

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17896-113/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Růnová v.o.s., insolvenční správce dlužníka
Loukota Lubomír
Vrbenská 511/25a, 370 01 České Budějovice

Číslo jednací:

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

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

Adresa předmětu ocenění: Nekmír, okres Plzeň-sever

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 03.01.2023

Zpracováno ke dni: 03.01.2023

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.01.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 528/3 v obci Nekmír, okres Plzeň-sever, katastrální území Nekmír.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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, 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. 528/3
Adresa předmětu ocenění:	Nekmír, okres Plzeň-sever
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Nekmír
Ulice:	Nekmír
Katastrální území:	Nekmír

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.01.2023. Byla provedena pouze částečná prohlídka - pozemek není přístupný z veřejné komunikace. Pověření pracovník se pokusil přiblížit na pozemek i přes neoplocené soukromé pozemky, nicméně až k vlastnímu pozemku se nedostal.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Loukota Lubomír, č. p. 114, 33152 Nekmír

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 528/3 v obci Nekmír, okres Plzeň-sever, katastrální území Nekmír.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 528/3 o celkové výměře 303 m². Pozemek je umístěn v zástavbě rodinnými domy. Některé RD jsou budovány v poslední době a lokalita se postupně rozrůstá. Pozemek je umístěn mezi domy a není k němu nyní přístup z veřejné komunikace. Obecní pozemky umožňují napojení pozemku na obecnou komunikaci, ta ale není vybudována a část přístupu je i oplocena. Dříve pozemek tvořil logický celek s vedlejším domem a tvořil záhumenek.

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako zahrada.

Sklon pozemku je mírně svažité. Oplocení pozemku - oploceno částečně jinými vlastníky okolních pozemků. Trvalé porosty jsou nehodnotné staré ovocné dřeviny. Pozemek je zarostlý náletovými dřevinami. Pozemek je bez viditelných staveb, dřevěná kůlna dle satelitní mapy. Zpracovatel viděl z dálky spíše dřevník.

Přístup na pozemek není nyní řešen. Dle katastrální mapy je možné pozemek napojit na obecní komunikaci přes vlastní pozemky obce. Nyní zde není vybudována komunikace. Pozemek leží v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. 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.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis pozemku

Parcelní číslo	parc. č. 528/3
Celková výměra	303 m ²
Druh pozemku	pozemek pro bydlení
Územní plán	zahrada
Trvalé porosty	ovocné dřeviny, zarostlý pozemek náletovými dřevinami

Sklon pozemku	mírně svažité
Oplocení	oploceno částečně jinými vlastníky okolních pozemků
Přístupová cesta k pozemku	přístup nyní přes soukromý pozemek. Pozemek je umístěn mezi domy a není k němu nyní přístup z veřejné komunikace. Obecní pozemky umožňují napojení pozemku na obecnou komunikaci, ta ale není vybudována a část přístupu je i oplocena. Dříve pozemek tvořil logický celek s vedlejším domem a tvořil záhumenek.
Stavby na pozemku	bez viditelných staveb, kůlna dle satelitní mapy

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	širší centrum obce
Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; 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;

Sousedé a kriminalita

dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena

oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

Další informace

pozemek není přístupný z veřejné komunikace. Zpracovatel se pokusil přiblížit na pozemek i přes neoplocené soukromé pozemky, nicméně až k vlastnímu pozemku se nedostal.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.01.2023 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
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: Negativní - Výrazná zástavba v okolí.	I	-0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Bez vybudované přístupové cesty.	I	-0,15
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,551}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,850}$$

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:	I	0,03

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Lokalita v blízkosti města Plzně.	III	0,14

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,545}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,842}$$

1. Pozemek

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,850}$$

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,850 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,842}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	220,-	0,842		185,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Oceňovaný pozemek	528/3	303	185,24	56 127,72
Stavební pozemek - celkem			303		56 127,72

Pozemek - zjištěná cena celkem = **56 127,72 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 56 128,- Kč

Výsledná cena - celkem: 56 128,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 56 000,- Kč

slovy: Padesátšesttisíc 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. 528/3 v katastrálním území

Nekmír, okres Plzeň-sever						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nekmír, okres Plzeň-sever	303 m ²	v UP plocha pro bydlení, umístění uprostřed zástavby	v okolních komunikacích v rozmezí 250-300m	bez přístupu z obecní komunikace, není možnost dostat se k pozemku	
1	Štěnovický Borek, okres Plzeň-město	604 m ²	v UP vedeno jako ostatní plocha, možno stavět chatu	inž. sítě v obci u okolních domů	navazuje na stávající výstavbu	
2	Božkov, Plzeň, okres Plzeň-město	453 m ²	v UP plocha pro individuální rekreaci či bydlení	el. pilířek u pozemku, nutno řešit svojí ČOV a	pozemek přístupný z obecní cesty, klidné a hezké místo	
3	Na Brůdku, Plzeň, okres Plzeň-město	421 m ²	možnost výstavby do 60m ² , UP pro zahrádky a malé stavby	el. energie a voda zavedené u pozemku, nutno řešit ČOV	v zástavbě zahrádkářské kolonie, kde se nyní bydlí, blízko do Plzně i přírody	
4	Kunějovice, okres Plzeň-sever	863 m ²	pozemkem určený v UP pr obydlí, možno stavět p osplnění zákonných podmínek	el. energie a voda v blízkosti pozemku, nutno řešit ČOV	na pozemku malá chata	
5	Nekmír, okres Plzeň-sever	1106 m ²	v UP plocha pro bydlení, umístění uprostřed zástavby	el. energie přivedena, voda ze studny, jímka, povolení na vodovod a plyn	vydané stavební povolení. Možno ihned stavět.	na pozemku hrubá stavba domu. Toto oceňuji mimořádně v koeficientu K6

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	514,07 Kč	1	514,07 Kč	1.08	0.99	1.04	1.1	1.26	1	1.541187648	333,55 Kč
2	3 529,80 Kč	0.9	3 176,82 Kč	1.3	0.99	1.15	1.25	1.3	1	2.40508125	1 320,88 Kč
3	2 137,77 Kč	1	2 137,77 Kč	1.2	1	1.05	1.3	1.3	1	2.1294	1 003,93 Kč
4	1 274,62 Kč	1	1 274,62 Kč	1.02	0.98	1.2	1.2	1.3	1	1.8712512	681,16 Kč
5	3 164,56 Kč	1	3 164,56 Kč	1.05	0.97	1.1	1.3	1.3	1.3	2.46140895	1 285,67 Kč
Celkem průměr										925,04 Kč	
Minimum										333,55 Kč	
Maximum										1 320,88 Kč	
Směrodatná odchylka - s										419,02 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										506,02 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 344,06 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: Srovnávaný pozemek je relativně lepší lokalitou, stavem a napojením na inženýrské sítě.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný pozemek je relativně výrazně lepší lokalitou, stavem a napojením na inženýrské sítě.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný pozemek je relativně výrazně lepší lokalitou, stavem a napojením na inženýrské sítě.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný pozemek je relativně výrazně lepší lokalitou, stavem a napojením na inženýrské sítě.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný pozemek je relativně výrazně lepší lokalitou, výstavbou hrubé stavby domu, stavem a napojením na inženýrské sítě.

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

$$925,04 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 303 \text{ m}^2$$

$$= 280 287 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

280 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

56 000,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

280 000 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. 528/3 v obci Nekmíř, okres Plzeň-sever, katastrální území .

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

280 000,- Kč

Slovy: dvěstěosmdesátisíckorun 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 23.01.2023



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 je zapsán pod pořadovým číslem 17896-113/2023 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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	528/3
Obec:	Nekmíř [559270]
Katastrální území:	Nekmíř [702714]
Číslo LV:	437
Výměra [m ²]:	303
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Loukota Lubomír, č. p. 114, 33152 Nekmíř	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53111	303

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Loukota Lubomír
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Loukota Lubomír
Schváleno oddlužení
Změna výměr obnovou operátu

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 Jihozápadní územní pracoviště Píseň-sever](#)

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	437
Katastrální území:	Nekmíř (702714)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Loukota Lubomír, č. p. 114, 33152 Nekmíř	

Pozemky

Parcelní číslo
528/3

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 Jihozápadní územní pracoviště Píseň-sever](#)

Obecní úřad Nekmíř

Nekmíř 114
33152 Nekmíř

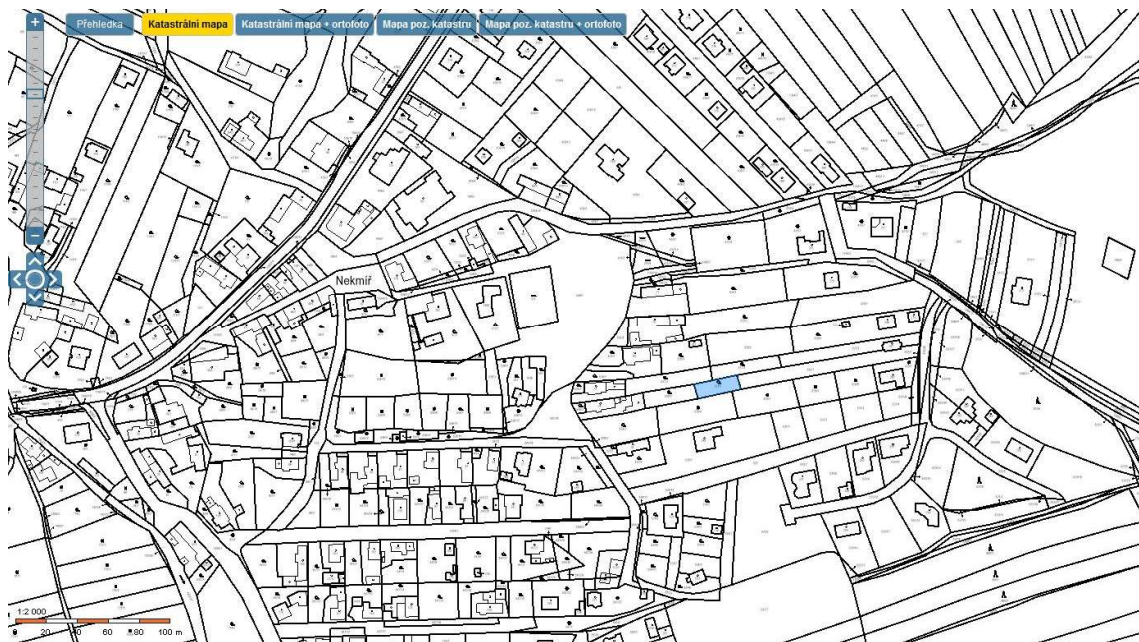
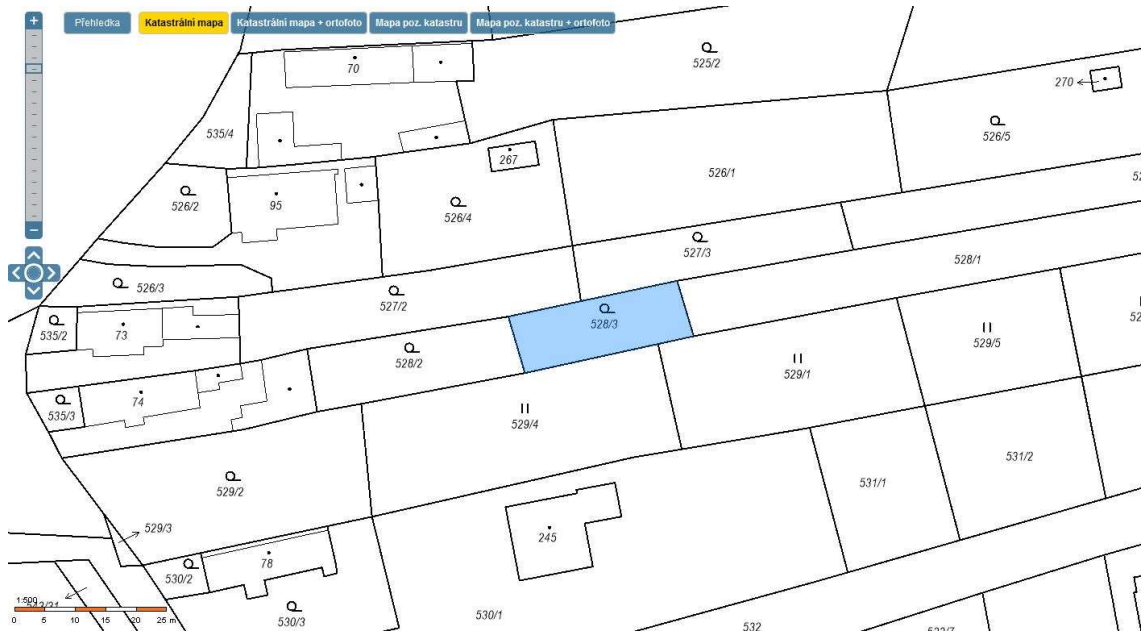
Pošta: Dolní Bělá
 IČ: 00258164
 Úřední hodiny: Po.,Čt.,17.00-19.00
 Telefon: 373 394 262
 Datová schránka: 4ftbifz
 E-mail: info@nekmir.cz
 Web: www.nekmir.cz

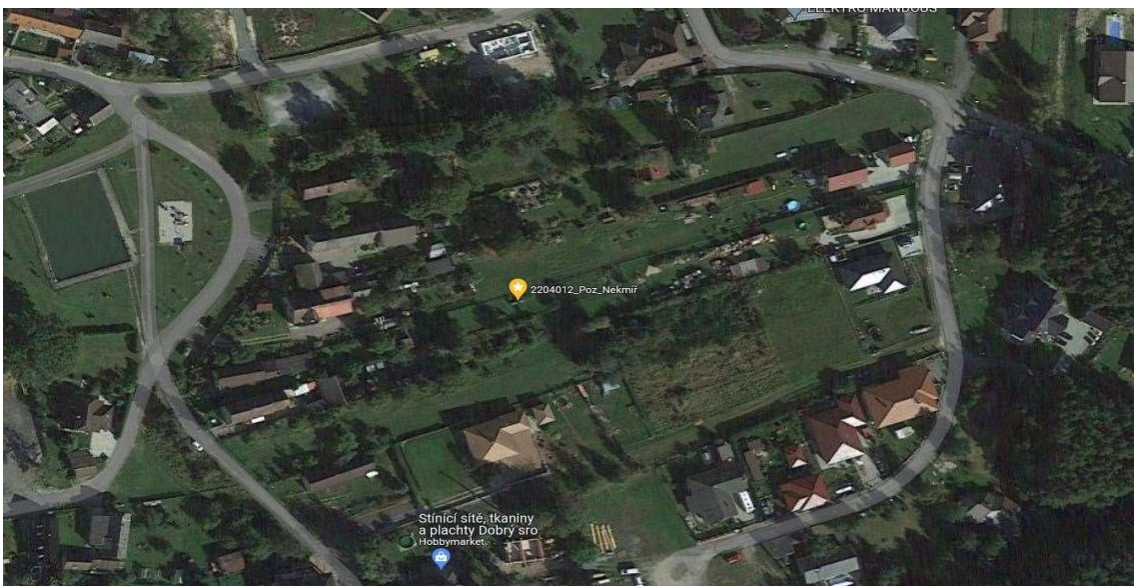
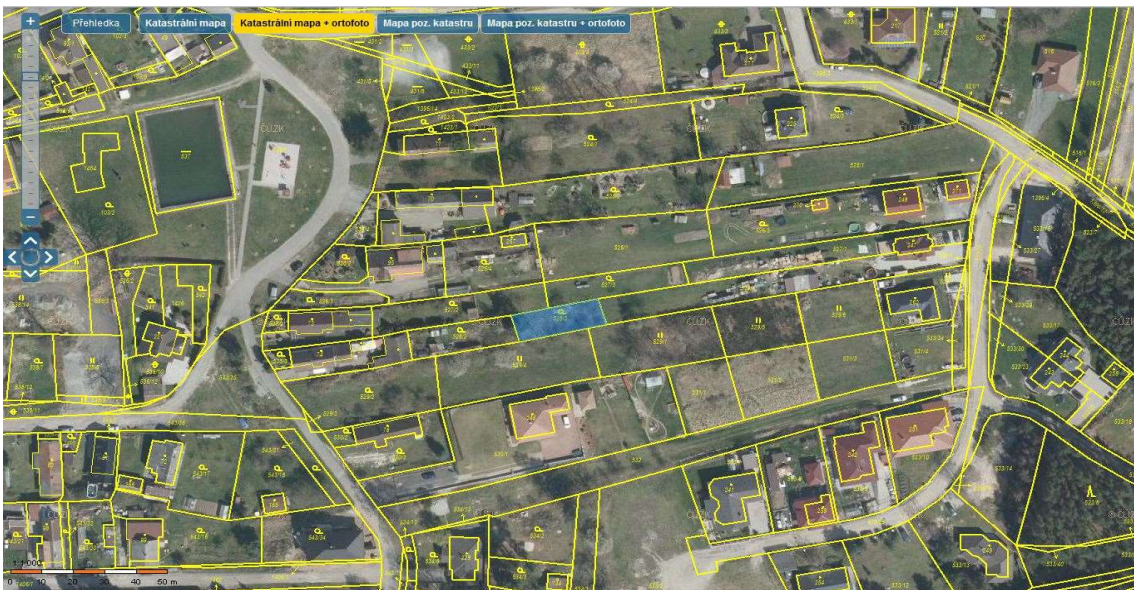
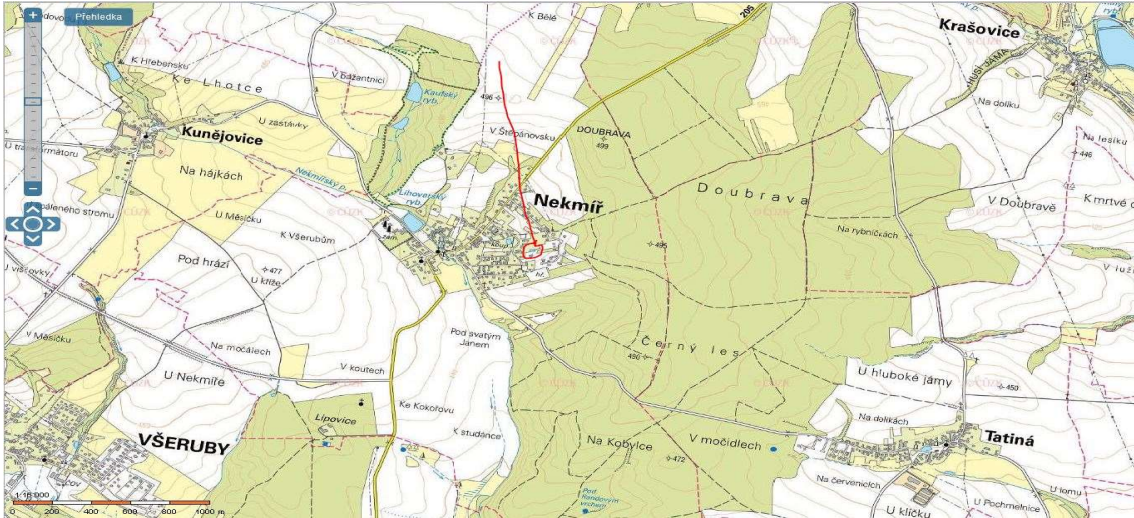
Starosta/ka: **Josef Urbánek**
 Telefon: 373394262
 E-mail: info@nekmir.cz

Obyvatelstvo SLDB 2001 SLDB 2011 Nezaměstnanost Zdravotnictví **Technická vybavenost - SMS ČR**

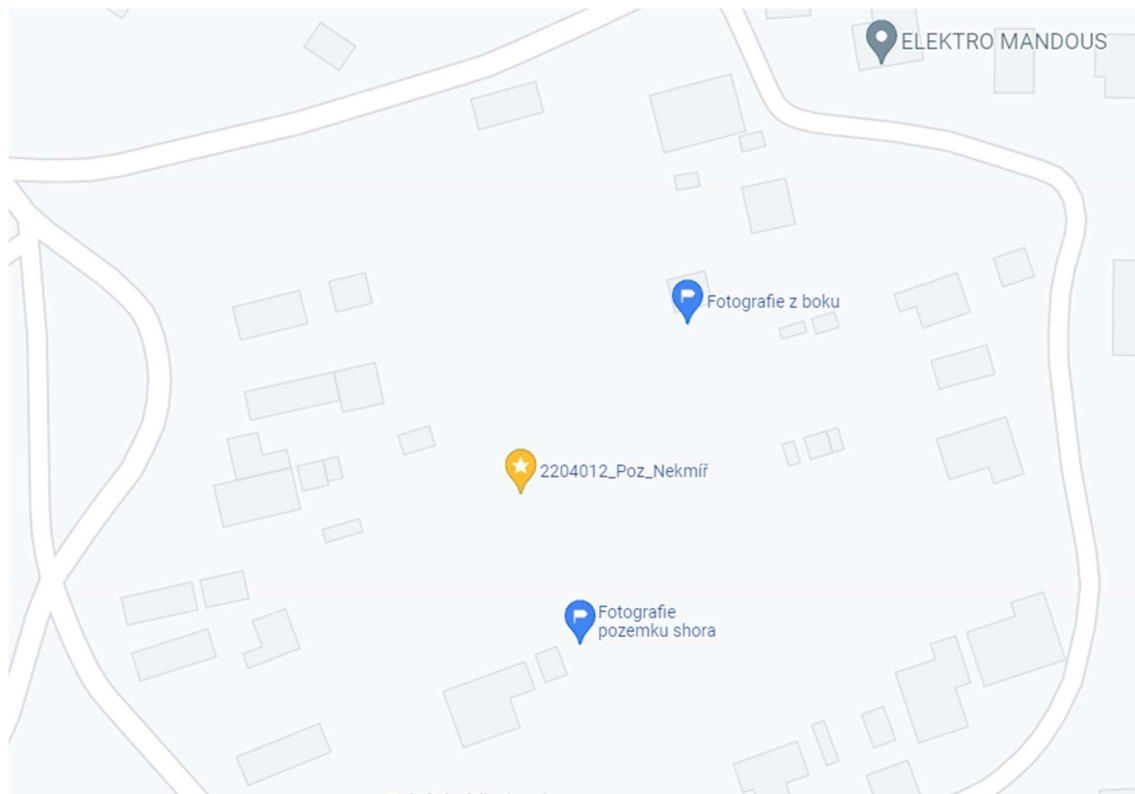
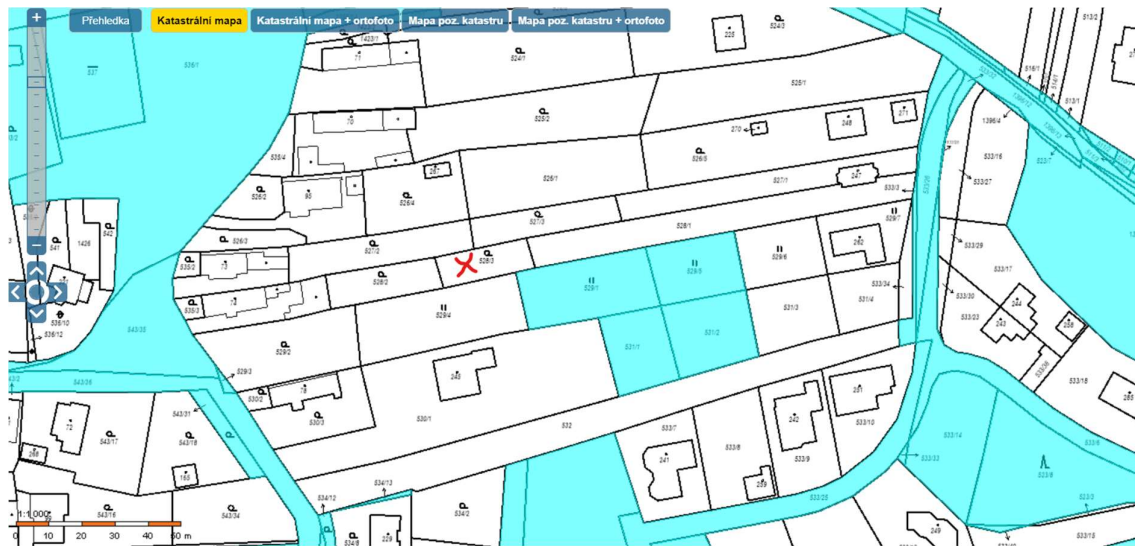
Technická vybavenost - Sdružení místních samospráv ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci Bankomat?	Ne	
Nachází se v obci Brownfield pouze mapování?	Ne	
Nachází se v obci ČOV?	Ne	
Nachází se v obci Dům pro seniory?	Ne	
Nachází se v obci Dům s pečovatelskou službou?	Ne	
Nachází se v obci Hasičská zbrojnice?	Ano	2
Nachází se v obci Herna?	Ne	
Nachází se v obci Hospic?	Ne	
Nachází se v obci Hřbitov?	Ne	
Nachází se v obci Infocentrum?	Ne	
Nachází se v obci Kulturní objekt?	Ano	2
Nachází se v obci LDN?	Ne	
Nachází se v obci Lékárna?	Ne	
Nachází se v obci most?	Ano	1
Nachází se v obci Obecní úřad?	Ano	1
Nachází se v obci Obchod s potravinami?	Ano	1
Nachází se v obci Ordinance lékaře?	Ne	
Nachází se v obci Parkoviště?	Ne	
Nachází se v obci Policejní stanice?	Ne	
Nachází se v obci Pošta?	Ne	
Nachází se v obci Restaurace?	Ano	2
Nachází se v obci Rybníky, vodní nádrže (body + polygony)?	Ne	
Nachází se v obci Sběr recyklovatelného odpadu?	Ano	4
Nachází se v obci Sběrný dvůr?	Ne	
Nachází se v obci Skladový areál?	Ne	
Nachází se v obci Sportoviště?	Ano	4
Nachází se v obci Škola?	Ne	
Nachází se v obci Trafostanice?	Ano	2
Nachází se v obci Vodojem?	Ano	1





Přístup k pozemku



RE: Žádost o vyhotovení znaleckého posudku



Hanka Slámová <Hanka.Slamova@runova.cz>
Komu Pavel Hrouda

Vážený pane Hroudo,

Vyhotovení znaleckého posudku je možné i vyhodnotit z větší dálky. Prosim, aby ve znaleckém posudku bylo zdůrazněno, že je pozemek veřejně nepřístupný.

Děkuji za spolupráci

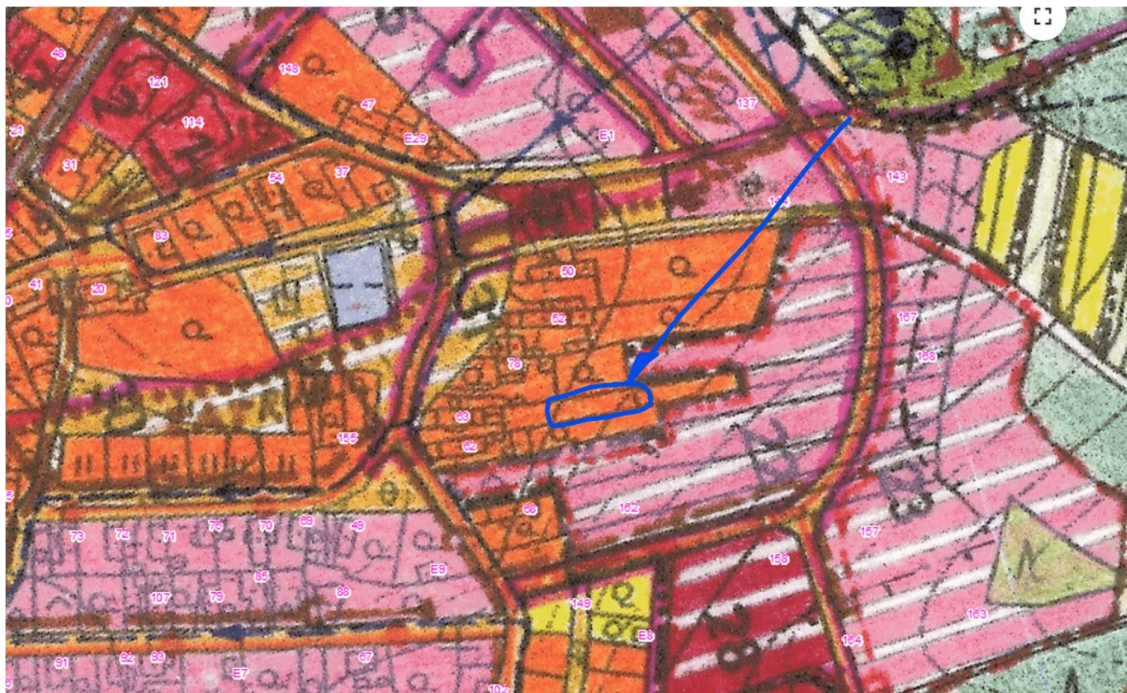
S přáním hezkého dne

Hana Měšřanová
+420 725 503 598

Růnová v.o.s. - Insolvenční správce
Vrbenská 511/25a
370 01 České Budějovice

Web: www.runova.cz

Výřez z územního plánu



	plochy smíšené nezař.
	lesní plochy (NL)
	vodní plochy (NV)
	zemědělské plochy (NZ)
	výroba (V)
	technická infrastruktura (TI)
	dopravní infrastruktura (DS)
	smíšené venkovské (SV)
	veřejná prostranství (PV)
	občanské vybavení-sport (OS)
	občanské vybavení-veřejná im.
	rekreace (R)
	bydlení (B)
	památkově chráněné objekty
	zastavitelná území
	hranice současné zastavěn.
	hranice katastrů
	hranice území obce
	územní rezervy
	záměr
	územní rezervy
	územní rezervy

Výřez z povodňové mapy



Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela	Kraj: Plzeňský kraj Okres: Plzeň-sever Obec: Nekmír	Katastrální území: Nekmír Parcela: 528/3 Typ parcely: Pozemková
---------	---	---

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -828418 Y: -1056398

Souřadnice GPS: N: 49°51'27,17" E: 13°16'1,44"

Kód parcely 2708212407 (dle registru RÚIAN)


Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2023 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

 Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

 Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

 Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Fotodokumentace předmětu ocenění z dálky

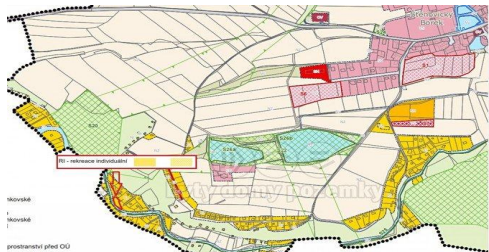




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

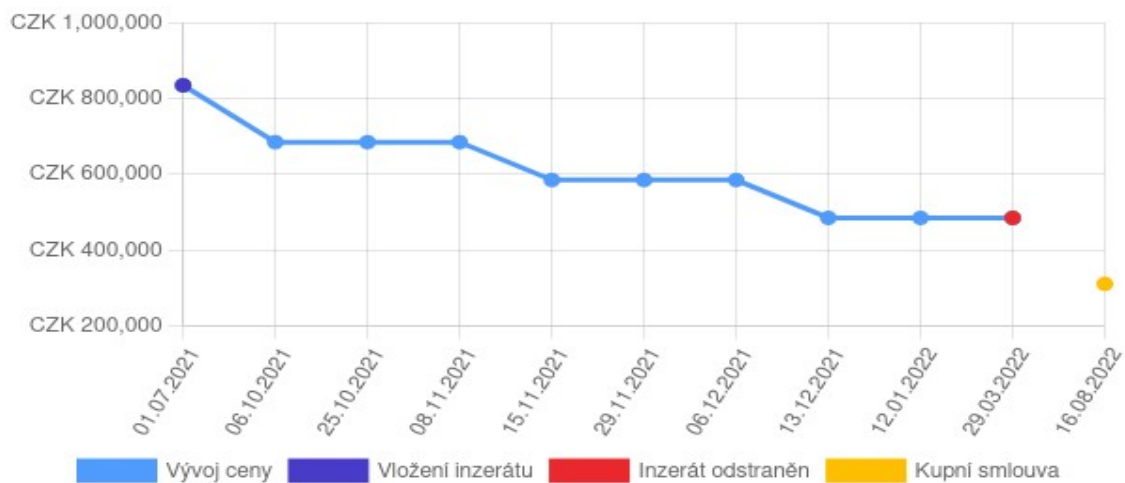


Pozemek, 604 m², Štěnovický Borek, okres Plzeň-město

Celková cena: 310 500 Kč

Lokalita: Štěnovický Borek, okres Plzeň-město

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

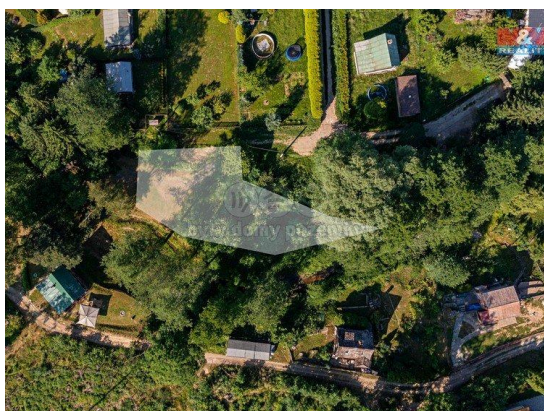


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

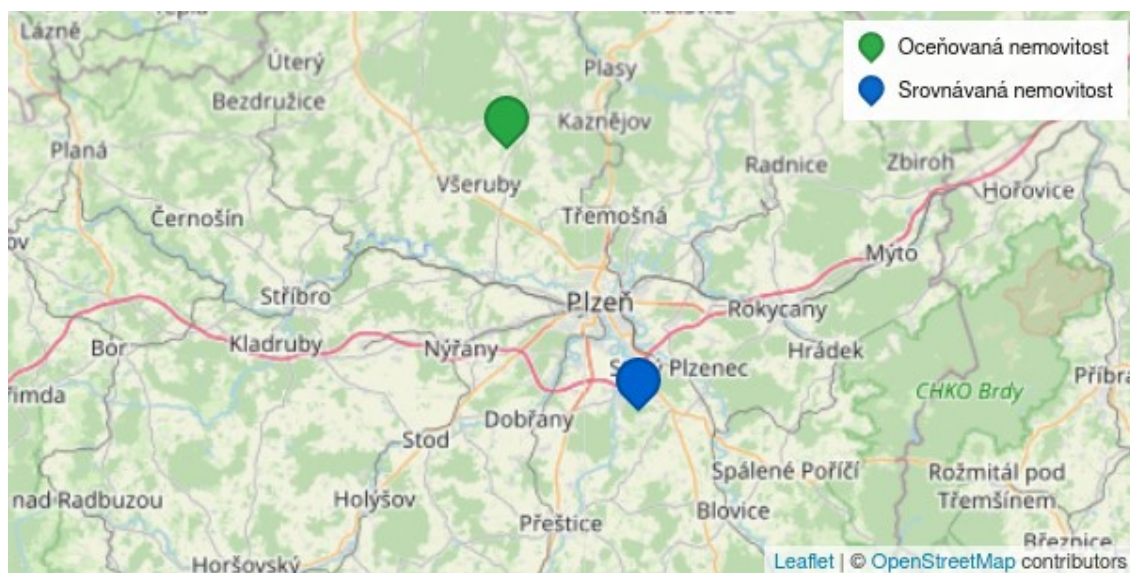
Lokalita	Štěnovický Borek, okres Plzeň-město	Cena dle KS	310 500 Kč
Číslo řízení	V-8891/2022-405	Datum podpisu KS	16.08.2022
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Plocha pozemku	604 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek o velikosti 604 m², v současné době vedený jako ostatní plocha ve Štěnovickém Borku. Na pozemku je možné postavit rekreační objekt-chatu. Pozemek se nachází v hezkém prostředí rekreační zástavby obklopené lesy a loukami, pod pozemkem protéká Čížický potůček. Veškerou občanskou vybavenost nalezneme v nedalekých Štěnovicích. Doporučujeme prohlídku. S financováním Vám rádi pomohou naši finanční specialisté.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

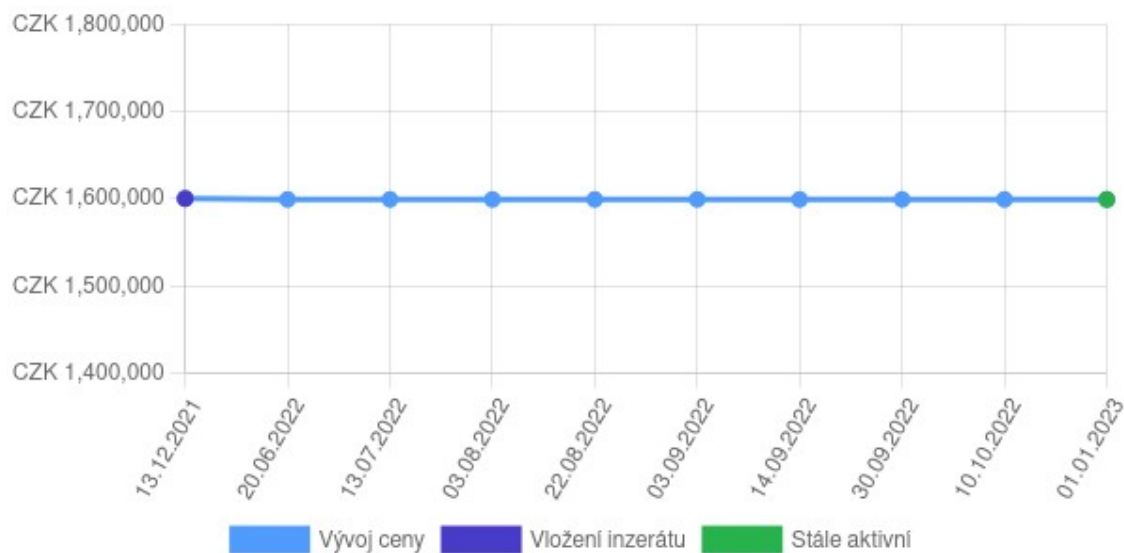


Pozemek, 453 m², Božkov, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 1 599 000 Kč

Lokalita: Božkov, Plzeň, okres Plzeň-město

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

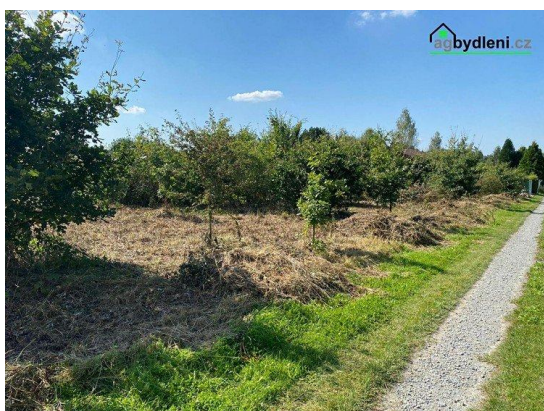


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

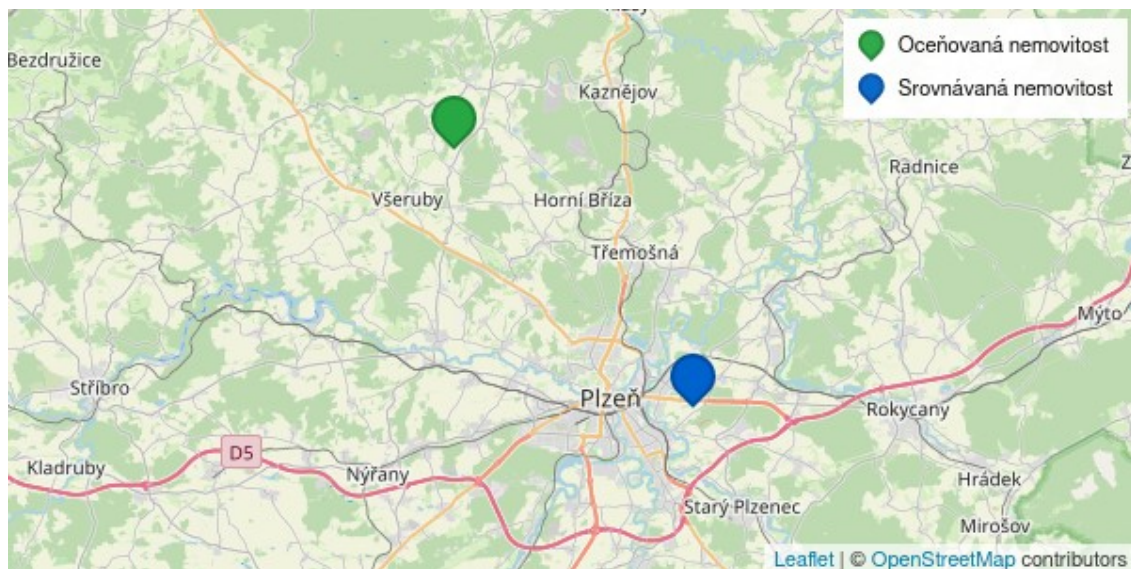
Lokalita	Božkov, Plzeň, okres Plzeň-město	Cena	1 599 000 Kč
Plocha pozemku	453 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

AGbydleni.cz si Vám dovoluje nabídnout k prodeji stavební pozemek v obci Plzeň město, část obce Božkov. Pozemek je o celkové výměře 453 m² je trojúhelníkového tvaru. Dle Územního plánu města Plzně je možno v této ploše umísťovat stavby a zařízení pro individuální rekreaci se zastavěnou plochou do 25 m². Stavba pro individuální rekreaci je definována jako stavba, která je určena výlučně pro individuální rekreaci s nejvýše jedním podzemním podlažím, jedním nadzemním podlažím případně s využitelným podkrovím, popřípadě s vestavěnou garáží. U pozemku se nachází přípojka elektřiny. Pozemek není dále zasíťovaný a kanalizaci a odpady je nutné řešit individuálně. Doporučujeme prohlídku. Více informací u RK. K dispozici máme Vyjádření k umístění vydané MMP a dále geometrický plán. Možno přikoupit sousední pozemek o velikosti 451 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

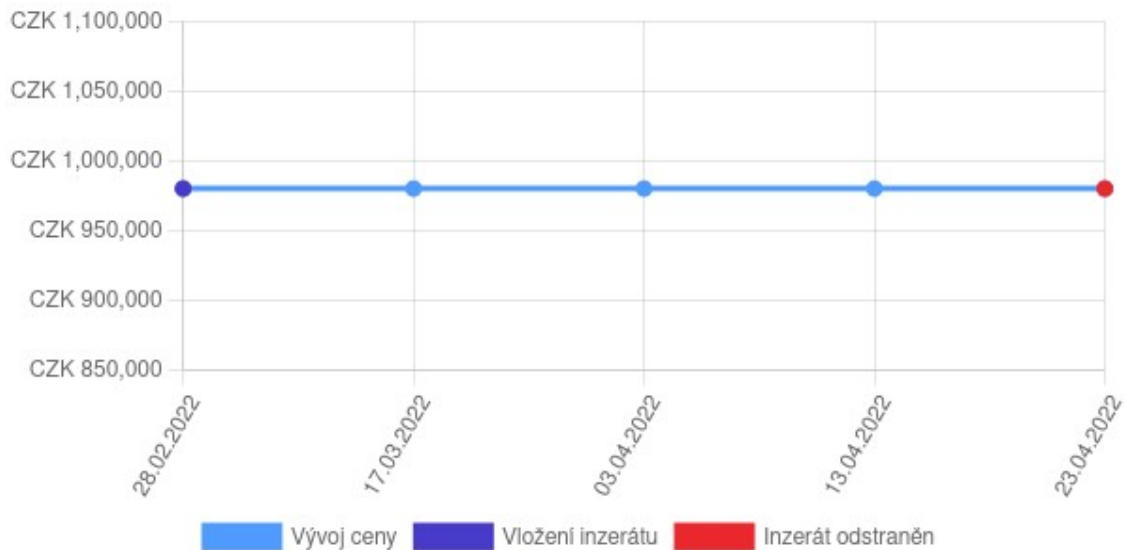


Pozemek, 421 m², Na Brůdku, Plzeň, okres Plzeň-město

Celková cena: 900 000 Kč

Lokalita: Na Brůdku, Plzeň, okres Plzeň-město

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



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

Lokalita	Na Brůdku, Plzeň, okres Plzeň-město	Cena	900 000 Kč
Plocha pozemku	421 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

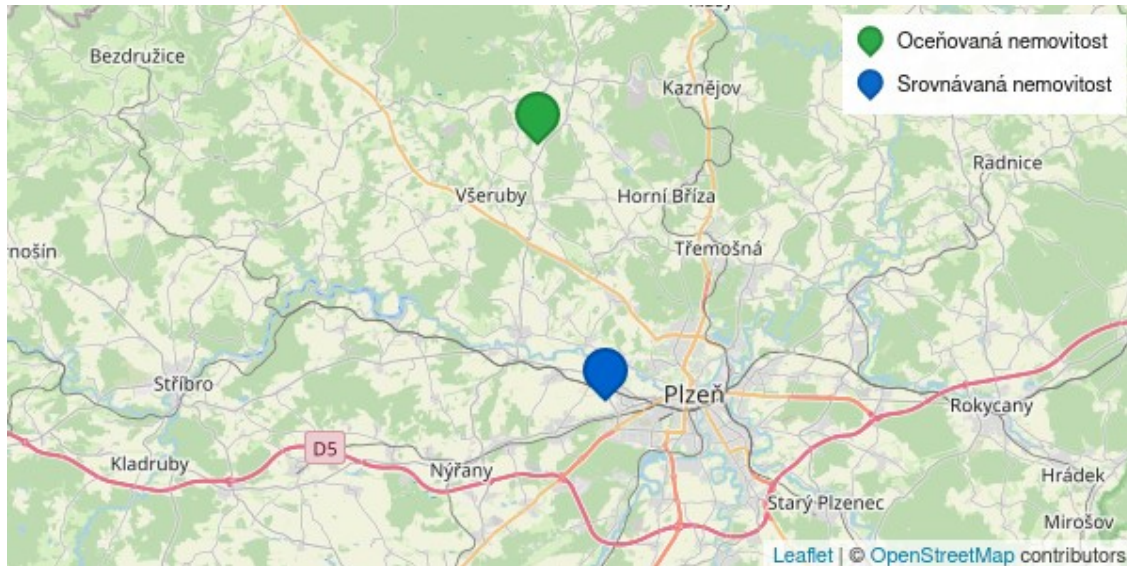
Předmětem aukce je jihozápadně svažité pozemek v oblasti zvané Na Brůdku, která spadá do katastrálního území Křimice. Nachází se za městskou částí Skvrňany nebo městskou částí Nová hospoda. Pozemek má celkovou výměru 421m² a je obdélníkového tvaru 13x34m, má zavedenou vodu z veřejného vodovodu a elektřinu 230V a 400V. Poloha pozemku: 300m autobusové zastávky v obou směrech (Tlučná / Plzeň CAN) – zastávka U Viaduktu 1km Skvrňany 1km Nová hospoda 1,5km tramvajová zastávka Tramvaje č.2 2km Vejprnice 4km Křimice po silnici 2km přes polní cestu 4km nájezd na dálnici D5 (Sulkov) 5km Bory - nájezd na rychlostní silnici E53 směr Klatovy 5km náměstí Republiky města Plzně Možnost výstavby: 60m² zastavěné plochy Podzemní podlaží, přízemní podlaží a obytné podkroví = 3x60m² Díky svažitosti pozemku je místo krásně

otevřené slunečnímu svitu a poskytuje krásný výhled do přírody. Ideální stavbou pro tento typ pozemku je dům zasazený do svahu nebo zvednutý na pilotách. Na pozemku je malá chatka se zavedenou elektřinou (230V a 400V).

4. Fotodokumentace

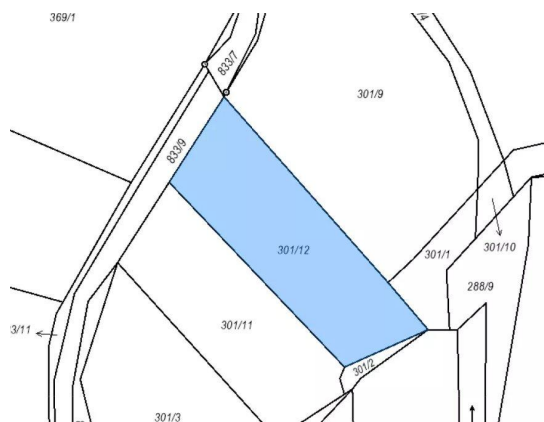


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

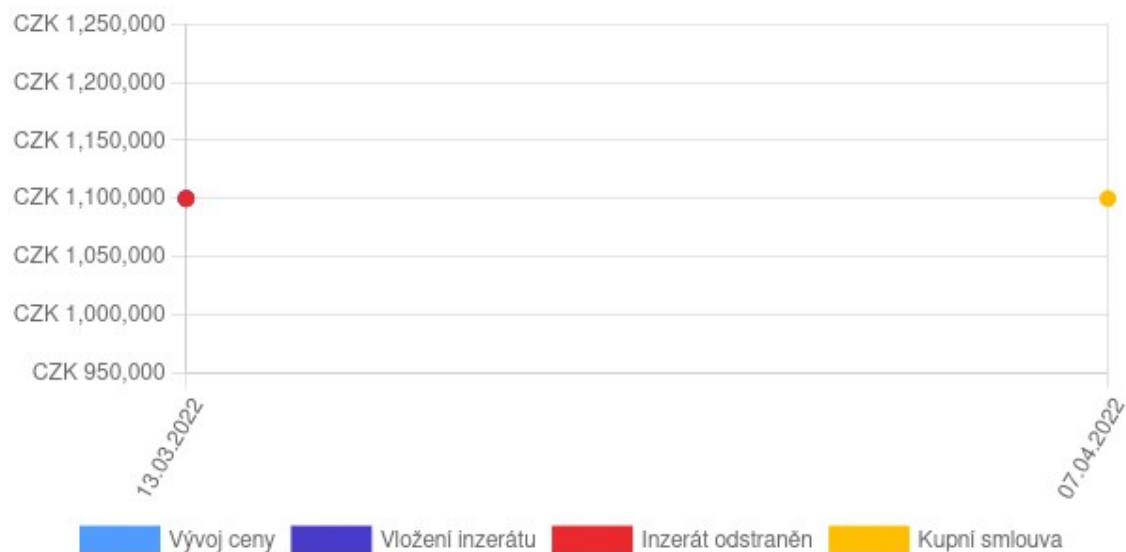


Pozemek, 863 m², Kunějovice, okres Plzeň-sever

Celková cena: 1 100 000 Kč

Lokalita: Kunějovice, okres Plzeň-sever

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

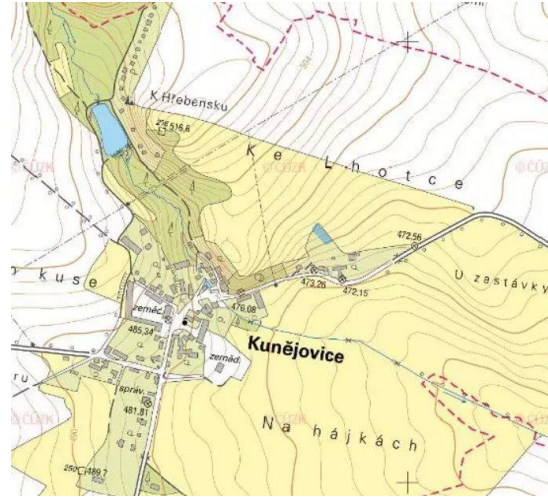


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

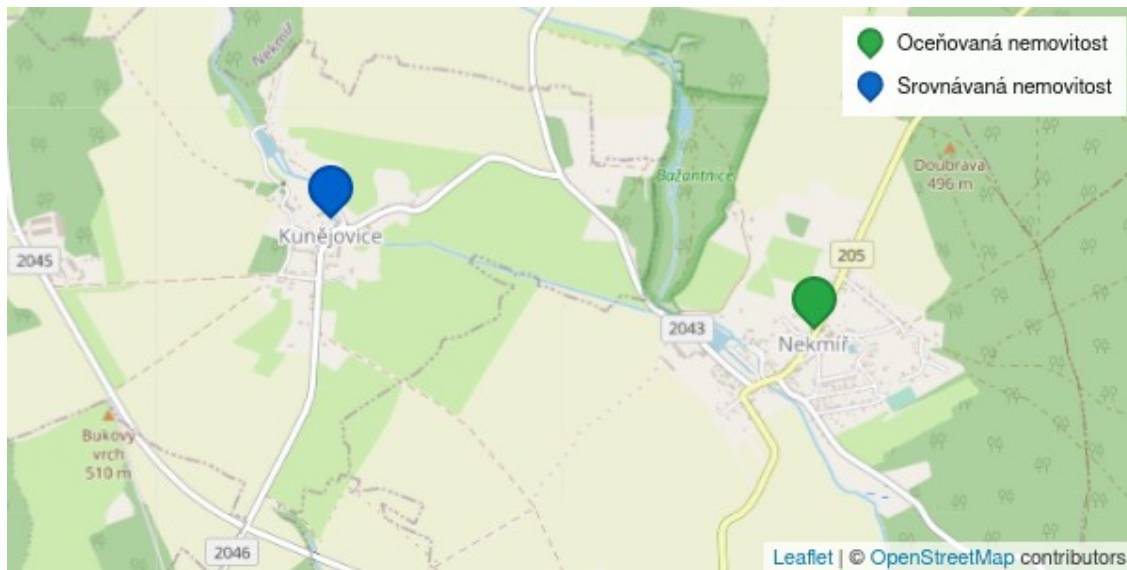
Lokalita	Kunějovice, okres Plzeň-sever	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Číslo řízení	V-1989/2022-407	Datum podpisu KS	07.04.2022
Plocha pozemku	863 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

p.č. 301/12 samostatný pozemek na kraji obce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

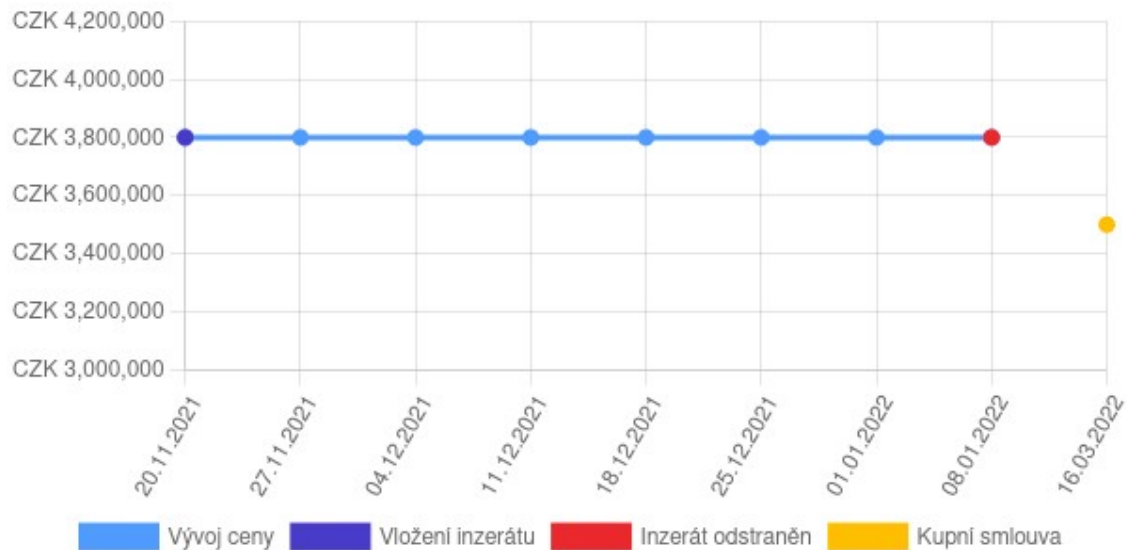


Pozemek, 1106 m², Nekmír, okres Plzeň-sever

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)

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

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o velikosti 1106 m² 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 podkrovní. 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

