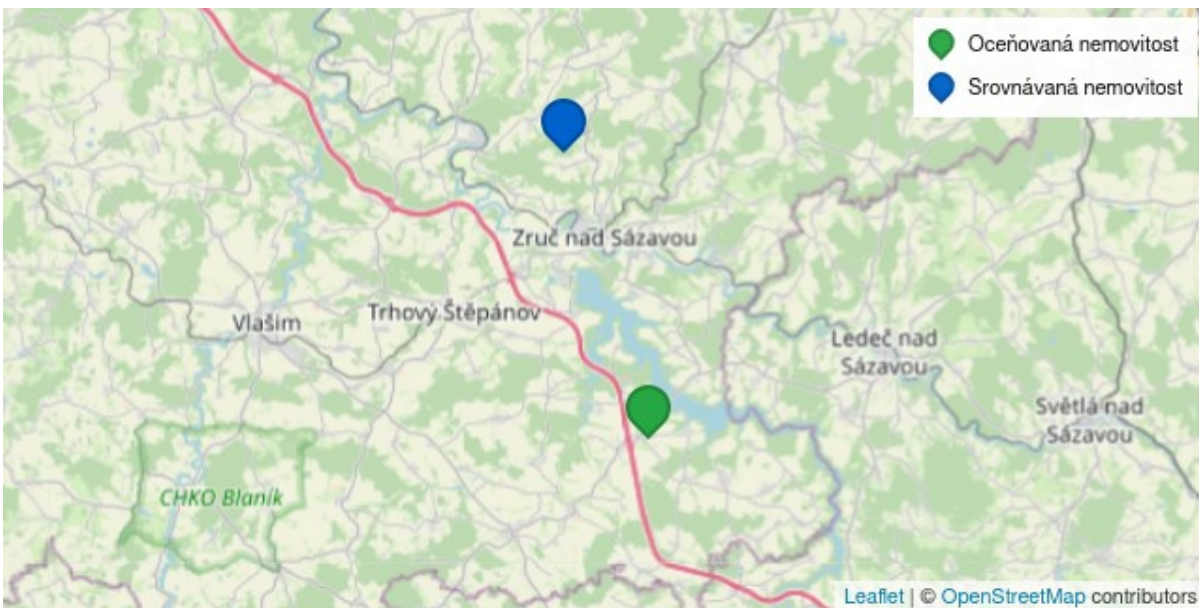
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

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

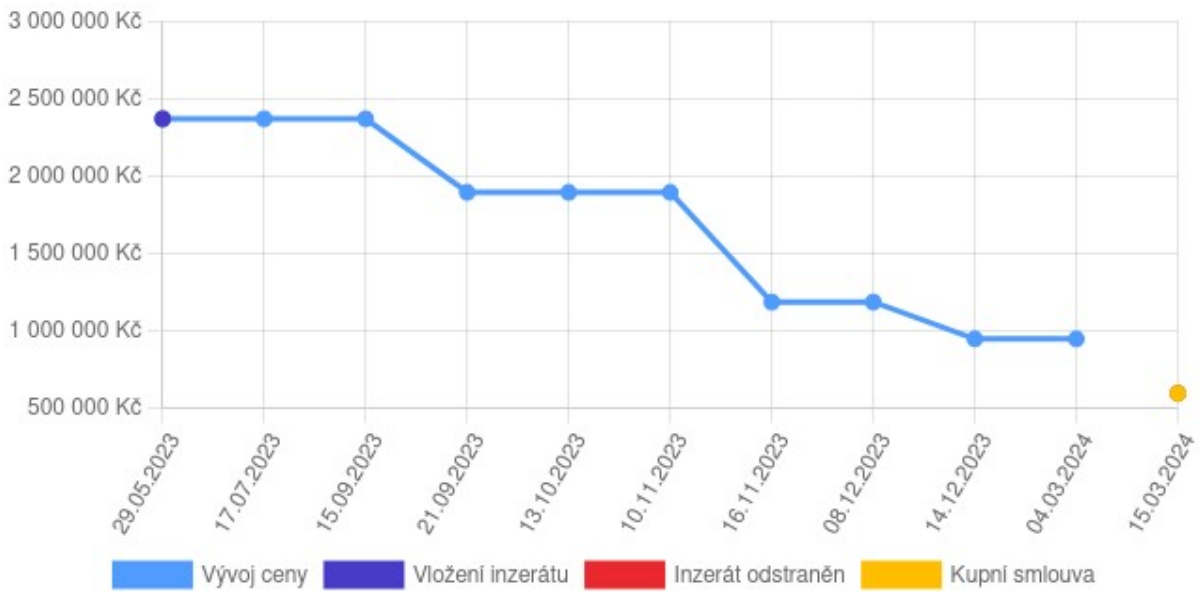
Lokalita	Kouty, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	594 250 Kč
Právní účinky ke dni	15.03.2024	Číslo řízení	V-1617/2024-601
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	2369 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

V zastoupení vlastníka nabízím k prodeji jedinečný stavební pozemek v obci Kouty v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina, 7 km jižně od Ledče nad Sázavou. Pozemek je zapsán na LV 579 pod parcelním číslem 550/5. Jeho výměra je 2369 m². Obec Kouty plánuje své rozšíření zastavěného území. Několik ploch je proto v územním plánu vyhrazeno pro budoucí výstavbu. Plochy na severu obce jsou určeny pro smíšené využití venkovského typu. Město zde již s výstavbou začalo a na sousedních parcelách jsou vystaveny obytné domy. Kraj obce slibuje klidné prostředí. Kouty se nachází v přírodním parku Melechov. Nejvýraznější dominantou zalesněné krajiny je vrchol Melechov. Severní hranici parku tvoří řeka Sázava se známými Stvořidly. Na jižním okraji parku se nachází PP Čertův kámen. Do obce je zavedena autobusová doprava zajišťující spojení zejména s městem Leděč nad Sázavou. Obec se rozkládá podél Kouteckého potoka a silnice třetí třídy spojující Leděč n.S. a Dolní Město s možností spojení Světlá n.S., Havlíčkův Brod a Humpolec. V obci je soukromé zahradnictví, nástrojárna Kovo Leděč n.S., obchod se smíšeným zbožím a pohostinství. Na katastru nemovitostí je nyní parcela zapsána jako orná půda. Hospodář zde ZEMKO Kožlí a.s. s pachtovní smlouvou na dobu neurčitou. Chcete-li získat více informací, obraťte se na našeho zkušeného makléře. Kontaktní údaje naleznete níže v inzerci. Rádi s vámi nabídku projdeme a zodpovíme dotazy. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

