

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064145/2025

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Okresní soud v Litoměřicích - Mgr. Romana Marková ve věci řízení o dědictví po Sylvě Tampierové, zemřelé dne 12.10.2017, Na Valech 525/12, 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	35 D 1369/2017
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely likvidace pozůstalosti.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	k.ú. Hutě pod Třemšínem, Voltuš, Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	19.08.2025
<b>Zpracováno ke dni:</b>	19.08.2025
<b>Zhotovitel:</b>	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 19 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 25.08.2025

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny

- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/216 pozemku parc. č. 261/7 v obci Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, katastrální území Hutě pod Třemšínem na listu vlastnictví č. 84,

-spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 pozemku parc.č. 269/4, 270/1, 271/2 v obci Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, katastrální území Hutě pod Třemšínem na listu vlastnictví č. 134

-spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/216 pozemku parc.č. 259/27 v obci Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, katastrální území Hutě pod Třemšínem na listu vlastnictví č. 343

-spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 pozemku parc.č. 541/18 a 541/39 v obci Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, katastrální území Voltuš na listu vlastnictví č. 133.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely likvidace pozůstalosti.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury.

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Oceňovaný pozemek parc.č. 261/7 o výměře 628 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek se nachází v části obce Hutě pod Třemšínem, podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy zemědělské. Pozemek je zemědělsky obhospodařován jako trvalý travní porost a je součástí půdního bloku, přístupný je přes zemědělsky využívané pozemky.

Pozemky parc.č. 269/4 o výměře 6047 m<sup>2</sup>, parc.č. 270/1 o výměře 404 m<sup>2</sup>, a parc .č. 271/2 o výměře 3884 m<sup>2</sup> jsou evidovány v katastru nemovitostí jako orná půda, pozemky se nacházejí v jižní části obce Hutě pod Třemšínem, v nezastavěném území, podle platného územního plánu jsou pozemky regulovány jako plochy zemědělské. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány a jsou součástí půdního bloku. Přístupné jsou přes zemědělsky využívané pozemky.

Pozemek parc.č. 259/27 o výměře 113 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Pozemek se nachází v oploceném areálu a tvoří funkční celek, podle platného územního plánu je pozemek situován v plochách VS – plochy výroby a skladování. Pozemek je přístupný přes pozemky jiného vlastníka. Pozemek je zpevněný asfaltovým povrchem.

Pozemek parc.č. 541/18 o výměře 1953 m<sup>2</sup> a parc.č. 541/39 o výměře 2641 m<sup>2</sup> jsou evidovány v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány jako trvalý travní porost a jsou součástí půdního celku. Přístupné jsou přes zemědělsky využívané pozemky.

Obec Rožmitál pod Třemšínem se nachází asi 14 km jihozápadně od Příbrami. V obci je komplexní občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti je v obci autobusová i vlaková zastávka.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.08.2025 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Středočeský  
Okres: Příbram  
Obec: Rožmitál pod Třemšínem  
Katastrální území: Hutě pod Třemšínem, Voltuš  
Počet obyvatel: 4 317  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 489,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 273,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba (hlavní činnost v areálu - výroba dřevěných palet, oprava a výkup)

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,03
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,348}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,260}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,345}$$

### 1. zpevněná plocha

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	100,00 m <sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	270,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]  
**Plná cena:** 100,00 m<sup>2</sup> \* 902,07 Kč/m<sup>2</sup>

= 902,07  
 = 90 207,- Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 60 = 66,7 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

\* 0,333  
 = 30 038,93 Kč  
 \* 0,345  
 = 10 363,43 Kč  
 = 10 363,43 Kč  
 \* 1 / 216

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Zpevněná plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

**Zpevněná plocha - cena zjištěná**

= 47,98 Kč

## 2. parc.č. 259/27

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,990**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,348**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,990 \* 0,970 \* 0,348 = 0,334**

**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 <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	1 273,-	0,334		425,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	259/27	113	425,18	48 045,34
Stavební pozemek - celkem			113		<b>48 045,34</b>
<b>Parc.č. 259/27 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>48 045,34 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 216
<b>Parc.č. 259/27 - cena zjištěná celkem</b>				=	<b>222,43 Kč</b>

### 3. pozemky LV 84

#### Ocenění

#### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	261/7	74702	628	4,73	40,00	6,62	4 157,36
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			628 m <sup>2</sup>				<b>4 157,36</b>
<b>Pozemky LV 84 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=			<b>4 157,36 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*			1 / 216
<b>Pozemky LV 84 - cena zjištěná celkem</b>				=			<b>19,25 Kč</b>

### 4. pozemky LV 134

#### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	269/4	74702	5 896	4,73	40,00	6,62	39 031,52
orná půda	269/4	76811	151	1,33	40,00	1,86	280,86
orná půda	270/1	74702	391	4,73	40,00	6,62	2 588,42
orná půda	270/1	76811	13	1,33	40,00	1,86	24,18
orná půda	271/2	74702	3 884	4,73	40,00	6,62	25 712,08
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			10 335 m <sup>2</sup>				<b>67 637,06</b>
<b>Pozemky LV 134 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=			<b>67 637,06 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*			1 / 4
<b>Pozemky LV 134 - cena zjištěná celkem</b>				=			<b>16 909,27 Kč</b>



## 5. pozemky LV 133

### Ocenění

#### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	541/18	74702	1 953	4,73	40,00	6,62	12 928,86
trvalý travní porost	541/39	74702	2 641	4,73	40,00	6,62	17 483,42

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 4 594 m<sup>2</sup> **30 412,28**

**Pozemky LV 133 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 30 412,28 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 4

**Pozemky LV 133 - cena zjištěná celkem = 7 603,07 Kč**

### Výsledky analýzy dat

1. zpevněná plocha	48,- Kč
2. parc.č. 259/27	222,40 Kč
3. pozemky LV 84	19,30 Kč
4. pozemky LV 134	16 909,30 Kč
5. pozemky LV 133	7 603,10 Kč

**Cena zjištěná - celkem: 24 802,10 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 24 800,- Kč**

slovy: Dvacet čtyři tisíc osm set 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. 261/7, 269/4, 270/1, 271/2 v katastrálním území Hutě pod Třemšínem a parc.č. 541/18 a 541/39 v katastrálním území Voltuš mají stejný způsob využití. Porovnávací metodou bude určena jednotková cena za m<sup>2</sup>.

### **Pozemek parc. č.261/7, 269/4, 270/1, 271/2 v katastrálním území Hutě pod Třemšínem, parc.č. 541/18, 541/39 v katastrálním území Voltuš – jednotková cena Kč/m<sup>2</sup>**

Hutě pod Třemšínem, Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hutě pod Třemšínem, Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram	1 m <sup>2</sup>	plochy zemědělské	bez IS	soubor pozemku v půdním bloku, přístup přes zem.využívané pozemky	
1	Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram	12592 m <sup>2</sup>	plochy zemědělské	bez IS	soubor pozemků v půdním bloku, přístup přes zem.využívané pozemky	
2	Bohutín, okres Příbram	10159 m <sup>2</sup>	plochy zemědělské	bez IS	pozemek v půdním bloku, přístup přes zem.využívané pozemky	
3	Lešetice, okres Příbram	9210 m <sup>2</sup>	plochy zemědělské	bez IS	soubor pozemků v půdním bloku, přístup přes zem.využívané pozemky	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	42,50 Kč	1	42,50 Kč	1	1	1	1	1	1	1	42,50 Kč
2	47,20 Kč	1	47,20 Kč	1	1	1	1	1	1	1	47,20 Kč
3	58,22 Kč	1	58,22 Kč	1	1	1	1	1	1	1	58,22 Kč
Celkem průměr										49,31 Kč	
Minimum										42,50 Kč	
Maximum										58,22 Kč	
Směrodatná odchylka - s										8,07 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										41,24 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										57,38 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Srovnávané vzorky jsou zemědělsky využívány a jsou obhospodařovány v půdním bloku, celkový koeficient úpravy K1x...xK6 je rovný 1.

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

49,31 Kč/m<sup>2</sup>

### Jednotková cena pozemku – 49,31 Kč/ m<sup>2</sup>

LV 81 k.ú. Hutě pod Třemšínem

Pozemek parc.č.	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
261/7	628	30.967

Celkem po zaokrouhlení: **31.000 Kč**

LV 134 k.ú. Hutě pod Třemšínem

Pozemek parc.č.	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
269/4	6047	298.178
270/1	404	19.921
271/2	3884	191.520
celkem	10335	<b>509.619</b>

Celkem po zaokrouhlení: **510.000 Kč**

LV 133 k.ú. Voltuš

Pozemek parc.č.	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
541/18	1953	96.302
541/39	2641	130.228
celkem	4594	<b>226.530</b>

Celkem po zaokrouhlení: **227.000 Kč**

**Pozemek parc. č. 259/27 v katastrálním území Hutě pod Třemšínem**

Hutě pod Třemšínem, Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Hutě pod Třemšínem, Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram	113 m <sup>2</sup>	plochy výroby a skladování	IS v areálu	pozemek ve funkčním celku, bez přístupu	zpevněná plocha
1	Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram	1762 m <sup>2</sup>	plochy výroby a skladování	IS na hranici pozemku	samostatně zastavitelné pozemky, přístup z obecní komunikace	zpevněná plocha
2	Ke Dvorům, Nepomuk, okres Plzeň-jih	960 m <sup>2</sup>	plochy pro produkční využití- výroba, služby, skladování	IS na hranici pozemku	samostatně zastavitelný pozemek, přístup z obecní komunikace	nezpevněný pozemek
3	Voltuš, Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram	1591 m <sup>2</sup>	plochy výroby a skladování	IS na hranici pozemku	pozemek ve funkčním celku, přístup z obecní komunikace	nezpevněný pozemek

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	583,71 Kč	1	583,71 Kč	1.05	1	1	1	1.2	1	1.26	463,26 Kč
2	297,50 Kč	1.1	327,25 Kč	1	1	1	1	1.2	0.95	1.14	287,06 Kč
3	350,00 Kč	1	350,00 Kč	1	1	1	1	1.1	0.95	1.045	334,93 Kč
Celkem průměr										361,75 Kč	
Minimum										287,06 Kč	
Maximum										463,26 Kč	
Směrodatná odchylka - s										91,11 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										270,64 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										452,86 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Srovnávaná nemovitost č. 1 má lepší polohu a lepší vlastnosti (přístup k nemovitosti, tvar umožňující samostatnou zastavitelnost pozemku), z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...x K6 větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 2 a 3 mají lepší vlastnosti (přístup, tvar), pozemky nejsou zpevněny, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...x K6 větší než 1.

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

$$361,75 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 113 \text{ m}^2}$$

$$= 40\,878 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**41 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

**24.800 Kč**

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

LV 84 k.ú. Hutě pod Třemšínem	31.000 Kč
Cena podílu id. 1/216	<b>140 Kč</b>
LV 134 k.ú. Hutě pod Třemšínem	510.000 Kč
Cena podílu id. 1/4	<b>128.000 Kč</b>
LV 343 k.ú. Hutě pod Třemšínem	41.000 Kč
Cena podílu id. 1/216	<b>190 Kč</b>
LV 133 k.ú. Voltuš	227.000 Kč
Cena podílu id. 1/4	<b>57.000 Kč</b>
Celkem po zaokrouhlení	<b><u>185.000 Kč</u></b>

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %, z důvodu nižší atraktivity zpeněžování spoluvlastnických podílů.

**Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

**148.000 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.

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

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny

- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/216 pozemku parc. č. 261/7 v obci Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, katastrální území Hutě pod Třemšínem na listu vlastnictví č. 84,

-spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 pozemku parc.č. 269/4, 270/1, 271/2 v obci Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, katastrální území Hutě pod Třemšínem na listu vlastnictví č. 134

-spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/216 pozemku parc.č. 259/27 v obci Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, katastrální území Hutě pod Třemšínem na listu vlastnictví č. 343

-spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 pozemku parc.č. 541/18, 541/39 v obci Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, katastrální území Voltuš na listu vlastnictví č. 133.

**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**

**148.000,- Kč**

Slovy: jednostočtyřicetosttisíc korun českých

## Vypracoval:

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

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.08.2025



.....  
Ing. Kateřina Prášková

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.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## 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 064145/2025.



## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

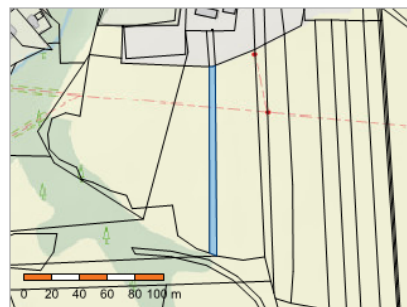
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Ortofoto mapa,  
Výřez z územního plánu  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">261/7</a>
Obec:	<a href="#">Rožmitál pod Třemšínem [541231]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hutě pod Třemšínem [650005]</a>
Číslo LV:	<a href="#">84</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	628
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">74702</a>	628

### Omezení vlastnického práva

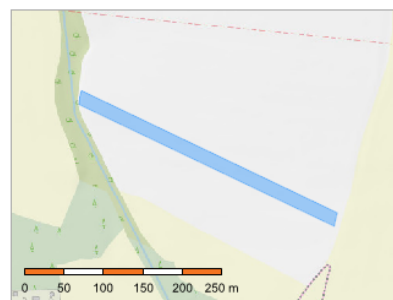
Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Typ
Nedostatečně identifikovaný vlastník – údaje o nemovitosti předány do evidence ÚZSVM. Více na <a href="http://www.uzsvm.cz">www.uzsvm.cz</a>
Změna číslování parcel

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">269/4</a>
Obec:	<a href="#">Rožmitál pod Třemšínem [541231]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hutě pod Třemšínem [650005]</a>
Číslo LV:	<a href="#">134</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	6047
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">74702</a>	5896
<a href="#">76811</a>	151

### Omezení vlastnického práva

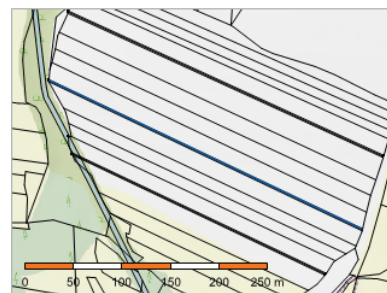
Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">270/1</a>
Obec:	<a href="#">Rožmitál pod Třemšínem [541231]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hutě pod Třemšínem [650005]</a>
Číslo LV:	<a href="#">134</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	404
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

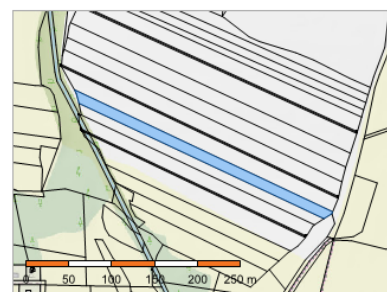
BPEJ	Výměra
<a href="#">74702</a>	391
<a href="#">76811</a>	13

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">271/2</a>
Obec:	<a href="#">Rožmitál pod Třemšínem [541231]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hutě pod Třemšínem [650005]</a>
Číslo LV:	<a href="#">134</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3884
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Způsob ochrany nemovitosti

#### Název

zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

#### BPEJ Výměra

74702 3884

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">259/27</a>
Obec:	<a href="#">Rožmitál pod Třemšínem [541231]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hutě pod Třemšínem [650005]</a>
Číslo LV:	<a href="#">343</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	113
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



### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

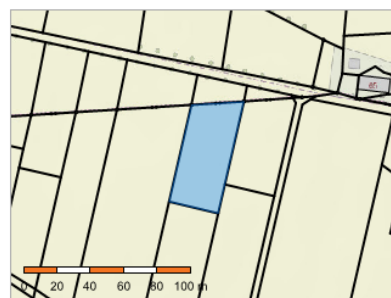
#### Typ

Nedostatečně identifikovaný vlastník – údaje o nemovitosti předány do evidence ÚZSVM. Více na [www.uzsvm.cz](http://www.uzsvm.cz)

Změna číslování parcel

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">541/18</a>
Obec:	<a href="#">Rožmitál pod Třemšínem [541231]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Votuš [784931]</a>
Číslo LV:	<a href="#">133</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1953
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74702 <a href="#">↗</a>	1953

### Omezení vlastnického práva

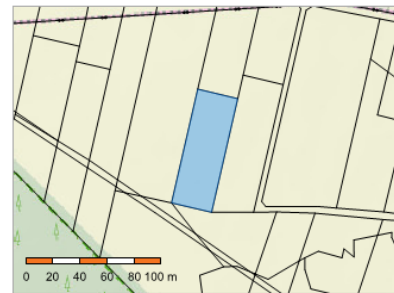
Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">541/39</a> <a href="#">↗</a>
Obec:	<a href="#">Rožmitál pod Třemšínem [541231]</a> <a href="#">↗</a>
Katastrální území:	<a href="#">Votuš [784931]</a>
Číslo LV:	<a href="#">133</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2641
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74702 <a href="#">↗</a>	2641

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

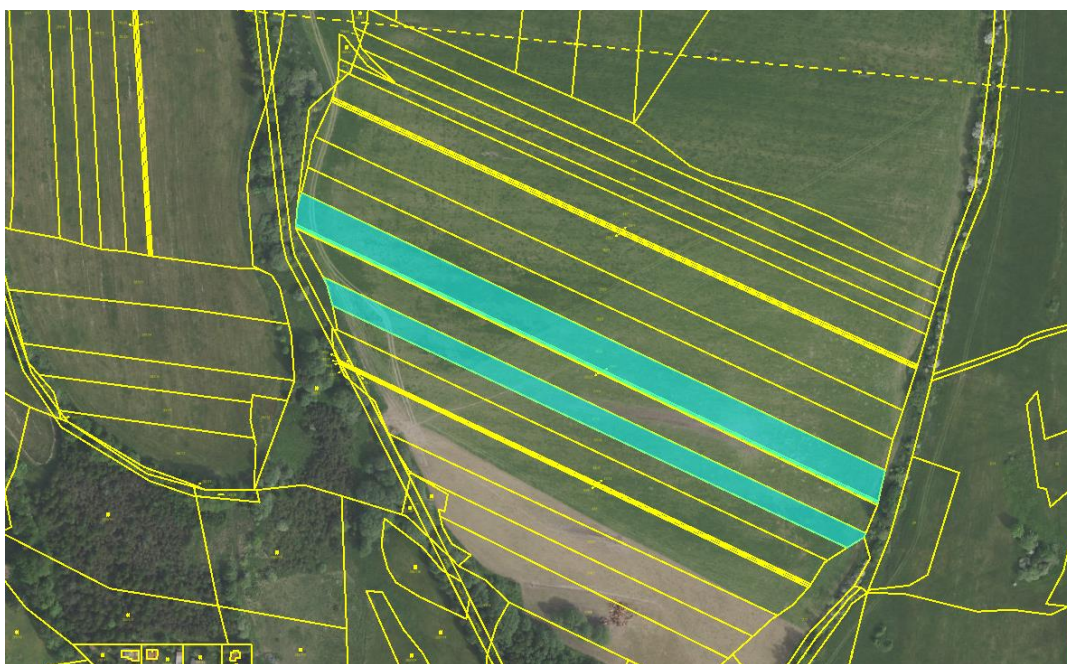
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Ortofoto mapa

LV 84 k.ú. Hutě pod Třemšínem



LV 134 k.ú. Hutě pod Třemšínem

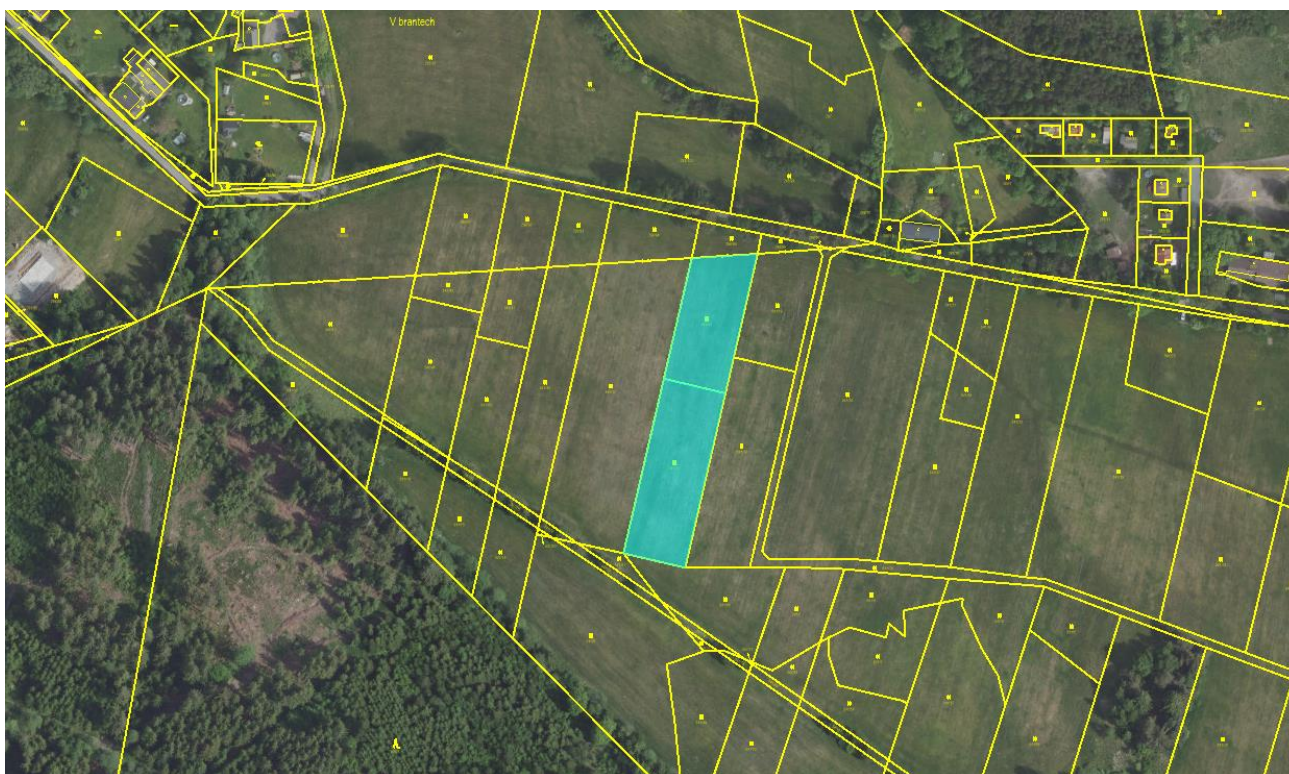




### LV 343 k.ú. Hutě pod Třemšínem

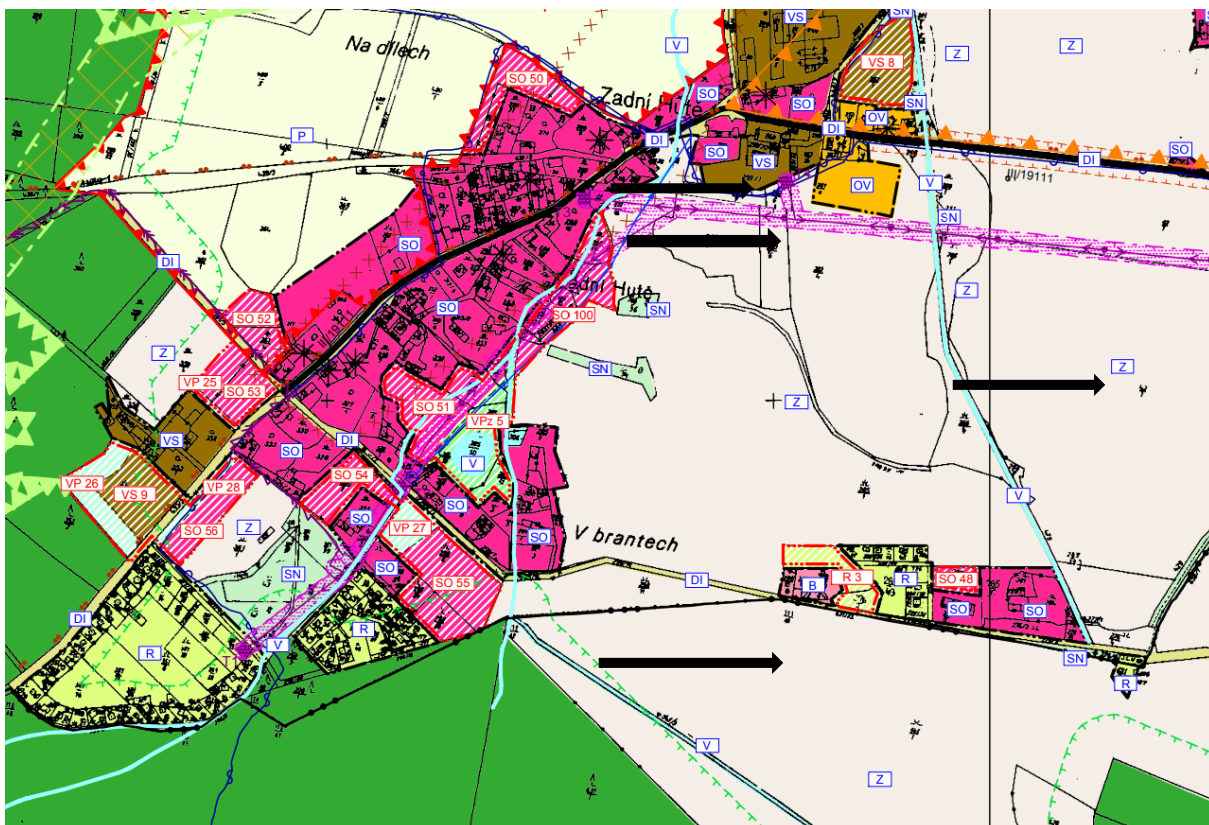


### LV 133 k.ú. Voltuš





## Výřez z územního plánu



## Fotodokumentace předmětu ocenění







## Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

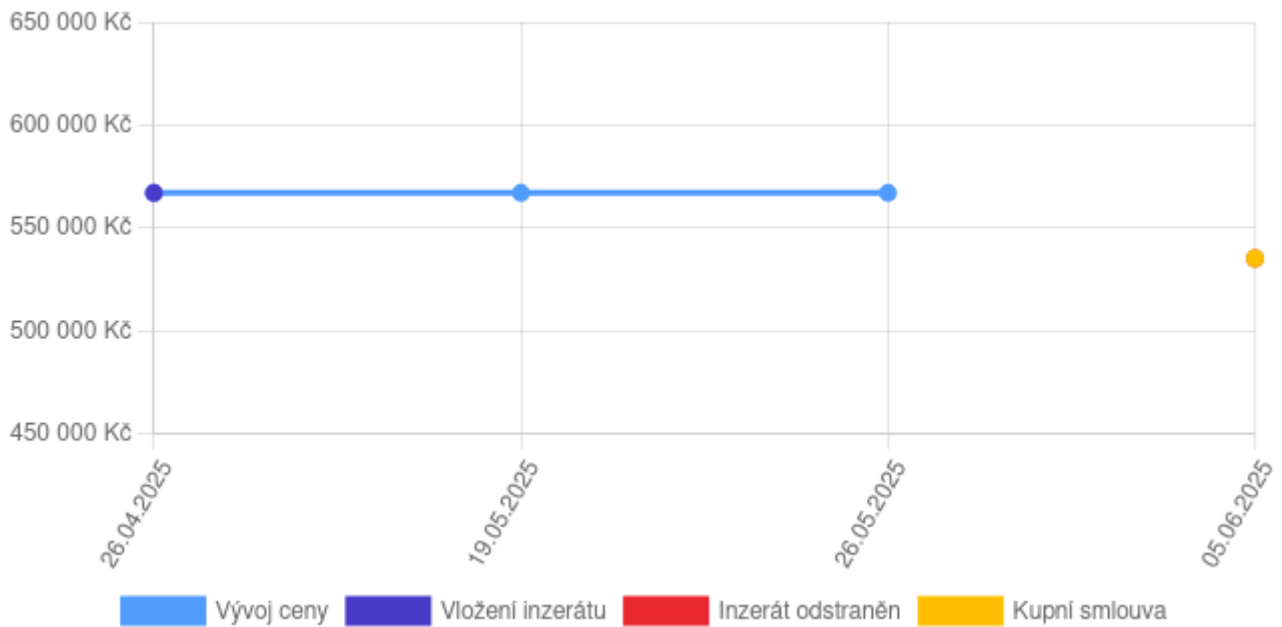
<b>Lokalita</b>	Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram	<b>Cena dle KS</b>	535 160 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	05.06.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-4586/2025-211
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	12 592 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Orná půda		

Prodej zemědělských a ostatních pozemků – Rožmitál pod Třemšínem a Věšín (okres Příbram) Nabízím k prodeji soubor pozemků v katastrálních územích Rožmitál pod Třemšínem a Věšín, všechny v osobním vlastnictví. Pozemky jsou vhodné pro zemědělské využití, menší chov, případně jako dlouhodobá investice. Přehled pozemků: Rožmitál pod Třemšínem: • parcela č. 982/3 – orná půda, výměra 5 117 m<sup>2</sup> (100% vlastnictví) Věšín: • parcela č. 1084/18 – orná půda, výměra 3 966 m<sup>2</sup> • parcela č. 1547/38 – ostatní plocha, výměra 26 m<sup>2</sup> • parcela č. 1604/65 – vodní plocha, výměra 43 m<sup>2</sup> • parcela č. 872/15 – trvalý travní porost, výměra 198 m<sup>2</sup> • parcela č. 905/5 – trvalý travní porost, výměra 2 948 m<sup>2</sup> • parcela č. 933/127 – trvalý travní porost, výměra 294 m<sup>2</sup> Celková výměra všech pozemků: 12 592 m<sup>2</sup> Pozemky jsou vedeny v KN, přístupné, bez právních vad. Některé mohou být evidovány v LPIS (možnost ověřit). Vhodné pro hospodaření i jako nenáročná investice do půdy v krásné přírodní oblasti Brd.

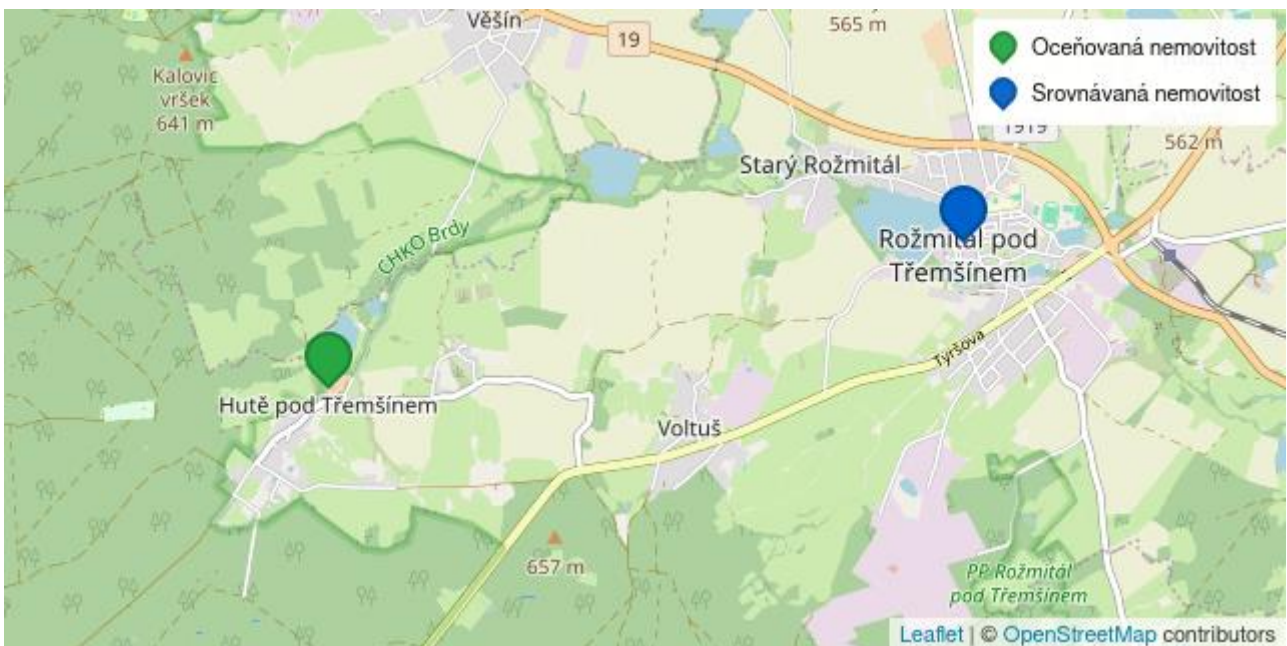
## 2. Fotodokumentace



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



## 4. Mapové zobrazení





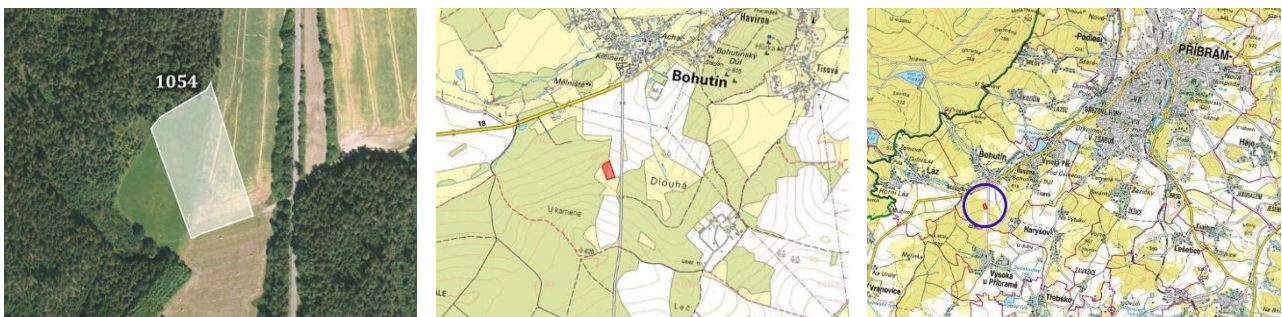
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

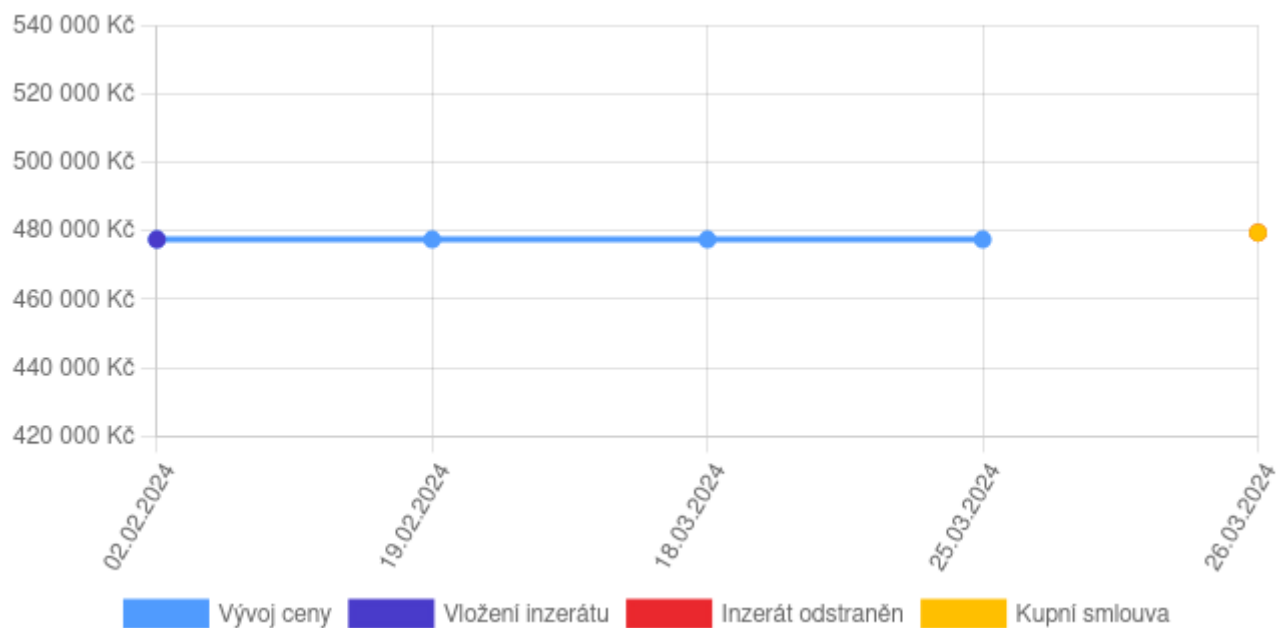
Lokalita	Bohutín, okres Příbram	Cena dle KS	479 473 Kč
Právní účinky ke dni	26.03.2024	Číslo řízení	V-2352/2024-211
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	10 159 m <sup>2</sup>
Využití pozemku	Orná půda		

Jedinečná nabídka prodeje orné půdy nacházející se v malebném/lukrativním katastrálním území Bohutín. Obec Bohutín se nachází v okrese Příbram, kraj Středočeský, asi 7 km jihozápadně od Příbrami. Tento pozemek má výměru 10 159 m<sup>2</sup> a je nabízen jako celek. Zapsán je na LV 386 pod parcelním číslem 1054. Pozemek využívá pro hospodaření Zemědělské družstvo Bohutín. Momentálně je zde platná pachtovní smlouva, která byla uzavřena na dobu určitou do 01.01.2026 a s výpovědní lhůtou 1 rok. Cena za tuto ornou půdu je stanovena na 47 Kč za metr čtvereční, což představuje skvělou investiční příležitost pro zemědělské společnosti a další zájemce. Pokud jste zaujati touto nabídkou a rádi byste získali další informace, neváhejte kontaktovat našeho zkušeného makléře. Pro účely komunikace jsou níže uvedeny jeho kontaktní údaje. Příležitost jako je tato se neobjevuje často, proto neváhejte a zkontaktujte nás co nejdříve. Nezaula vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

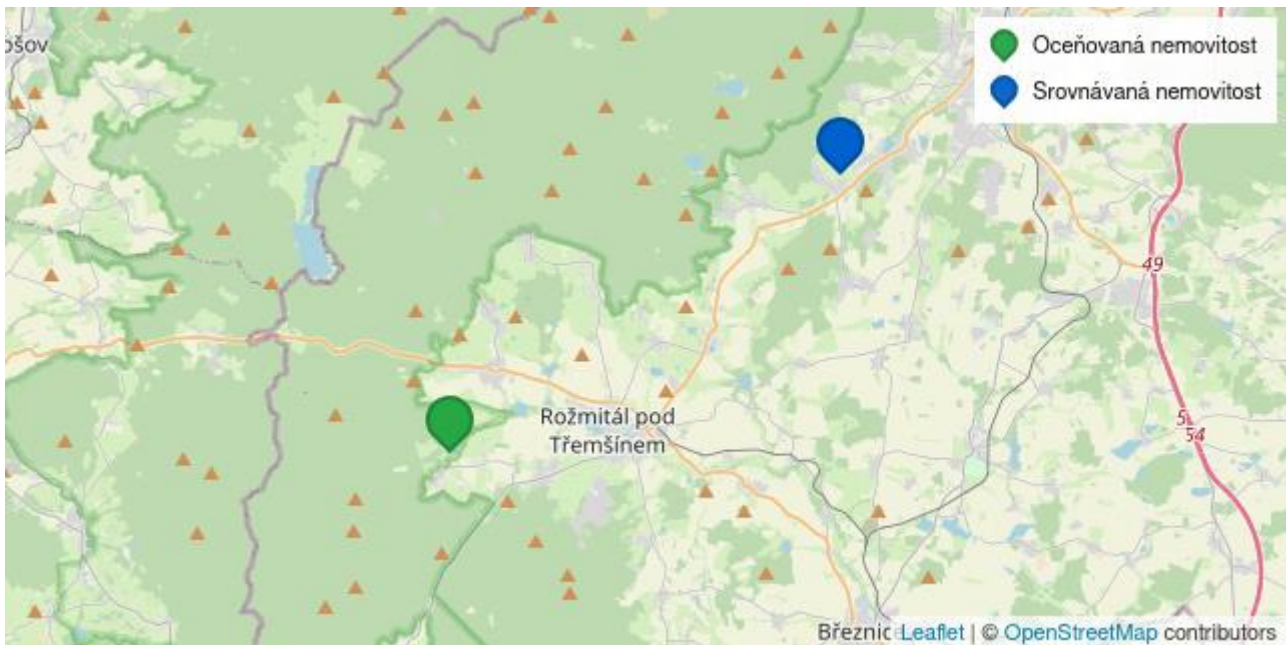
### 2. Fotodokumentace



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



## 4. Mapové zobrazení



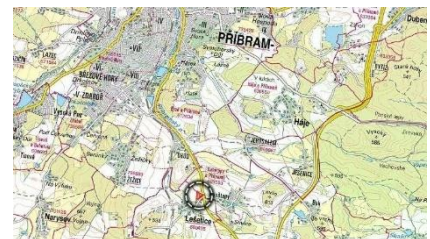
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

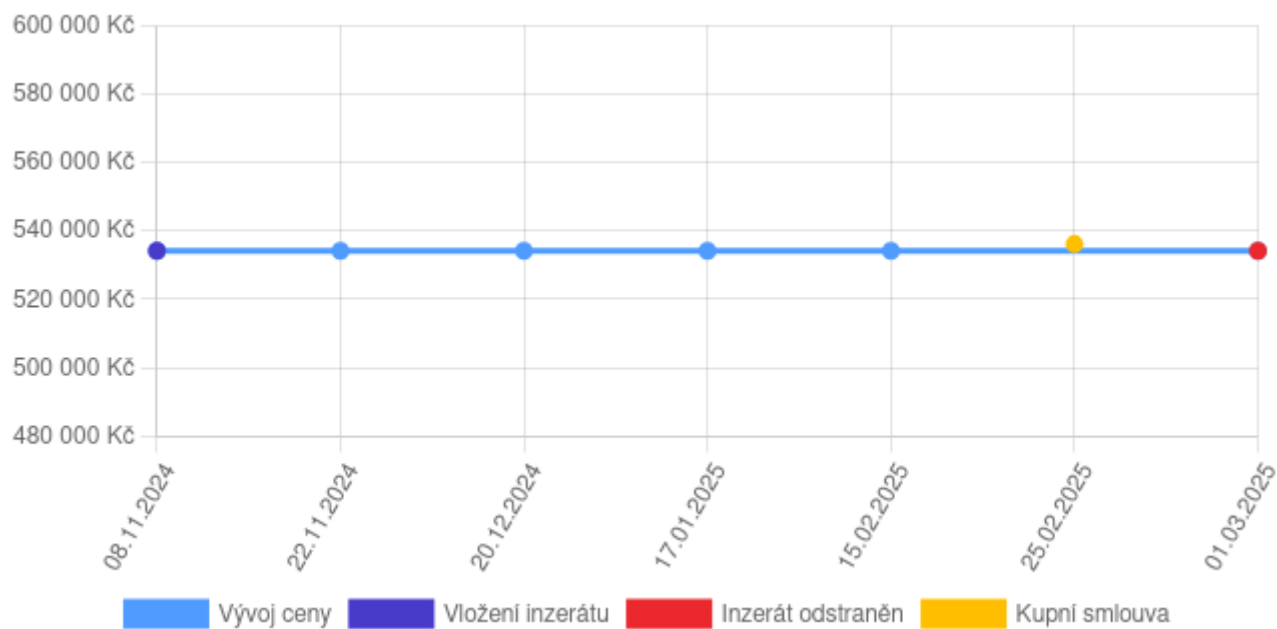
<b>Lokalita</b>	Lešetice, okres Příbram	<b>Cena dle KS</b>	536 180 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	25.02.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-1539/2025-211
<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	9 210 m <sup>2</sup>
<b>Svažitost pozemku</b>	Rovinatý	<b>Využití pozemku</b>	Orná půda

Exkluzivně nabízíme k prodeji 100% vlastnictví na třech sousedících parcelách o celkové výměře 9 210 m<sup>2</sup>, zapsaných na LV 101. Pozemky se nacházejí v rovinném terénu poblíž zastavěného území obce Lešetice, což může být atraktivní jak pro zemědělské využití, tak jako investiční příležitost. Orná půda: 9 038 m<sup>2</sup>, parcela č. 251/27 Trvalý travní porost: 102 m<sup>2</sup>, parcela č. 40/15 Vodní plocha: 70 m<sup>2</sup>, parcela č. 242/22 Díky své strategické poloze poblíž zastavěného území obce nabízí tento půdní celek nejen zhodnocení pro zemědělce, ale také pro investory, kteří hledají dlouhodobou stabilitu. Investice do půdy je jedním z osvědčených způsobů ochrany hodnoty financí, zejména v dnešní době rostoucí poptávky po zemědělských pozemcích. Máte-li zájem nebo další dotazy, kontaktujte mě na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese. V ceně jsou zahrnuty veškeré právní a administrativní služby. Nezájela vás tato nabídka? Staňte se členem MojePole Plus a získávejte nové nabídky přizpůsobené vašim preferencím přímo do e-mailové schránky. Nezávazný formulář je dostupný na našich webových stránkách.

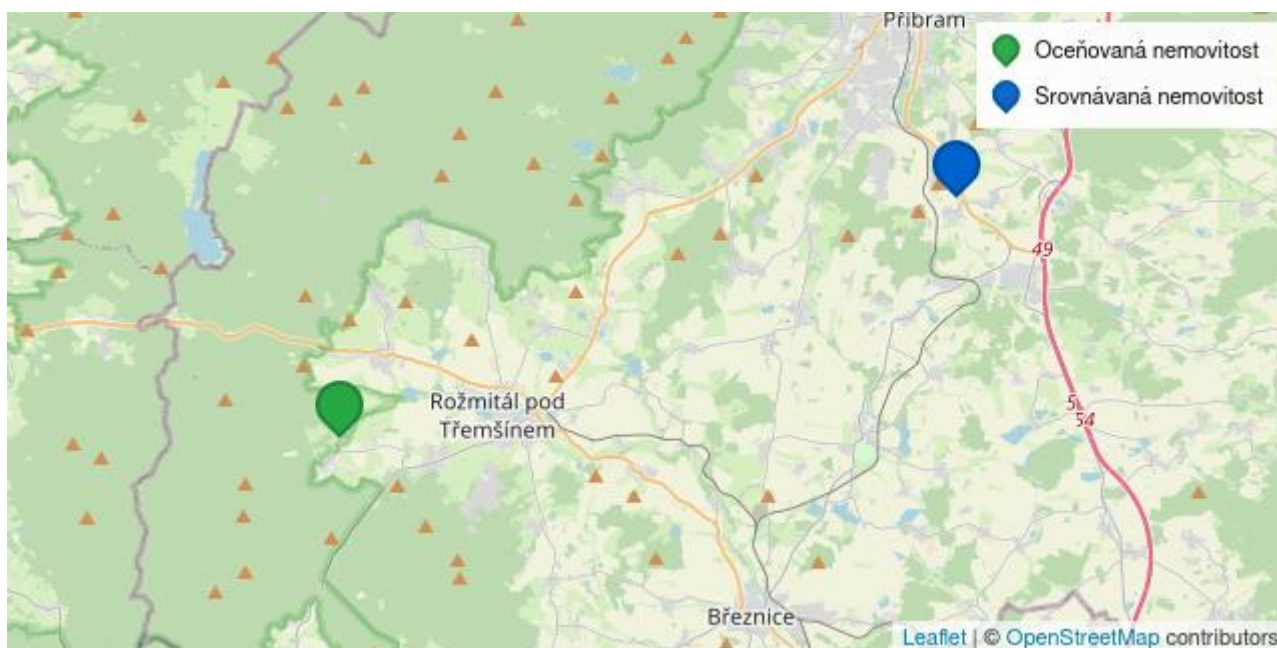
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení





## Srovnávané nemovitosti – plochy výroby a skladování

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

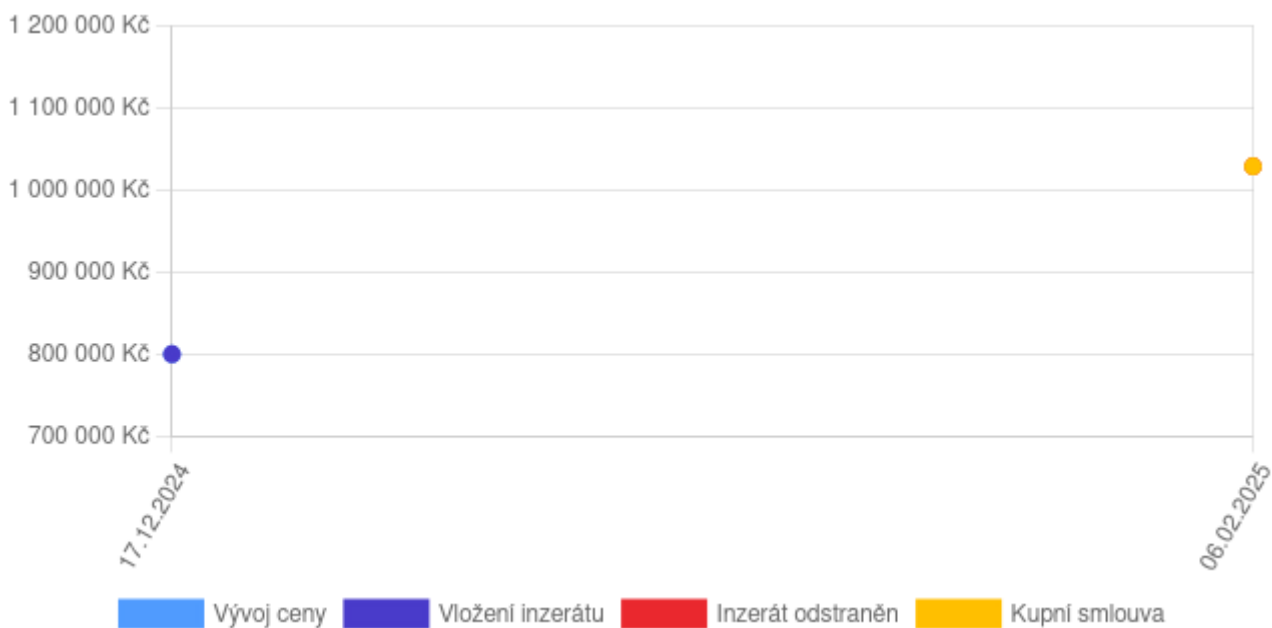
<b>Lokalita</b>	Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram	<b>Cena dle KS</b>	1 028 500 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.02.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-933/2025-211
<b>Druh pozemku</b>	Komerční pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 762 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Dostupnost dopravy</b>	Vlak, Autobus, Silnice

Nabízíme k prodeji pozemky parcelní číslo 7/5 o výměře 246m<sup>2</sup>, ostatní komunikace, 7/6 o výměře 879m<sup>2</sup> ostatní plocha a 7/7 o výměře 637m<sup>2</sup> trvalý travní porost. Platný územní plán umožňuje využití na výrobu a skladování. Je možné řešit prodej pozemků i jednotlivě.

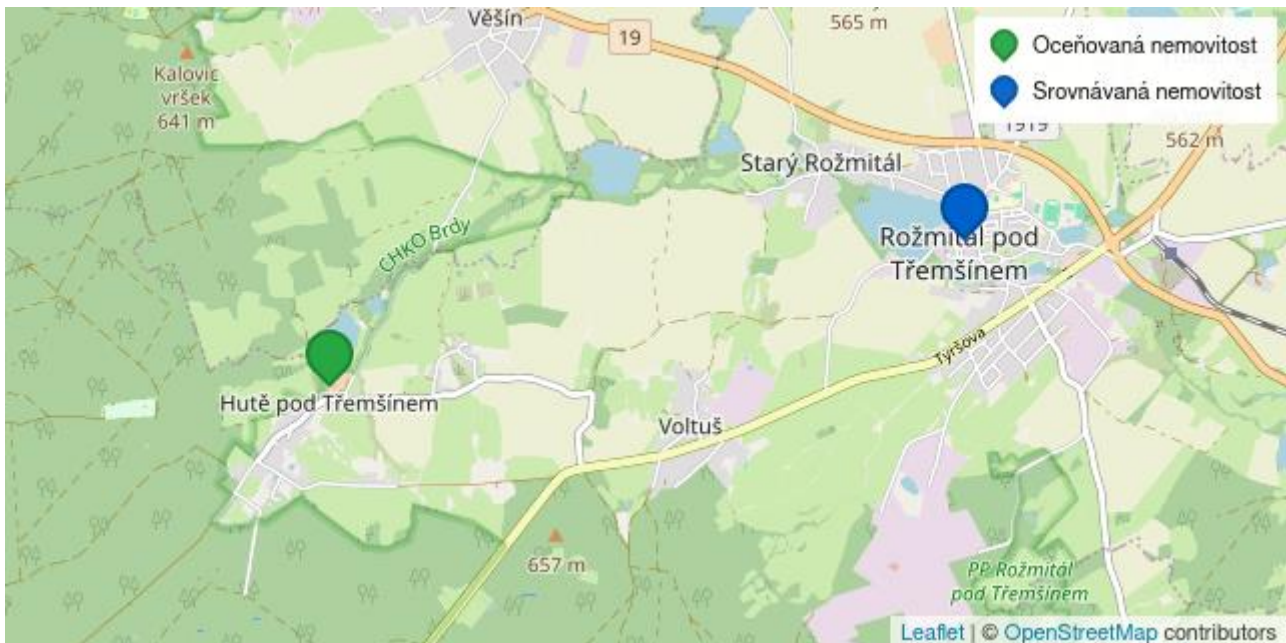
#### 2. Fotodokumentace



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



## 4. Mapové zobrazení



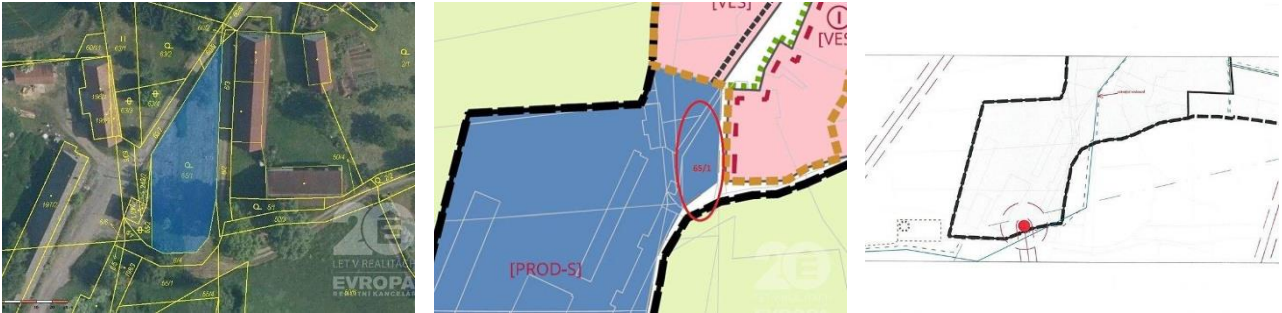
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

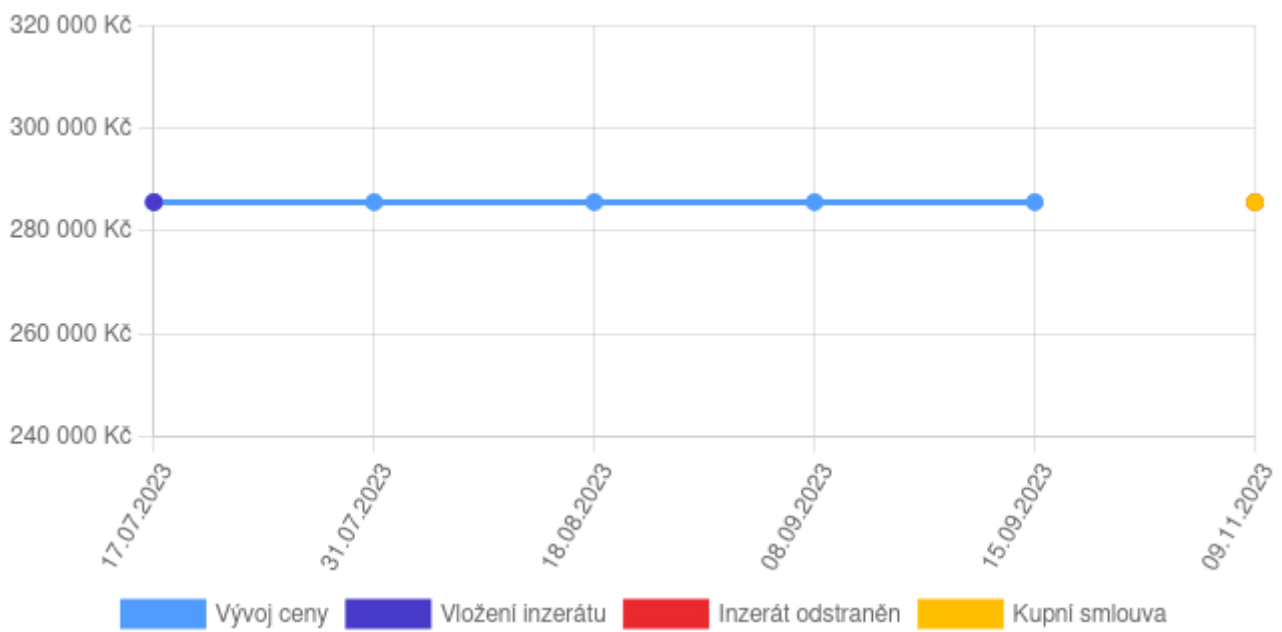
<b>Lokalita</b>	Ke Dvorům, Nepomuk, okres Plzeň-jih	<b>Cena dle KS</b>	285 600 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	09.11.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-5120/2023-406
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize, včetně právního servisu	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Přípojky</b>	Ano	<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná	<b>Druh pozemku</b>	Zahrada
<b>Plocha pozemku</b>	960 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Vlak, Silnice
<b>Svažitost pozemku</b>	Rovinatý	<b>Využití pozemku</b>	Zahrada

K prodeji nabízíme zastavitelnou, rovinatou, zahradu p. č. 65/1 na LV 242 o výměře 952m<sup>2</sup>, v odlehlé, ale dobře přístupné části obce Dvůrec u Nepomuka. Pozemek je zatravněný, ze západní strany sousedí s dnes již málo využívaným zemědělským areálem, severně a východně jsou rodinné domy, od jihu není zástavba. Dle územního plánu je zahrada v ploše pro produkční využití, se střední zátěží. Její hlavní využití je pro výrobní služby a řemeslnou výrobu, skladování a logistiku a zemědělské areály. Přípustné využití je pro administrativu, komerční a občanské vybavení a další doplňkové stavby viz. územní plán. Bydlení je zde možné pouze jako součást hlavního, či přípustného využití - důležité je, že není vyloučeno. Nadzemní vedení elektřiny a vodovod jsou na hranici pozemku. Kanalizace je v územním plánu uvedena jen jako plánovaná, připojení na plyn není možné. Pozemek dobře poslouží pro zahradničení, sádkování, nebo chov drobného zvířectva, jako klasická zahrada. Může být ale využito k vybudování zázemí pro malou firmu, provozovnu, nebo živnostníka.

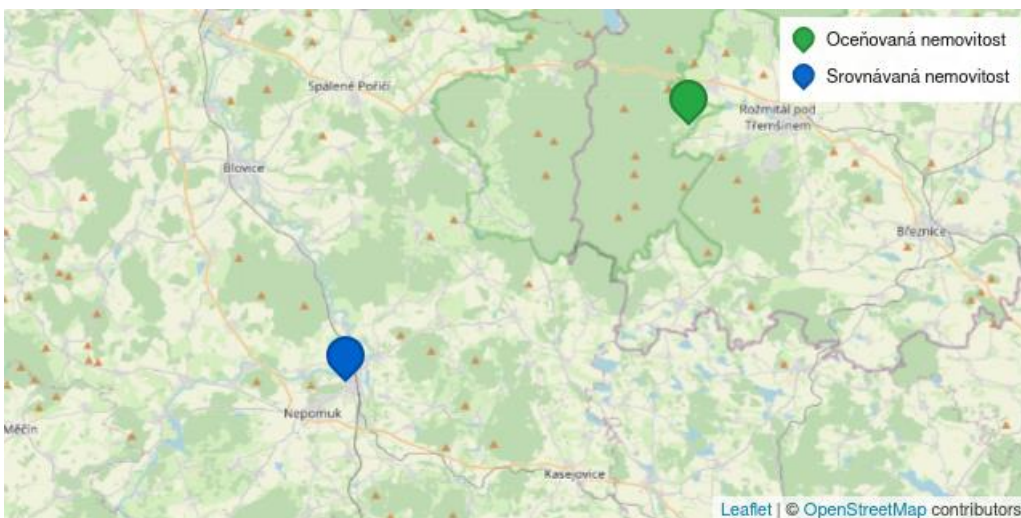
## 2. Fotodokumentace



## 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)

<b>Lokalita</b>	Voltuš, Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram	<b>Cena dle KS</b>	556 850 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	17.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-411/2024-211
<b>Druh pozemku</b>	Komerční pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 591 m <sup>2</sup>

v-411/2024-211- prodej pozemku p.č. 164/17, 639/4 v k.ú. Voltuš a p.č. 2297/3, 2297/4, 2298/28 v k.ú. Rožmitál pod Třemšínem. Pozemky tvoří funkční celek, podle platného územního plánu obce jsou situovány v plochách výroby a skladování. Prodávající Město Rožmitál pod Třemšínem. V kupní smlouvě je stanovena kupní cena 350 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH. Záměr prodeje byl schválen Zastupitelstvem města a zveřejněn.

### 2. Fotodokumentace



### 4. Mapové zobrazení

