

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 072649/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2807/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Útvina, okres Karlovy Vary
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	24.09.2024
Zpracováno ke dni:	24.09.2024
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 14 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává výhradně v elektronické podobě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 911/7 v obci Útvina, okres Karlovy Vary, katastrální území Útvina na listu vlastnictví č. 268.

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, 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, 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. 911/7
Adresa předmětu ocenění:	Útvina, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Útvina
Katastrální území:	Útvina
Počet obyvatel:	581

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti - Ing. Pavel Hrouda. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění bez přítomnosti další osoby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Svoboda Jan, Moskevská 2035/21, Karlovy Vary

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 911/7 v obci Útvina, okres Karlovy Vary, katastrální území Útvina na listu vlastnictví č. 268.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 911/7 o celkové výměře 1118 m². Pozemek je přístupný přes areál zemědělského družstva Hollandia Karlovy Vary nebo přes sousední zemědělské pozemky. Dle databáze LPIS hospodaří na sousedních pozemcích společnost Farma Krásné Údolí, s.r.o. Zpracovateli nebyla předložena žádná smluvní dokumentace v této věci.

Oceňovaný pozemek je užíván jako zemědělská plocha a je součástí obdělávaného zemědělského lánu. Dle územního plánu je pozemek regulován jako zemědělské pozemky - orná půda.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený a v terénu není přesně ohraničen. Trvalé porosty žádné nejsou.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

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.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy zjištěnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 911/7
	Celková výměra	1118 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	zemědělské pozemky - orná půda
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	žádné
Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	severní 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkovací možnosti v širším okolí objektu

Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	pozemky jsou na hranici katastrálního území a jsou součástí zemědělského obdělávaného lánu

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.09.2024 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 přikládáná 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 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 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.

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Pozemek	911/7	83716	1 118	1,31	20,00	1,57	1 755,26
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 118 m ²				1 755,26

Pozemek - cena zjištěná celkem = **1 755,26 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 1 755,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 755,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 760,- Kč**

slovy: Jeden tisíc sedm set šedesát 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. 911/7 v katastrálním území

Útvina, okres Karlovy Vary					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Útvina, okres Karlovy Vary	1118 m ²	zemědělská orná půda, na pozemku se viditelně hospodaří, smlouva nezjištěna	bez napojení na inž. sítě, u pozemku elektrický ohradník, el. energie v dosahu	navazuje na využívané zem. pozemky, příjezd přes areál družstva Hollandia Krásno
1	Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	6738 m ²	zemědělská orná půda, na pozemku se viditelně hospodaří, bez pachtovní smlouvy	bez napojení na inž. sítě	příjezd po nezpevněné cestě
2	Malovice, Erpužice, okres Tachov	2855 m ²	zemědělská orná půda, bez pachtovní smlouvy	bez napojení na inž. sítě, el. energie v dosahu	navazuje na pozemky obce, příjezd po nezpevněné cestě
3	Otín, Planá, okres Tachov	842 m ²	zemědělská orná půda, součást obdělávaného lánu	bez přímého napojení na inž. sítě, el. energie v blízkosti	pozemky v blízkosti zástavby RD, příjezd po obecní komunikaci, možnost rozšíření ploch bydlení
4	Ratiboř, Žlutice, okres Karlovy Vary	1297 m ²	zemědělská orná půda, smlouva nezjištěna	bez napojení na inž. sítě, není možno dopojit el. energii	příjezd po pozemcích obce

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	32,65 Kč	1	32,65 Kč	1.02	0.93	1	0.98	0.95	0.8831466	36,97 Kč
2	56,95 Kč	1	56,95 Kč	1.08	0.98	1.01	1.03	1.07	1.1781272664	48,34 Kč
3	36,56 Kč	1	36,56 Kč	0.99	1.02	1	1.01	1.05	1.0708929	34,14 Kč
4	44,00 Kč	1	44,00 Kč	0.95	1	1	0.97	1.03	0.949145	46,36 Kč
Celkem průměr										41,45 Kč
Minimum										34,14 Kč
Maximum										48,34 Kč
Směrodatná odchylka - s										6,95 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										34,50 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										48,41 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně 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).										

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný pozemek je relativně lepší polohou, napojením na inž. sítě i využitím než oceňovaný pozemek.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

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

$$\begin{aligned}
 & 41,45 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 1118 \text{ m}^2} \\
 & = 46\,343 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

46 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Útvina, okres Karlovy Vary					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Útvina, okres Karlovy Vary	1118 m ²	zemědělská orná půda, na pozemku se viditelně hospodaří, smlouva nezjištěna	bez napojení na inž. sítě, u pozemku elektrický ohradník, el. energie v dosahu	navazuje na využívané zem. pozemky, příjezd přes areál družstva Hollandia Krásno
1	Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	6738 m ²	zemědělská orná půda, na pozemku se viditelně hospodaří, bez pachtovní smlouvy	bez napojení na inž. sítě	příjezd po nezpevněné cestě
2	Malovice, Erpužice, okres Tachov	2855 m ²	zemědělská orná půda, bez pachtovní smlouvy	bez napojení na inž. sítě, el. energie v dosahu	navazuje na pozemky obce, příjezd po nezpevněné cestě
3	Otín, Planá, okres Tachov	842 m ²	zemědělská orná půda, součást obdělávaného lánu	bez přímého napojení na inž. sítě, el. energie v blízkosti	pozemky v blízkosti zástavby RD, příjezd po obecní komunikaci, možnost rozšíření ploch bydlení
4	Ratiboř, Žlutice, okres Karlovy Vary	1297 m ²	zemědělská orná půda, smlouva nezjištěna	bez napojení na inž. sítě, není možno dopojit el. energii	příjezd po pozemcích obce

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	32,65 Kč	1	32,65 Kč
2	56,95 Kč	1	56,95 Kč
3	36,56 Kč	1	36,56 Kč
4	44,00 Kč	1	44,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	32,65 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	56,95 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.74
Střední hodnota			42,54 Kč
Medián			40,28 Kč
Rozdíl max-min			24,30 Kč

Základní cena: 42,54 Kč/m²

Úprava ceny: 42,54 Kč * 1,0000 = 42,54 Kč/m²

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

42,54 Kč/m²

* 1118 m²

= 47 560 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

48 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Útvina, okres Karlovy Vary					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Útvina, okres Karlovy Vary	1118 m ²	zemědělská orná půda, na pozemku se viditelně hospodaří, smlouva nezjištěna	bez napojení na inž. sítě, u pozemku elektrický ohradník, el. energie v dosahu	navazuje na využívané zem. pozemky, příjezd přes areál družstva Hollandia Krásno
1	Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	6738 m ²	zemědělská orná půda, na pozemku se viditelně hospodaří, bez pachtovní smlouvy	bez napojení na inž. sítě	příjezd po nezpevněné cestě
2	Malovice, Erpužice, okres Tachov	2855 m ²	zemědělská orná půda, bez pachtovní smlouvy	bez napojení na inž. sítě, el. energie v dosahu	navazuje na pozemky obce, příjezd po nezpevněné cestě
3	Otín, Planá, okres Tachov	842 m ²	zemědělská orná půda, součást obdělávaného lánu	bez přímého napojení na inž. sítě, el. energie v blízkosti	pozemky v blízkosti zástavby RD, příjezd po obecní komunikaci, možnost rozšíření ploch bydlení
4	Ratiboř, Žlutice, okres Karlovy Vary	1297 m ²	zemědělská orná půda, smlouva nezjištěna	bez napojení na inž. sítě, není možno dopojit el. energii	příjezd po pozemcích obce

Vyloučení extrémní hodnoty

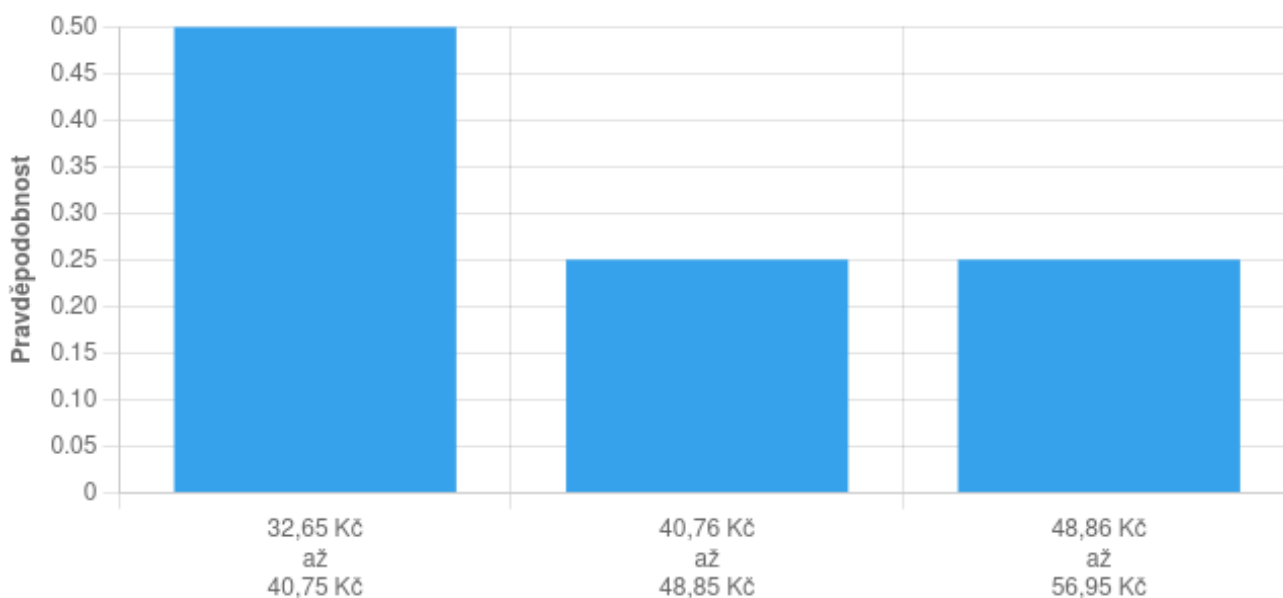
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	32,65 Kč	1	32,65 Kč
2	56,95 Kč	1	56,95 Kč
3	36,56 Kč	1	36,56 Kč
4	44,00 Kč	1	44,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	32,65 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	56,95 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.74
Aritmetický průměr			42,54 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
32,65 Kč	až	40,75 Kč	2	0.5
40,76 Kč	až	48,85 Kč	1	0.25
48,86 Kč	až	56,95 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 32,65 Kč/m² do 40,75 Kč/m²

* 1118 m²

od 36 503,00 Kč do 45 559,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 37 000 Kč do 46 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 760 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

46 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

48 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 37 000 Kč do 46 000 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. 911/7 v obci Útvina, okres Karlovy Vary, katastrální území na listu vlastnictví č. 268.

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

46.000,- Kč

Slovy: čtyřicetšesttisíc korun 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

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.09.2024

.....
Ing. Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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

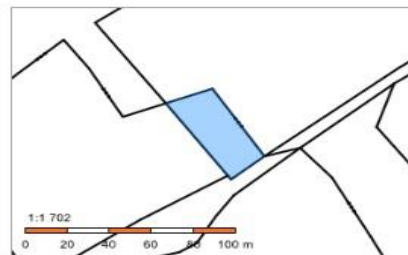
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 072649/2024 znaleckého deníku.

H. PŘÍLOHY

Mapové a katastrální podklady

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	911/7
Obec:	Útvina [555681]
Katastrální území:	Útvina [775703]
Číslo LV:	268
Výměra [m ²]:	1118
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Svoboda Jan, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83716	1118

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Svoboda Jan

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#).

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	268
Katastrální území:	Útvina [775703]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Svoboda Jan, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary	

Pozemky

Parcelní číslo
911/7

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

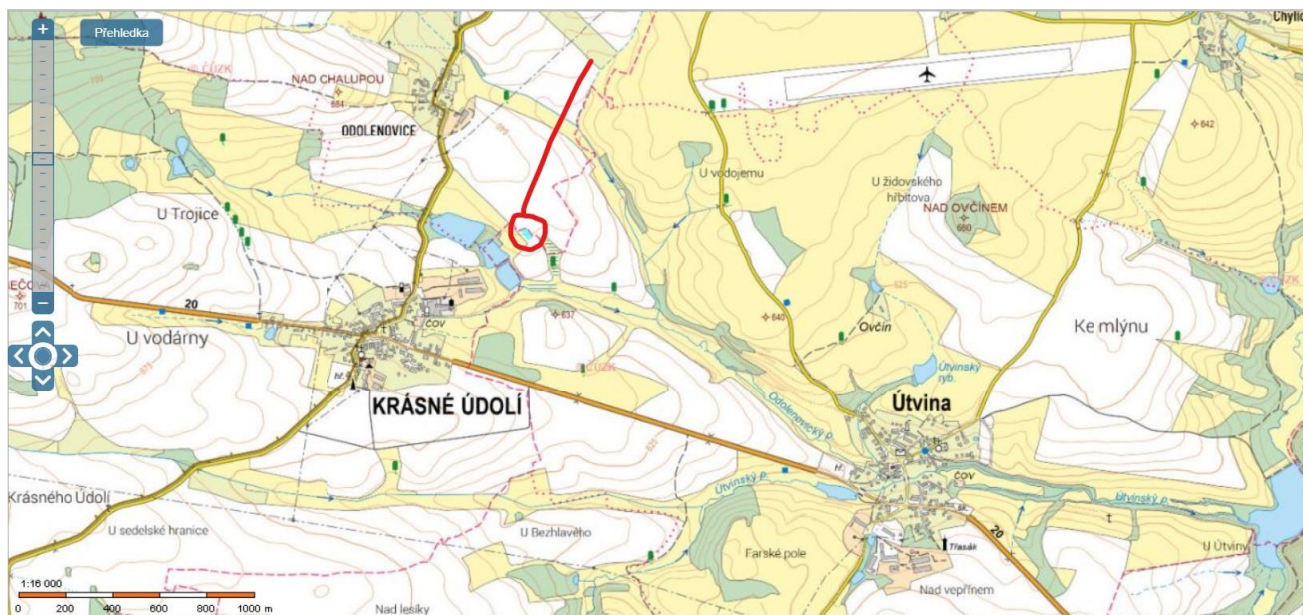
Jednotky

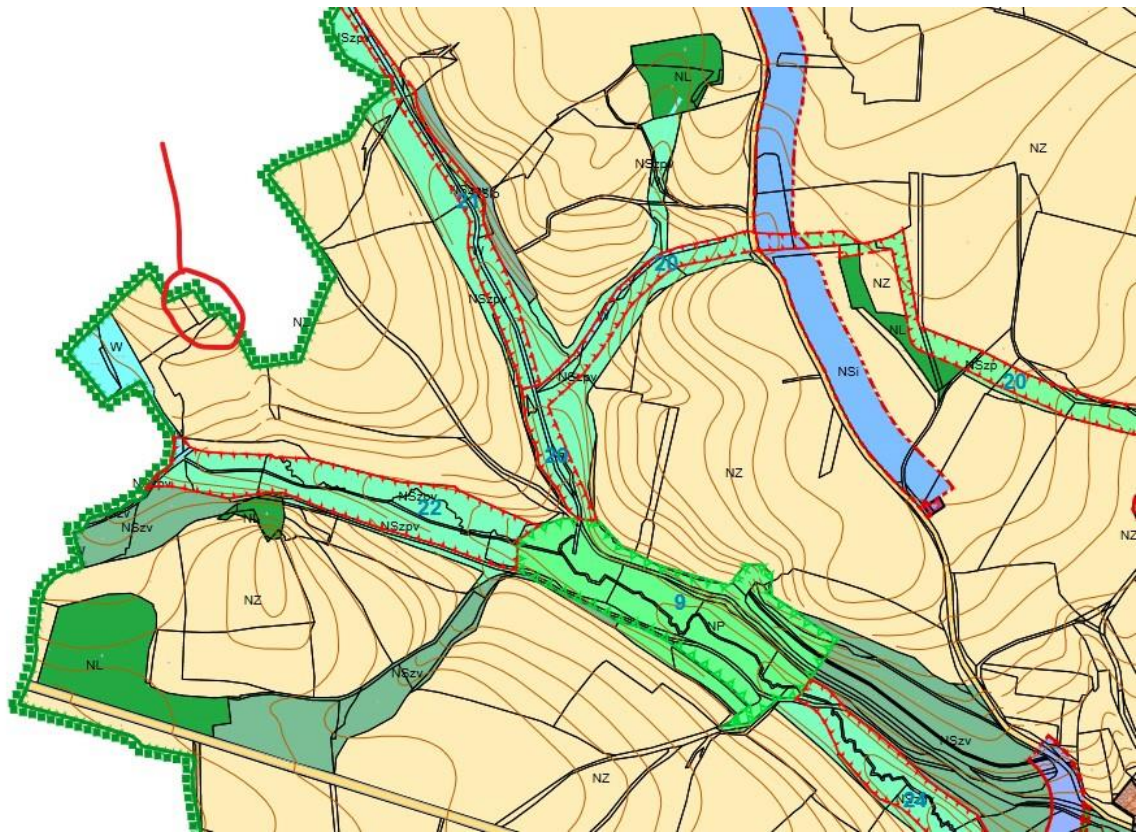
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

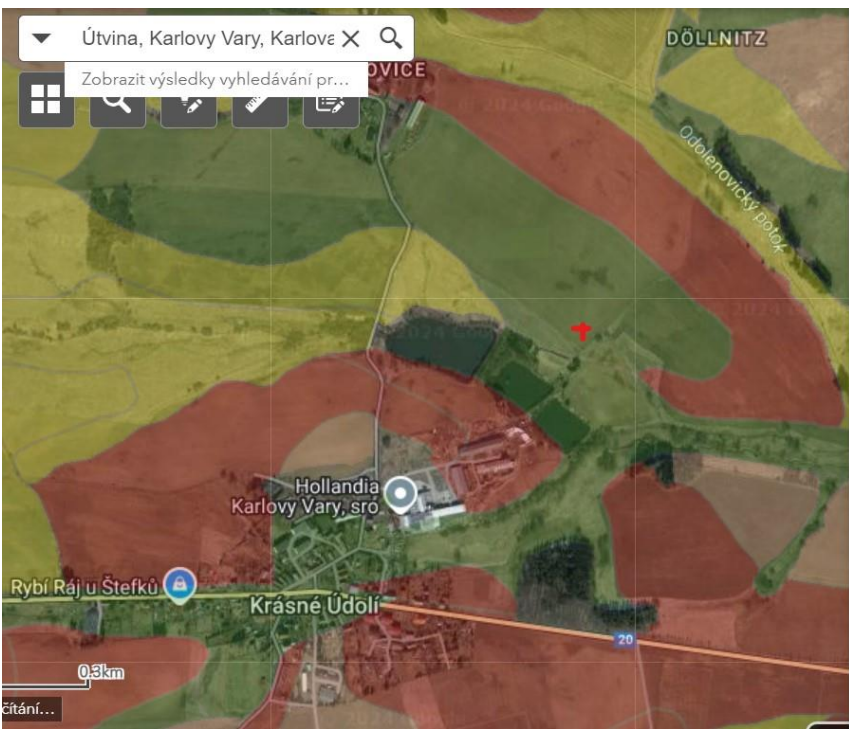
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#).





PLOCHY

	BH BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	0,00 - 1,26 ha
	BV BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ	7,92 - 11,18 ha
	RZ REKREACE ZAHRÁDKOVÉ OSADY	0,22 - 0,58 ha
	OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	0,00 - 0,66 ha
	OM OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ	0,00 - 0,10 ha
	OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ	0,13 - 1,00 ha
	OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY	0,00 - 0,10 ha
	SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	0,66 - 4,56 ha
	DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ	0,01 - 10,97 ha
	TI TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	0,21 - 0,15 ha
	VL VÝROBA A SKLADOVÁNÍ LEHKÝ PRŮMYSL	2,50 - 0,74 ha

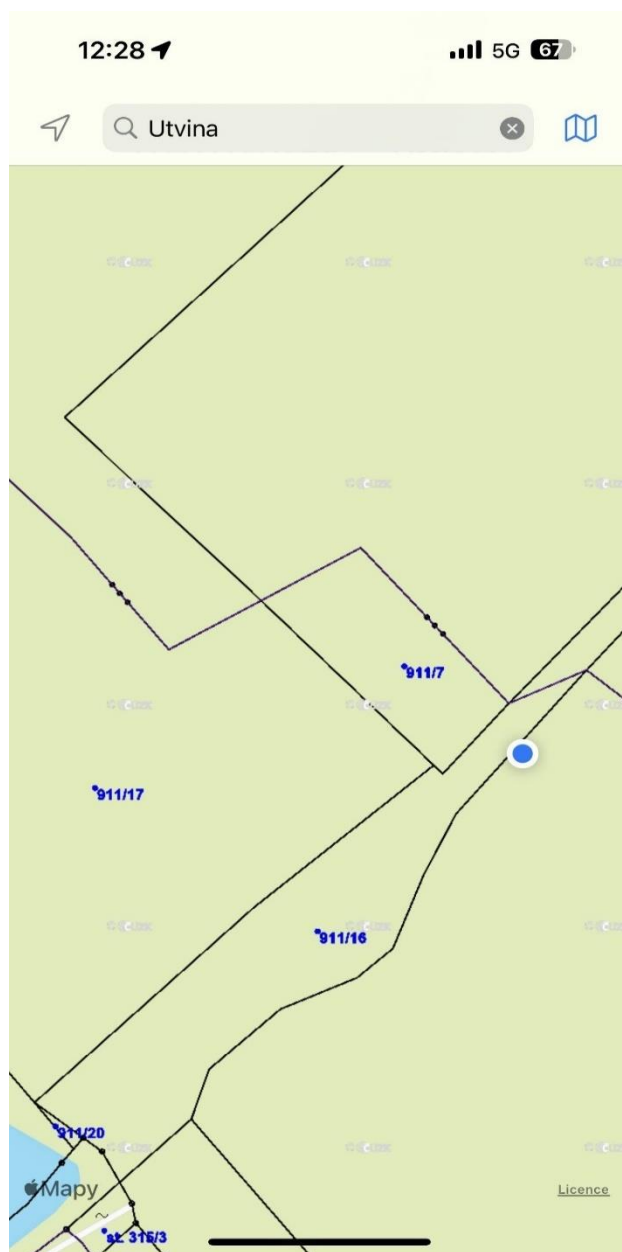
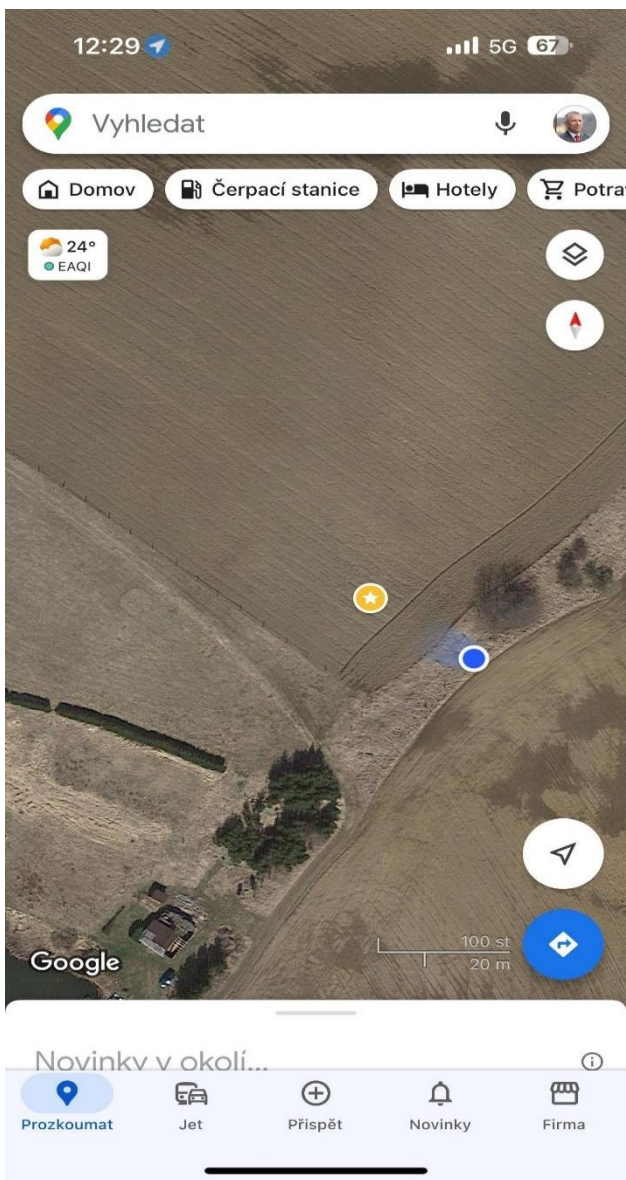


Vrstvy

- PHR
- Třídy ochrany
 - 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
- Plánované sjezdy
- Plánované dálnice
- Nahlížení do KN - Parcela
- kraje_PNT
- Záplavová území
- ČÚZK - Archivní ortofoto

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

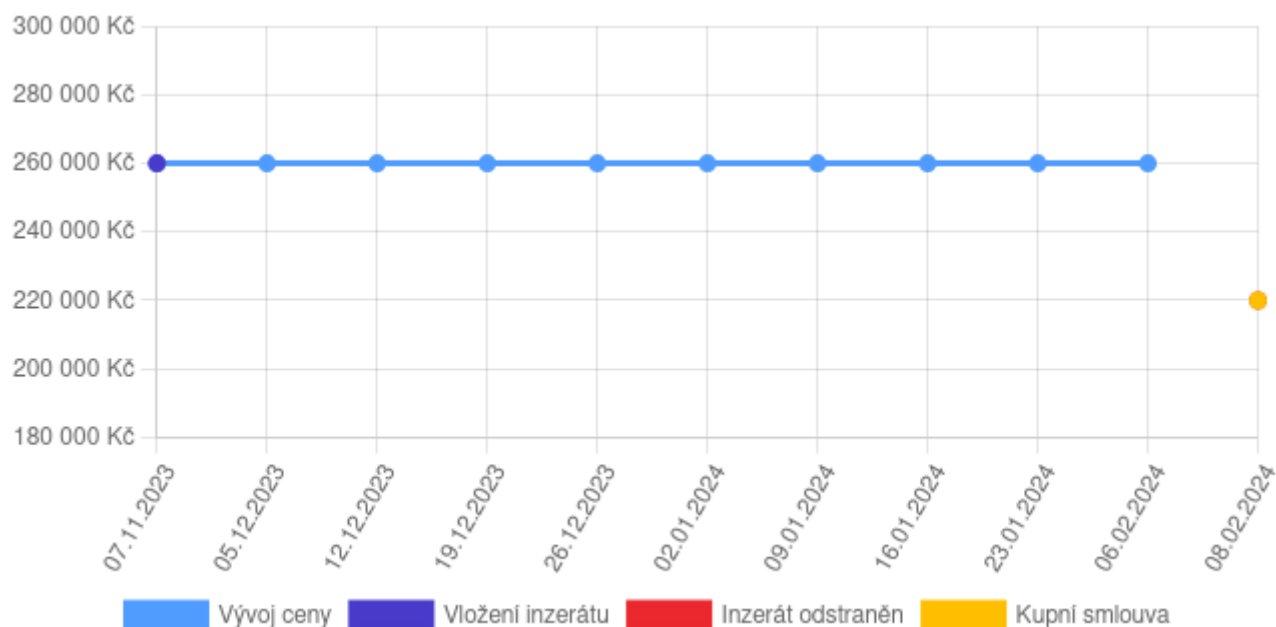
Lokalita	Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	Cena dle KS	220 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.02.2024	Číslo řízení	V-638/2024-409
Plocha pozemku	6738 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek vedený a využívaný jako orná půda o celkové výměře 6.738m². Jedná se o parcelu č. 1282/2 v kú Kynšperk nad Ohří na LV 1261. Pozemek není zatížený žádnou pachtovní smlouvou. Doporučujeme jako investici pro vlastní hospodaření a nebo jako vhodné uložení peněz.

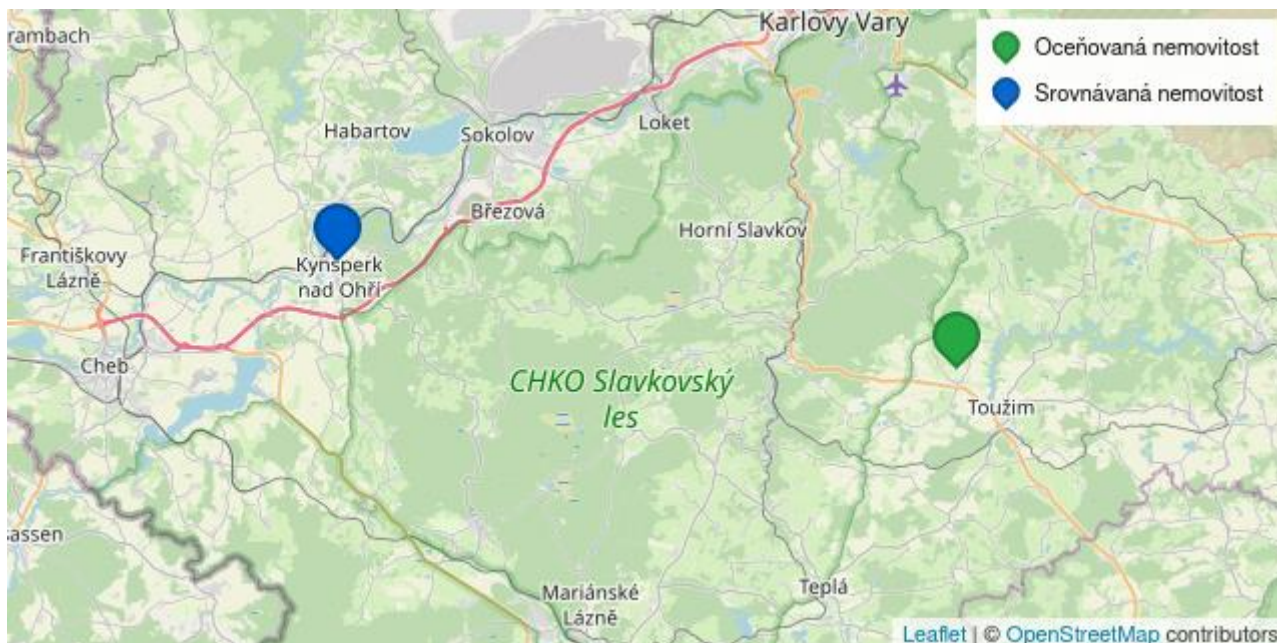
2. Fotodokumentace



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)

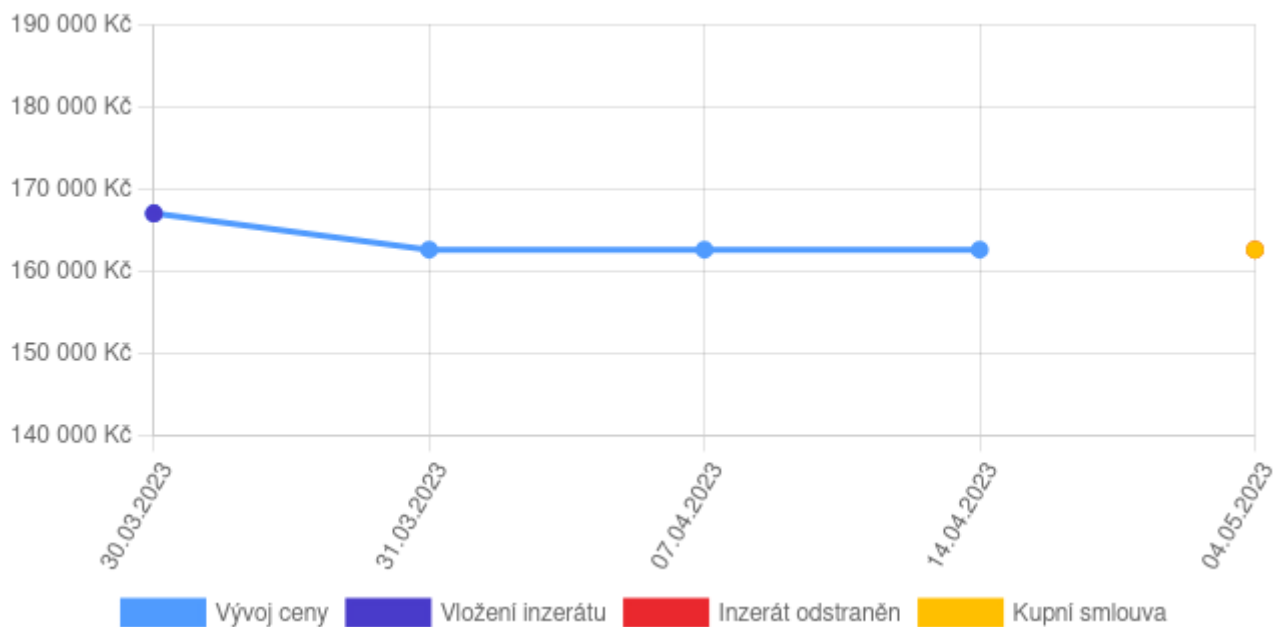
Lokalita	Malovice, Erpužice, okres Tachov	Cena dle KS	162 600 Kč
Právní účinky ke dni	04.05.2023	Číslo řízení	V-1408/2023-410
Plocha pozemku	2855 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Zasít'ovaný pozemek	Ne

Nabízíme k prodeji ornou půdu o výměře 2855 m² v katastrálním území Malovice u Erpužic. V současné době není na pozemku žádná pachtovní smlouva. K pozemku je pouze faktický příjezd. Hodnota BPEJ 42614 tedy podprůměrně produkční půda s omezenou ochranou. Pozemek je rovinný s dobrou dostupností z příjezdové komunikace. Více informací u makléře.

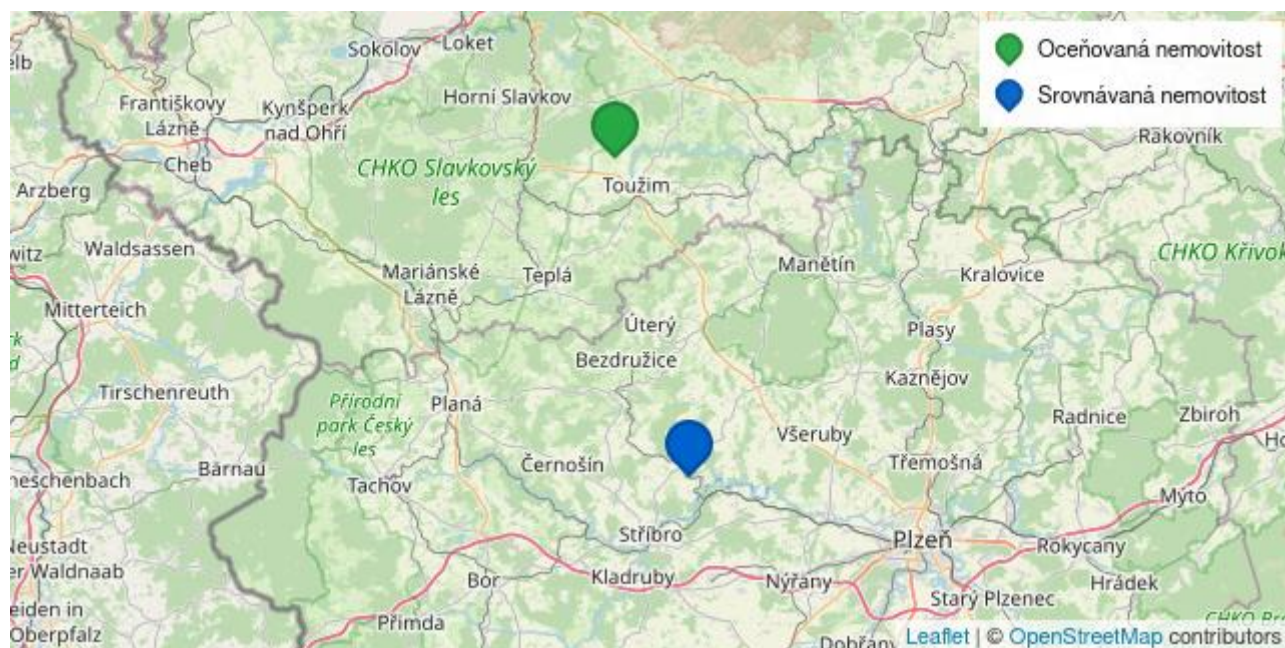
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

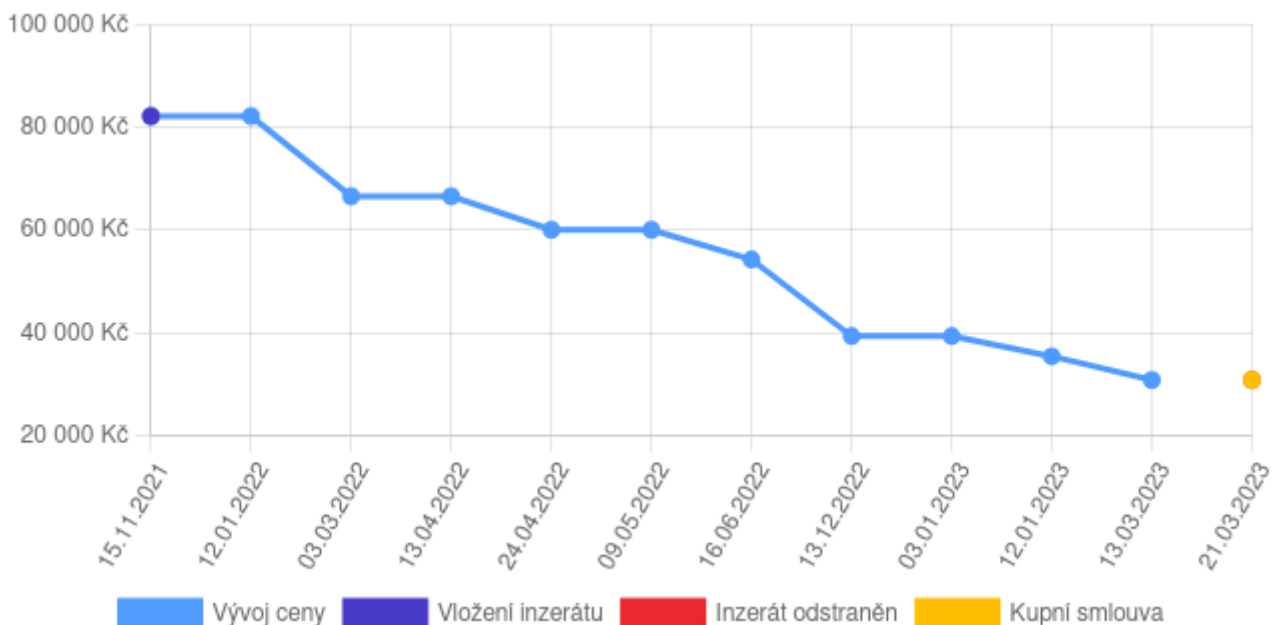
Lokalita	Otín, Planá, okres Tachov	Cena dle KS	30 786 Kč
Právní účinky ke dni	21.03.2023	Číslo řízení	V-872/2023-410
Plocha pozemku	842 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Zasít'ovaný pozemek	Ne		

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Otín u Plané, v okrese Tachov, LV 1179, podíl 1/6 o výměře 842 m². Parcela č. 853/27 - o výměře 239 m² Parcela č. 853/28 - o výměře 3660 m² Parcela č. 896/1 - o výměře 70 m² Parcela č. 896/2 - o výměře 369 m² Parcela č. 959/3 - o výměře 712 m² Pozemky se nacházejí v blízkosti rodinných domků. Investiční příležitost v možnosti budoucího rozšíření stavebních ploch. Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi.

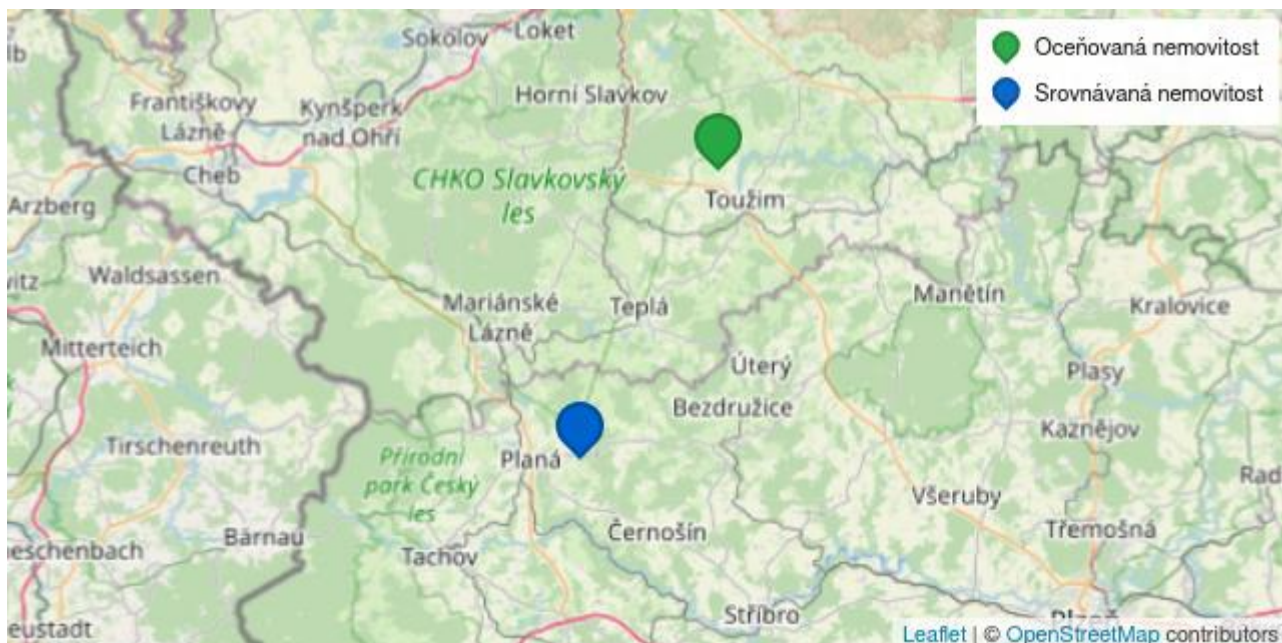
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



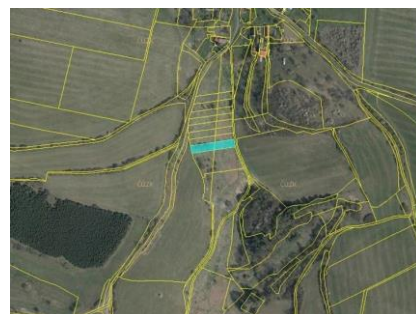
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Ratiboř, Žlutice, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	57 068 Kč
	Vary		
Právní účinky ke dni	30.06.2023	Číslo řízení	V-4642/2023-403
Plocha pozemku	1297 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

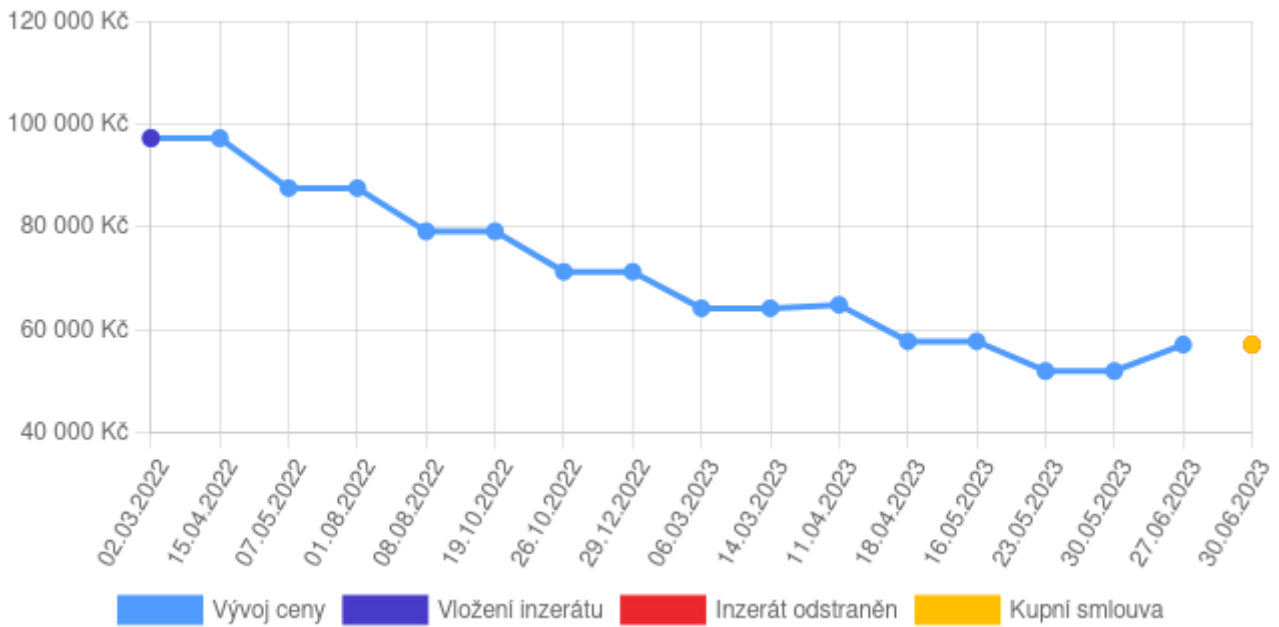
Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Ratiboř u Žlutic v okrese Karlovy Vary. Vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 88 pod parcelními čísly 1016/20, 1016/21 s celkovou výměrou 1297 m². GPS: 50°06'36.68"N, 13°06'56.06"E Přístup k pozemkům je zajištěn komunikací ve vlastnictví města. Investice do půdy je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

