

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18737-954/2023

## Dodatek č. 2 – ocenění vybraných pozemků

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Mgr. Alexander Nett insolvenční správce dlužnice Halašová Lenka č.p. 52, 270 23 Karlova Ves
	Dodací údaje: Mgr. Alexander Nett Hlavní 1069/40 624 00 Brno - Komín
<b>Číslo jednací:</b>	KSPH 72 INS 10548/2017
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	11.05.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	11.05.2023
<b>Zhotovitel:</b>	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 15 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 02.07.2023

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 128/18 a p.č. 128/20 v obci Karlova Ves, okres Rakovník, katastrální území Karlova Ves.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního 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, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, informace realitních kanceláří, postupy ÚZSVM, 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. p.č. 128/18, p.č. 128/20
Adresa předmětu ocenění:	Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Rakovník
Obec:	Karlova Ves
Ulice:	Karlova Ves
Katastrální území:	Karlova Ves

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.05.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Halašová Lenka.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

1/2 Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves; 1/2 Halašová Lenka, č. p. 52, 27023 Karlova Ves

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 128/18 a p.č. 128/20 v obci Karlova Ves, okres Rakovník, katastrální území Karlova Ves.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemky parc. č. 128/18 a p.č. 128/20 o celkové výměře 1323 m<sup>2</sup>. Pozemky obklopují ze tří stran RD číslo popisné 52 v Karlovo Vsi a tvoří s ním logický celek. Předmětem samostatného posudku byl i tento RD a pozemky zapsané na LV86. Z důvodu ocenění různých podílů, došlo k rozdělení ocenění.

Oceňovaný pozemek je dle zastavovacího plánu obce veden jako stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy bydlení. Do pozemku z velké části zasahuje ochranné pásmo lesa a je celý v chráněné ptačí oblasti. Na katastru nemovitostí je vedeno řízení ZDŘ 52/2019-212, pravděpodobně o legalizaci postavených vedlejších staveb.

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. a Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se nachází 2x zděné stavby a různé přístavky na dřevo, parkovací stání atd.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemek leží na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

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 se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět 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 parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. p.č. 128/18, p.č. 128/20
	Celková výměra	1323 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	stavební pozemek v ochranném pásmu
	Územní plán	plochy bydlení
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, z části neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	2x zděné stavby, různé přístavky na dřevo, parkovací stání

		atd
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	jižní okraj 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 se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; 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; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	pozemky obklopují ze tří stran RD č.p. 52 v Karlovo Vsi a tvoří s ním logický celek. Z důvodu ocenění různých částí podílů na nemovitostech, došlo k rozdělení ocenění.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.05.2023 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“

Volba metody:

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

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

## 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 <sub>i</sub>
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: Vlivy zvyšující cenu - Klidné místo v blízkosti Krivoklátu.	III	0,07
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,693}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,070}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,01

celku		
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Větší výstavba v obci v blízkosti RD.	III	0,07

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,693$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

## 1. Soustava vedlejších staveb

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	3,3*5,7+4,8*3,4 =	35,13	2,05 m
Podkroví	3,3*5,6+4,8*3,3 =	34,32	0,00 m
		<b>69,45 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(3,3*5,7+4,8*3,4)*(2,05) =$	72,02
Z	Podkroví	$(3,3*5,6+4,8*3,3)*1,3/2 =$	22,31
Obestavěný prostor - celkem:			<b>94,33 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					96,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9620</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9620
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 871,01</b>
<b>Plná cena:</b> 94,33 m <sup>3</sup> * 2 871,01 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>270 822,37 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 85 = 35,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 35,3 % / 100)	*	0,647
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>175 222,07 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,070
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>187 487,61 Kč</b>



Soustava vedlejších staveb - zjištěná cena

= 187 487,61 Kč

## 2. Pozemky

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,287,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,287,00) / 1\,287,00 = \mathbf{0,955}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,070}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,000}$

### 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,070 * 0,970 * 1,000 = \mathbf{1,038}$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	263,-	1,038		272,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek LV 114	128/18	1 287	272,99	
	Redukční koeficient R = 0,955			260,71	335 533,77
§ 4 odst. 1	Pozemek LV114	128/20	36	272,99	9 827,64
Stavební pozemky - celkem			1 323		<b>345 361,41</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

= **345 361,41 Kč**

### 3. Ocenění dřevin

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	345 361,41
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 323,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	800,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	208 835,32
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>13 574,30</u>

**Ocenění dřevin - zjištěná cena celkem = 13 574,30 Kč**

### Výsledky analýzy dat

1. Soustava vedlejších staveb	187 488,- Kč
2. Pozemky	345 361,- Kč
3. Ocenění dřevin	13 574,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 546 423,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 546 000,- Kč**

slovy: Pětsetčtyřicetšesttisíc 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. 128/18 a p.č. 128/20 v katastrálním území Karlova Ves

Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník	1323 m <sup>2</sup>	plocha bydlení dle ÚP obce, v ochranném pásmu lesa, zděné stavby na pozemku - probíhá řízení na KN	el. energie zavedená do zděných staveb, voda a svod do kanalizace má vedlejší dům	2 zděné stavby - 3,3*5,7+4,8*3,4m + přístavky na auta a dřevo,	
1	Velká Buková, okres Rakovník	1841 m <sup>2</sup>	plocha pro výstavu RD venkovského typu	připojení na vodovod a el. energii možné, nutno realizovat ČOV	rovinatý pozemek při vjezdu do obce, vzrostlé stromy	
2	V Rovínách I., Nižbor, okres Beroun	2305 m <sup>2</sup>	plocha pro bydlení, výstavba RD	el energie, voda, plyn u pozemku, nutno budovat ČOV	jižní svah, možné budovat dva domy	
3	Nekmíř, okres Plzeň-sever	1106 m <sup>2</sup>	stavební parcela s vydaným stavebním povolením	el energie v domě, SP na vodovod a plyn, jímka	zděný rozestavěný dům v hrubé stavbě, klidné místo	
4	Děkov, okres Rakovník	1752 m <sup>2</sup>	dle UP individuální bydlení	bez inženýrských sítí, možné napojení na el. energii a vodovod	bez budov, zarostlý pozemek, uprostřed obce	
5	Líšná, okres Rokycany	1134 m <sup>2</sup>	stavební pozemek, všechny inž. přípojky na hranici, bez SP	na hranici pozemku, část ve sloupcích, možno stavět	dobrá dostupnost na dálnici, připraveno na stavbu RD	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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	1 423,14 Kč	0.9	1 280,83 Kč	1.01	0.98	1.03	0.94	0.96	1.15	1.05799009344	1 210,63 Kč
2	1 297,18 Kč	0.9	1 167,46 Kč	1.07	0.96	0.99	1.03	1.07	1.15	1.28886980112	905,80 Kč
3	3 164,56 Kč	1	3 164,56 Kč	1.03	1.01	1.2	1.07	1.07	1.15	1.6436344686	1 925,34 Kč
4	285,39 Kč	1	285,39 Kč	0.98	0.99	1.02	0.86	0.87	1.15	0.85148496972	335,17 Kč
5	2 910,05 Kč	1	2 910,05 Kč	1.05	1.01	1.2	1.06	1.02	1.15	1.582325388	1 839,10 Kč
Celkem průměr										1 243,21 Kč	
Minimum										335,17 Kč	
Maximum										1 925,34 Kč	
Směrodatná odchylka - s										663,29 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										579,91 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 906,50 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K3 - Koeficient úpravy: účel užití											
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti. V koeficientu K6 zohledňujeme 15% srážkou umístění v chráněné oblasti a probíhající řízení ZDŘ-52 na KN.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou, vybavením a napojením na inženýrské sítě než oceňovaná nemovitost. V koeficientu K6 zohledňujeme 15% srážkou umístění v chráněné oblasti a probíhající řízení ZDŘ-52 na KN.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je relativně výrazně lepší polohou, účelem využití, vybavením a napojením na inženýrské sítě než oceňovaná nemovitost. V koeficientu K6 zohledňujeme 15% srážkou umístění v chráněné oblasti a probíhající řízení ZDŘ-52 na KN.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je relativně výrazně horší polohou, vybavením a napojením na inženýrské sítě než oceňovaná nemovitost. V koeficientu K6 zohledňujeme 15% srážkou umístění v chráněné oblasti a probíhající řízení ZDŘ-52 na KN.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je relativně výrazně lepší polohou, účelem využití a napojením na inženýrské sítě než oceňovaná nemovitost. V koeficientu K6 zohledňujeme 15% srážkou umístění v chráněné oblasti a probíhající řízení ZDŘ-52 na KN.

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

1 243,21 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1323 m<sup>2</sup>

= 1 644 763 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 645 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

546 000 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

1 645 000 Kč

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

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 128/18 a p.č. 128/20 v obci Karlova Ves, okres Rakovník, katastrální území Karlova Ves.

**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**

**1.645.000,- Kč**

Slovy: jedenmiliónšestsetčtyřicetpětisíckorun českých

### Vypracoval:

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

V Praze, dne 02.07.2023



Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 a tento dodatek je zapsán pod pořadovým číslem 18737-954/2023 znaleckého deníku.

# H. SEZNAM PŘÍLOH

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

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	114
Katastrální území:	<a href="#">Karlova Ves (663310)</a>

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/2
Halašová Lenka, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/2

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">128/18</a>
<a href="#">128/20</a>

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

#### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

#### Evidované nesoulady se skutečným stavem

Řízení
<a href="#">ZDR-52/2019-212</a>

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#)

### Informace o řízení

Číslo řízení:	ZDR-52/2019
Pracoviště:	<a href="#">Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník</a>

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Karlova Ves (663310)

#### Účastníci řízení

Jméno	Typ
Halašová Lenka	Oprávněný
Halaš Petr	Oprávněný

#### Nesoulady

Popis	Typ	Označení nemovitosti
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	Pozemek p. č.	<a href="#">128/18 Karlova Ves</a>

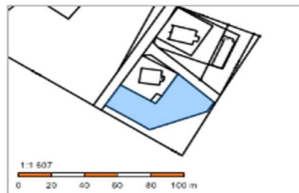
Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#). Uživatelská podpora těchto informací nedisponuje.





## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	128/18 <sup>1/2</sup>
Obec:	Karlova Ves [565288] <sup>1/2</sup>
Katastrální území:	Karlova Ves [653310] <sup>1/2</sup>
Číslo LV:	114
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1287
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/2
Halašová Lenka, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/2

#### Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	ZDR-52/2019-212

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pražčí oblast
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

#### Omezení vlastnického práva

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

#### Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Halaš Petr
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Halaš Petr
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Halašová Lenka
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Halaš Petr
Zahájení exekuce - Halašová Lenka
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Rakovník](#)<sup>1/2</sup>



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 81</a>
Obec:	<a href="#">Karlova Ves [665288]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Karlova Ves [663310]</a>
Číslo LV:	86
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	136
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Karlova Ves [63312]</a> ; č. p. 52; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 81</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 52</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 52</a>

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	5/12
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	7/12

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
ptačí oblast
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	86
Katastrální území:	<a href="#">Karlova Ves [663310]</a>

### Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	5/12
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	7/12

### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">st. 81: součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">st. 82: součástí pozemku je stavba</a>
128/14

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.
------------------------------------

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.
--------------------------------------

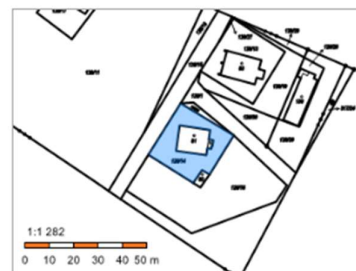
### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">128/14</a>
Obec:	<a href="#">Karlova Ves [565288]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Karlova Ves [663310]</a>
Číslo LV:	<a href="#">86</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	470
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	5/12
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	7/12

### Způsob ochrany nemovitosti

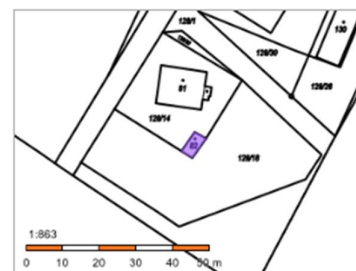
Název
ptačí oblast
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 82</a>
Obec:	<a href="#">Karlova Ves [565288]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Karlova Ves [663310]</a>
Číslo LV:	<a href="#">86</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	22
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 82</a>

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	5/12
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	7/12

### Způsob ochrany nemovitosti

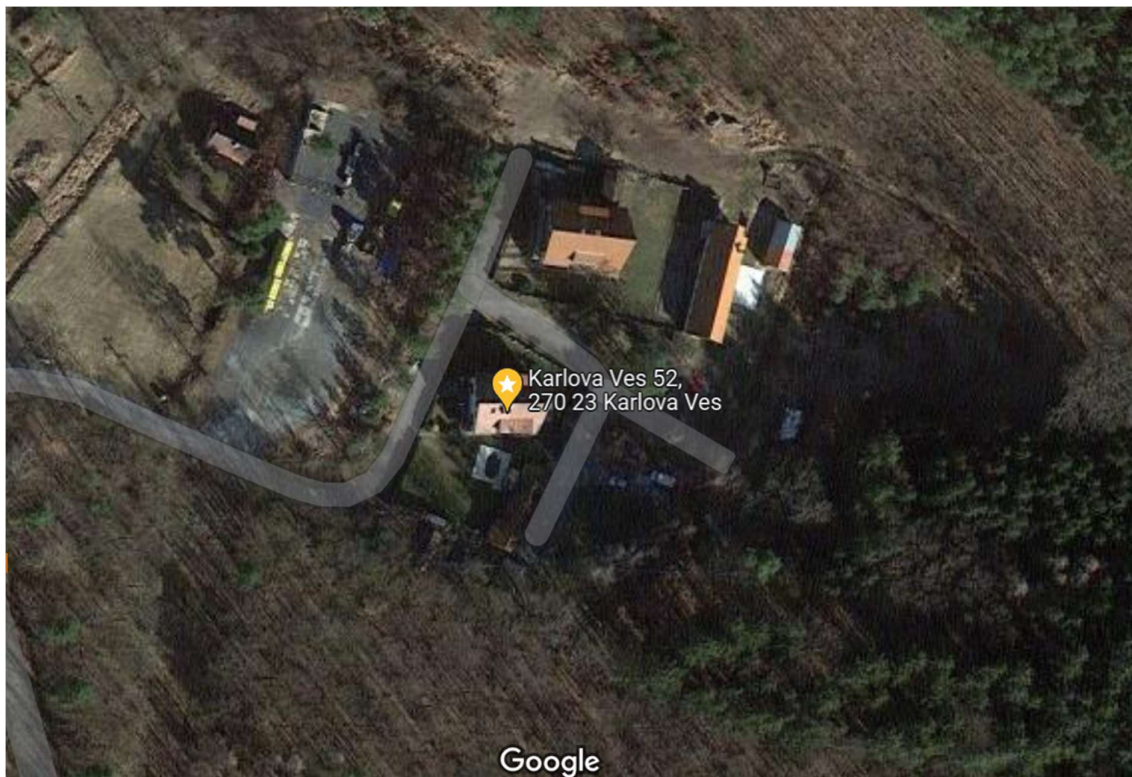
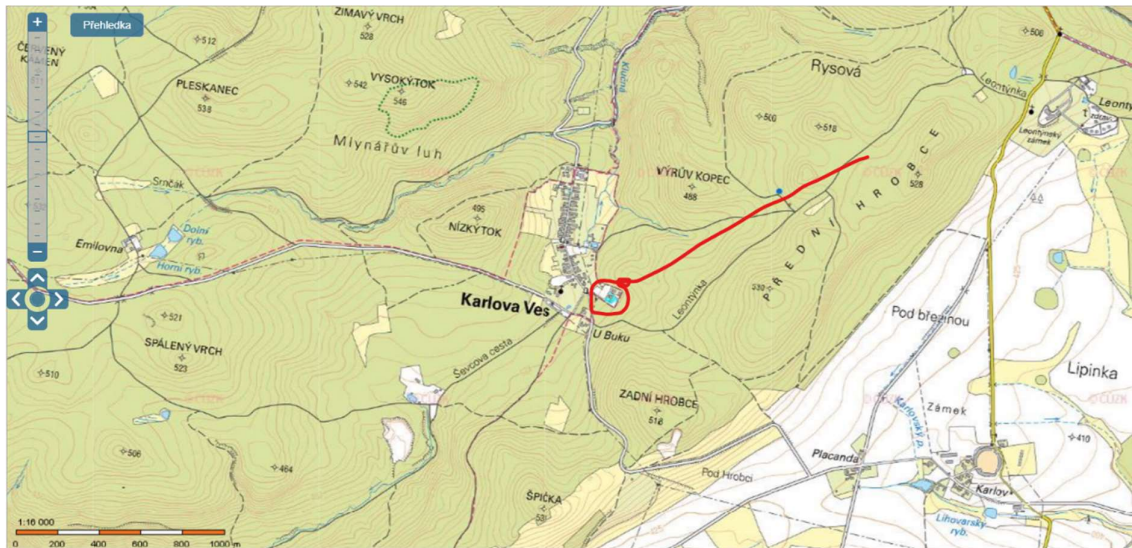
Název
ptačí oblast
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

### Seznam BPEJ

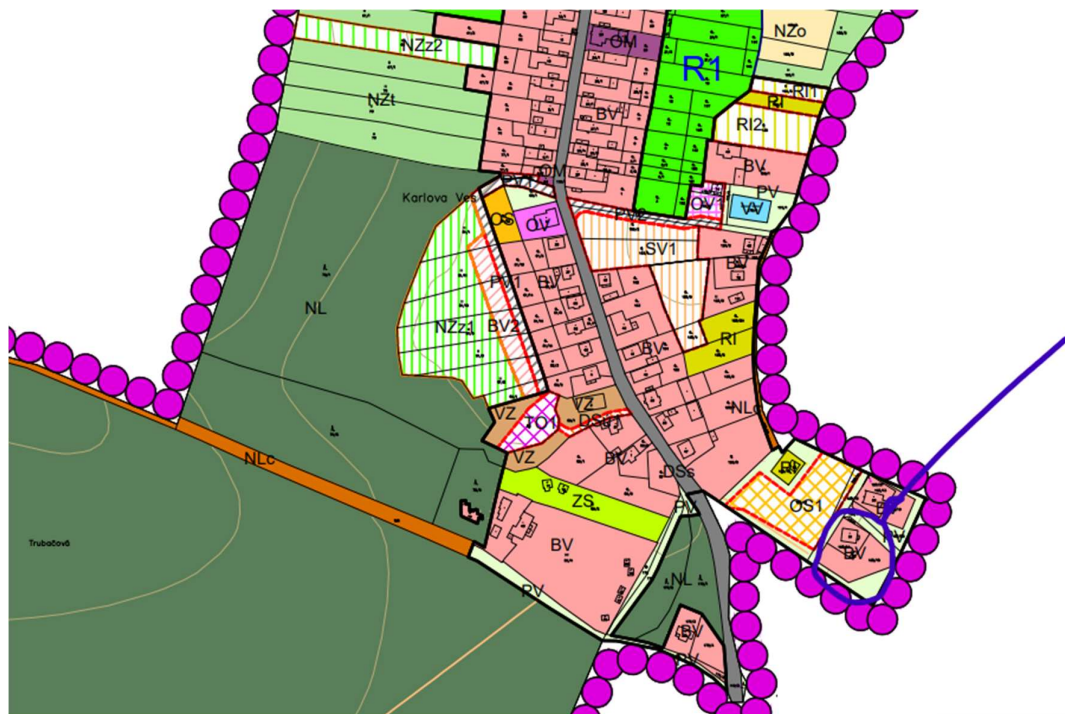
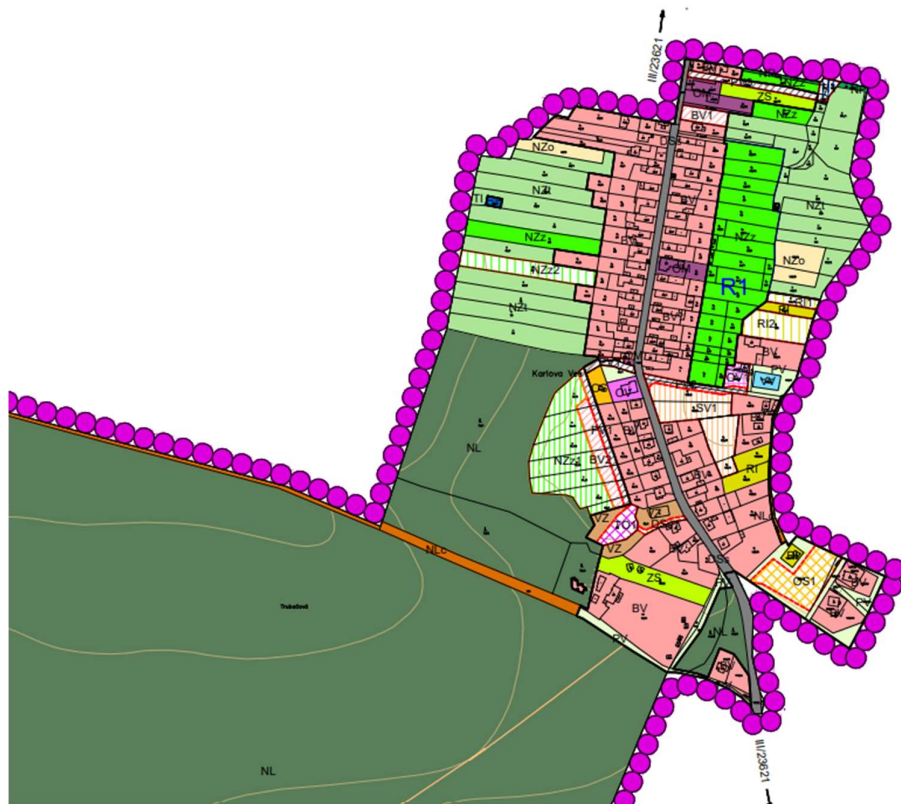
Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------



# Ortofoto mapa



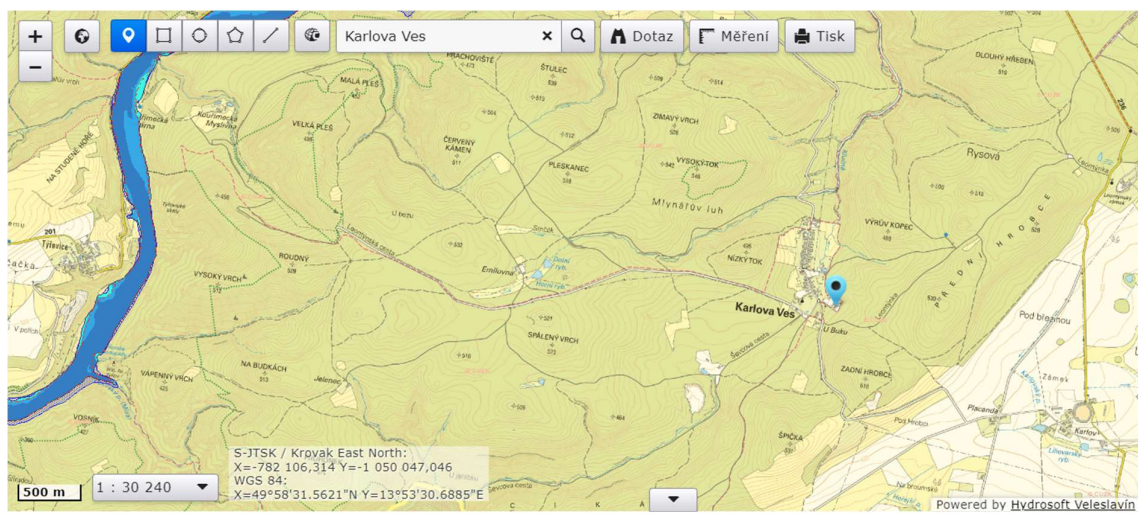
# Výřez z územního plánu





PLOCHY S ROZDĚLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ	
PLOCHY BYDLENÍ	
BV	BV - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
SV	SV - VENKOVSKÉ
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OV	OV - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
OM	OM - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
OS	OS - TĚLOVÝCHOVNA A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
PLOCHY REKREACE	
RI	RI - PLOCHY STAVĚB PRO RODNOU REKREACI
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
PV	PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
VZ	VZ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

## Výřez z povodňové mapy



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

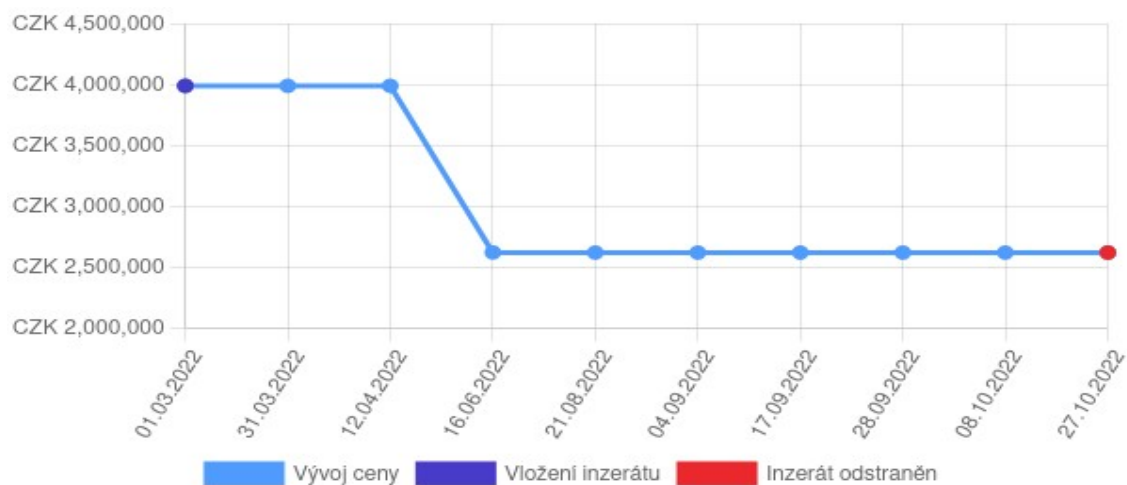


Pozemek, 1841 m<sup>2</sup>, Velká Buková, okres Rakovník

Celková cena: 2 620 000 Kč

Lokalita: Velká Buková, okres Rakovník

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

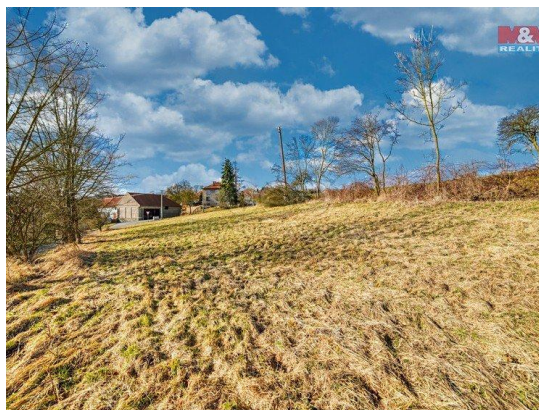
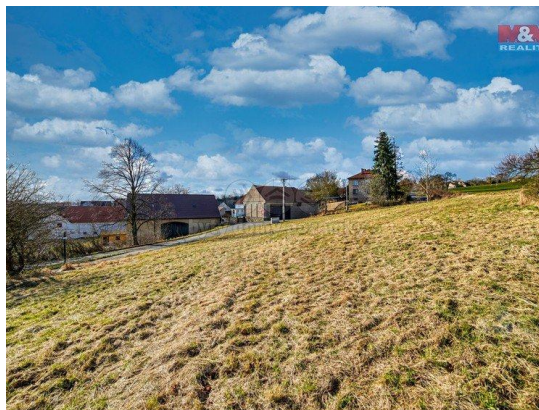


#### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Velká Buková, okres Rakovník	<b>Cena</b>	2 620 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	Informace o ceně na dotaz	<b>Plocha pozemku</b>	1841 m <sup>2</sup>
<b>Elektřina</b>	120V	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek		

Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek pro výstavbu RD v zastavitelném území obce Velká Buková. Parcela o celkové výměře 1841 m<sup>2</sup>. Určena územním plánem pro výstavbu RD venkovského typu. Voda bude dovedena k hranici pozemku, stejně tak elektřina, která bude řešena sloupkem. Pozemek tak bude připraven k výstavbě, přístup zajištěn po obecní komunikaci. Přes pozemek vede elektrické vedení, které se překládá, aby neomezovalo výstavbu. Taktéž zde vede optický kabel CETIN, překlád bude dořešen spolu s ostatními nynějším majitelem.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

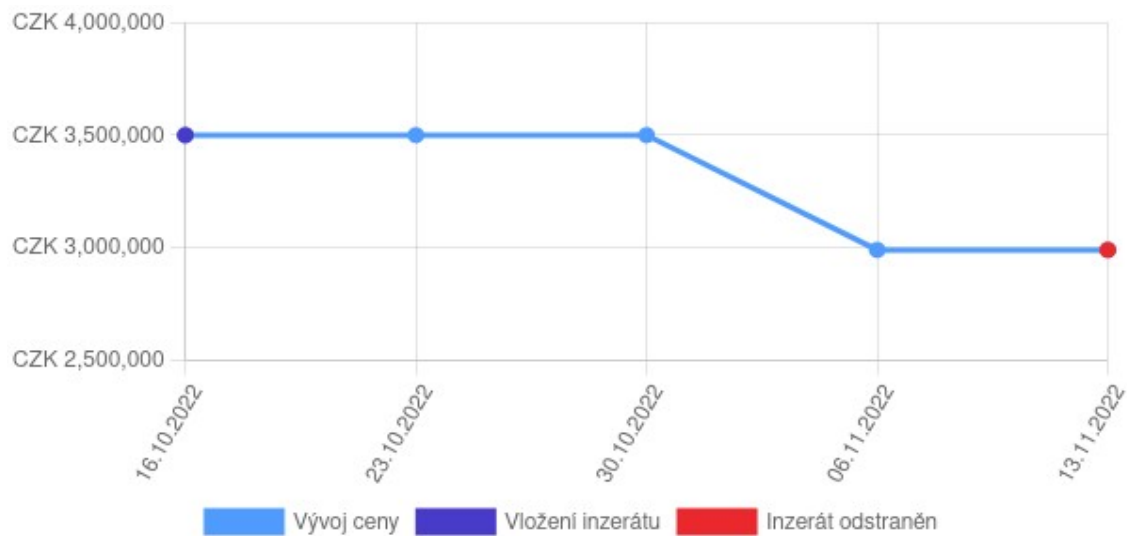


**Pozemek, 2305 m<sup>2</sup>, V Rovinách I., Nižbor, okres Beroun**

**Celková cena: 2 990 000 Kč**

**Lokalita: V Rovinách I., Nižbor, okres Beroun**

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



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

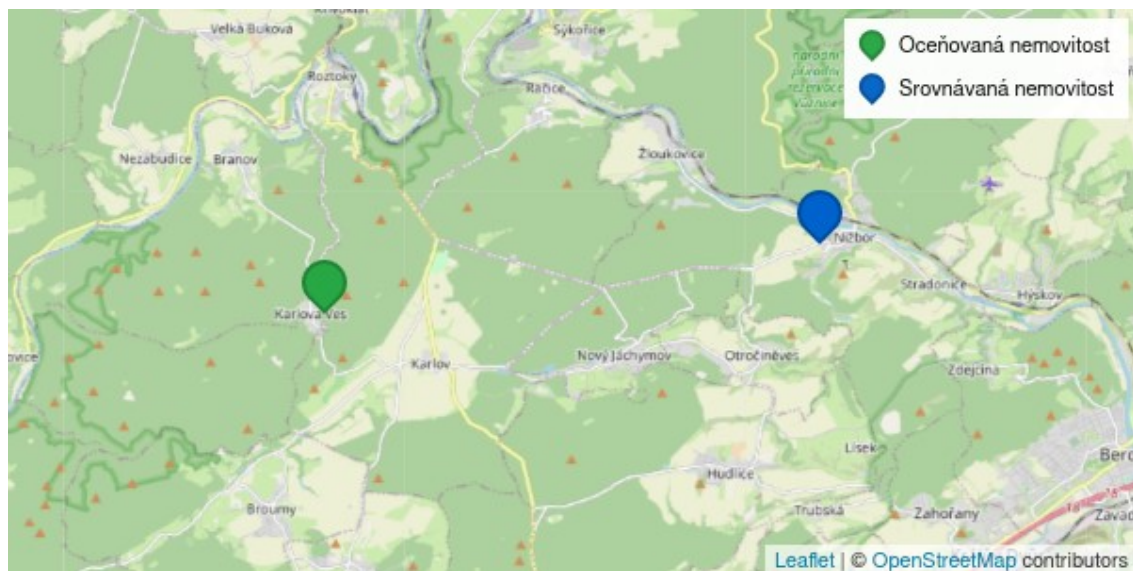
<b>Lokalita</b>	V Rovinách I., Nižbor, okres Beroun	<b>Cena</b>	2 990 000 Kč
<b>Plocha pozemku</b>	2305 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

V zastoupení majitele nabízím stavební pozemky o celkové výměře 2305 m<sup>2</sup> (p.č. 67/4, 67/5, 67/6, 67/7, 67/8 k. ú. Nižbor) . Pozemky jsou přístupné z obecní komunikace, jižní svah. Územním plánem určeno k výstavbě rodinných domů. Elektřina, plyn, voda na hranici pozemku. Prostor pro vybudování 2 RD. V obci školka, škola, pošta, obchod, tři restaurace, kadeřnictví, květinářství, cukrárna, stavebniny, čerpací stanice a jiné. Vlakové a autobusové spojení. 8 km Beroun. Dálnice na Prahu 10 km. Řeka Berounka, keltské opidum, zámek, lesy, houbaření, nádherná krajina. To vše kousek od Prahy.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

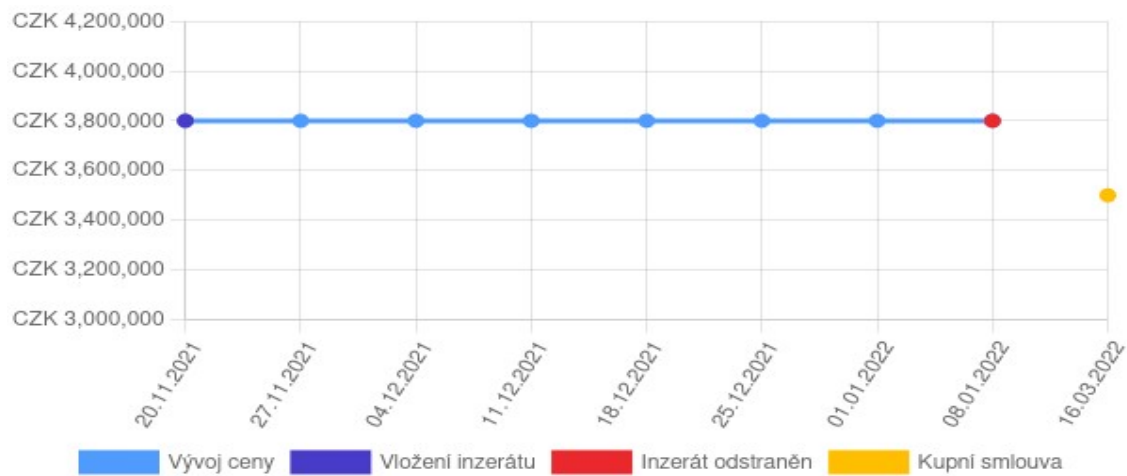


Pozemek, 1106 m<sup>2</sup>, Nekmír, okres Plzeň-sever

Celková cena: 3 500 000 Kč

Lokalita: Nekmír, okres Plzeň-sever

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



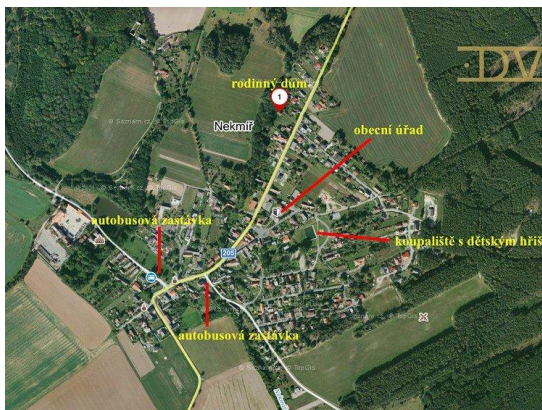
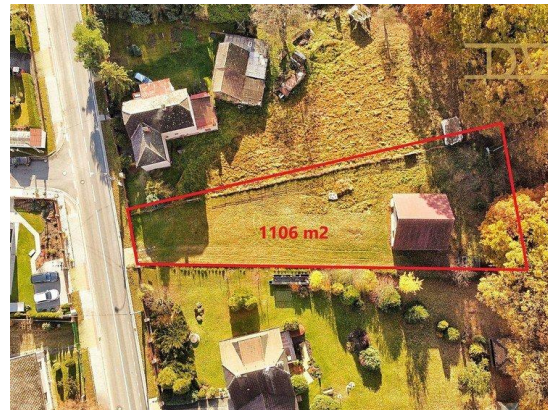
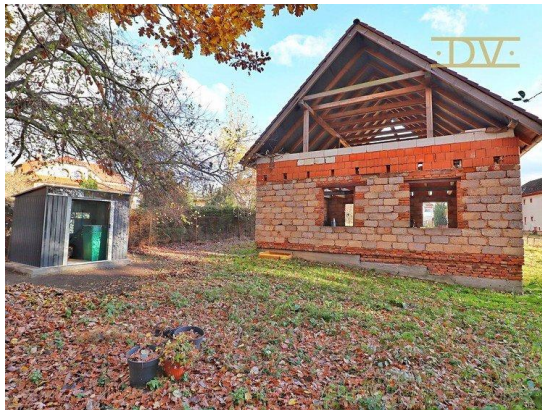
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Nekmír, okres Plzeň-sever	<b>Cena dle KS</b>	3 500 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-1499/2022-407	<b>Datum podpisu KS</b>	16.03.2022
<b>Plocha pozemku</b>	1106 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek		

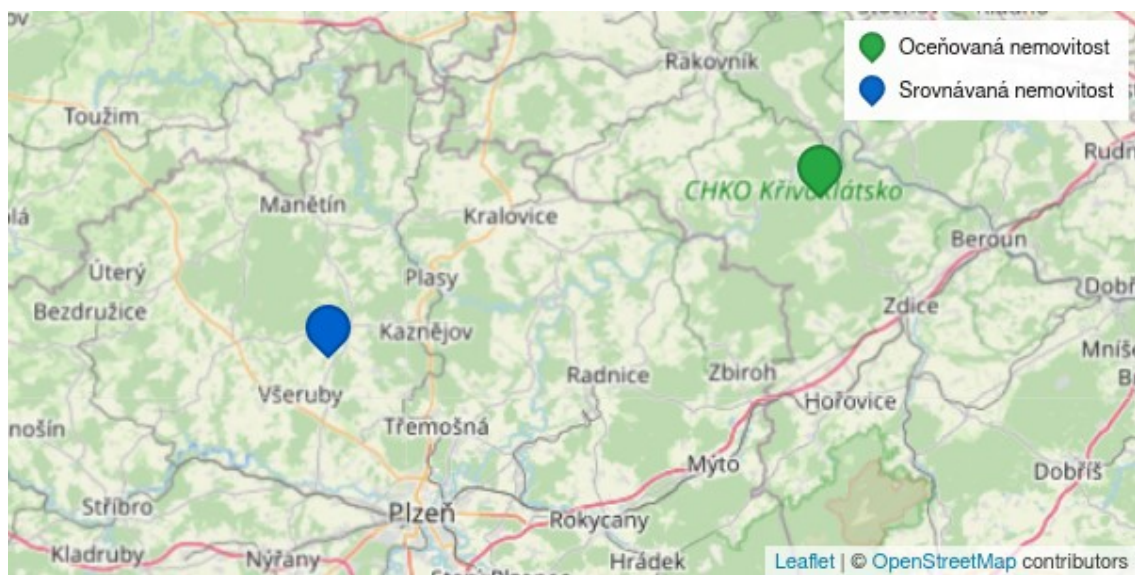
Nabízíme k prodeji stavební pozemek o velikosti 1106 m<sup>2</sup> v obci Nekmír. Obec Nekmír se nachází pouhých 15 km od Plzně v dojezdové vzdálenosti 15 minut autem. Na pozemku se nachází hrubá stavba, která lze využít pro stavbu RD či využít jako garáž. K hrubé stavbě je vytvořen projekt na vytvoření 3+kk (možnost rozdělení na 4+kk) s využitím podkroví. Na tento projekt je zároveň již vydané stavební povolení a je tedy možné začít rovnou stavět. Na pozemku se nachází kopaná studna hluboká 25 m s užitkovou vodou. Vydané stavební povolení je i na přivedení plynu a obecního vodovodu. Odpady jsou momentálně svedeny do jímky. V následujících dvou letech bude obec budovat kanalizaci, na kterou bude možné se z jímky napojit. Obec nabízí klidné bydlení v blízkosti přírody s dobrou dostupností města. Veškerá občanská vybavenost v blízkých Všerubech či nedaleké Plzni.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

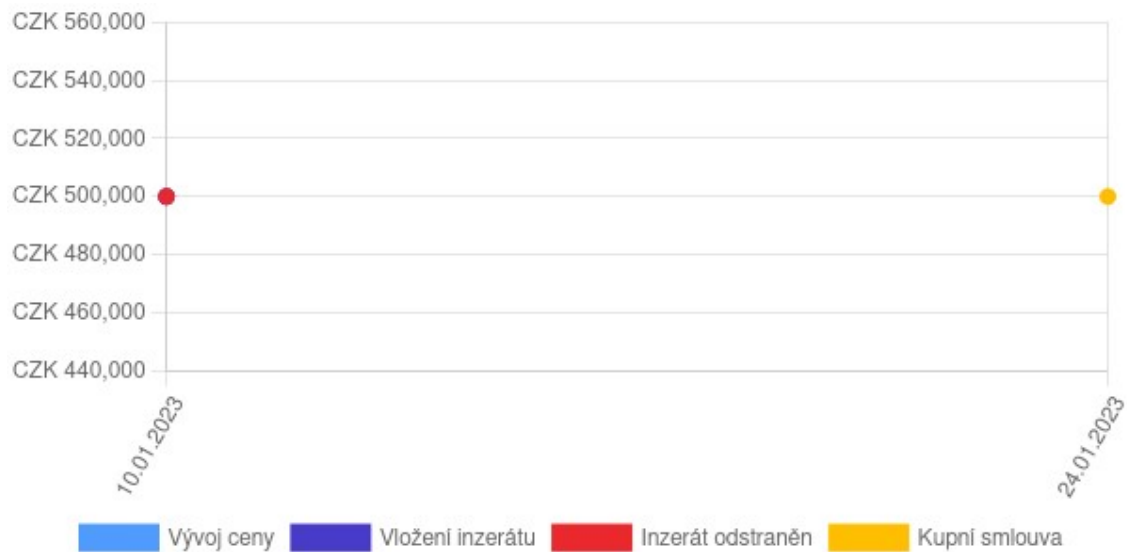


**Pozemek, 1752 m<sup>2</sup>, Děkov, okres Rakovník**

**Celková cena: 500 000 Kč**

**Lokalita: Děkov, okres Rakovník**

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



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

<b>Lokalita</b>	Děkov, okres Rakovník	<b>Cena dle KS</b>	500 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-338/2023-212	<b>Datum podpisu KS</b>	24.01.2023
<b>Plocha pozemku</b>	1752 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

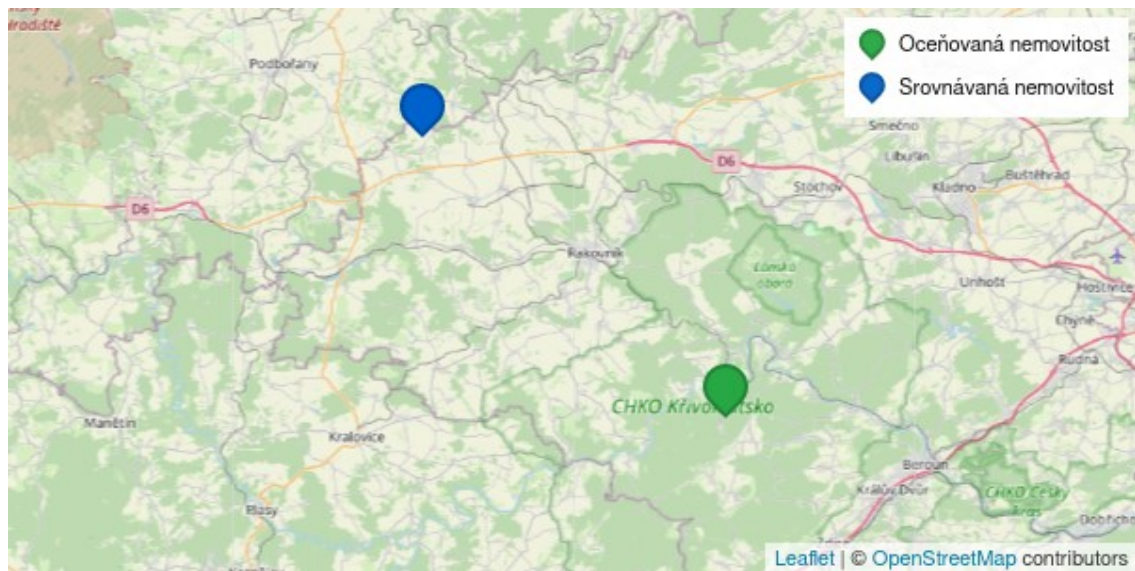
Ve výhradním zastoupení nabízíme pozemek parc. č. 24/1 a 52 o celkové výměře 1752 m<sup>2</sup> v katastrálním území Děkov, okres Rakovník. Dle územního plánu obce je pozemek určen k individuální zástavbě, momentálně nezasíťován. Napojení na inženýrské sítě (elektřina a vodovod) možné. Aktuálně je v řešení přístup na pozemek. Děkov leží na hranici přírodního parku Džbán s výbornou dopravní dostupností, pouhé 3 km od silnice 1. třídy mezi Prahou a Karlovými Vary. Rakovník a Žatec vzdálen cca 20 km, Praha cca 60 Km.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

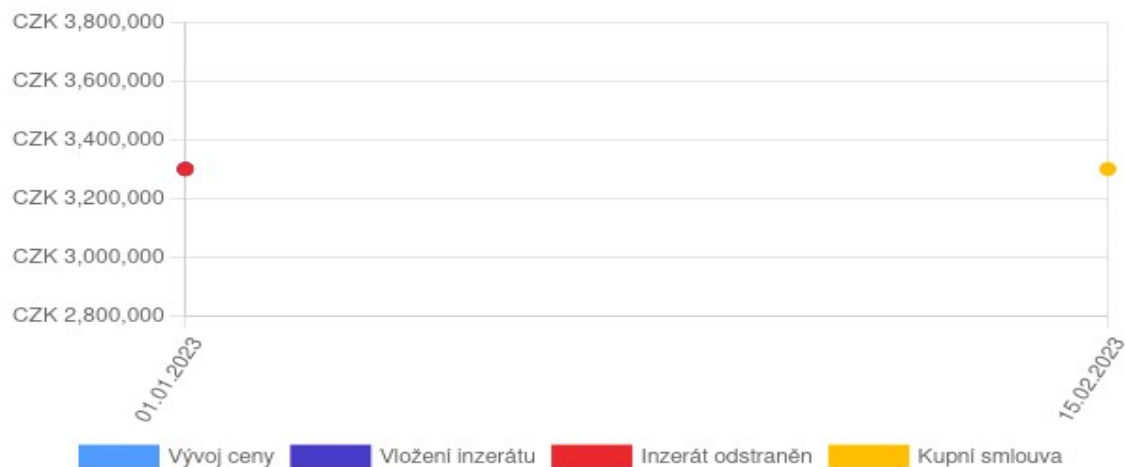


Pozemek, 1134 m<sup>2</sup>, Líšná, okres Rokycany

Celková cena: 3 300 000 Kč

Lokalita: Líšná, okres Rokycany

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



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

<b>Lokalita</b>	Líšná, okres Rokycany	<b>Cena dle KS</b>	3 300 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-499/2023-408	<b>Datum podpisu KS</b>	15.02.2023
<b>Poznámka k ceně</b>	cena za nemovitost včetně provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	1134 m <sup>2</sup>
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Voda</b>	Vodovod		

Hledáte stavební pozemek, který bude mít vyřešené sítě, vybudovanou přístupovou cestu a bude v rozumné vzdálenosti od dálnice, města, a přitom les bude doslova za rohem? Tak prosím pokračujte ve čtení, jeden takový tu přesně pro Vás máme. POPIS POZEMKU: Nabízíme k prodeji stavební parcelu o celkové ploše 1134 m<sup>2</sup> u obce Líšná u Zbirohu – Letná. Mírně svažité pozemek se nachází na hranici středočeského a plzeňského kraje a je připraven pro realizaci Vašeho budoucího bydlení. Nespornou výhodou této nabídky je kompletní zajištění, obecní vodovod, kanalizace a elektřina jsou na vyvedeny na hranici pozemku, vše je připraveno, jen začít stavět. Na sousedících pozemcích se již staví, nebo mají dokonce hotovo a netrpělivě čekají, kdo se nabízeného pozemku ujme. OKOLÍ: Křivoklátské lesy, nespočet hradů, zámků, turistických cílů a jedinečné

krajiny, to vše nabízí okolí tohoto pozemku. Večer po příjezdu z práce se z procházky za domem stane oblíbený závěr dne. Jedná se o velmi klidnou lokalitu se základní občanskou vybaveností v dobré dosažitelnosti. Dopravní dostupnost, do Rokycan za 25 minut a do Berouna 20 minut autem.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

