

Znalecký posudek

číslo 1302/2021

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299
tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČ: 73733628

Číslo jednací: 179 EX 1117/19

Předmět: okres Plzeň-jih, obec Oplot, katastrální území **Oplot**, list vlastnictví č. 872 -
pozemky parc. č. **40/2, 44/1** (oba zahrada) a parc. č. **44/2** (ostatní plocha)

Číslo vyhotovení: 1 / 1

Datum: 23.4.2021

Počet stran: 14 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 9

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: usnesením č.j. 179 EX 1117/19-238 ze dne 8.3.2021, které mi bylo doručeno dne 9.3.2021, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených:

okres Plzeň-jih, obec Oplot, katastrální území **Oplot**, list vlastnictví č. 872 - pozemky parc. č. 40/2, 44/1 (oba zahrada) a parc. č. 44/2 (ostatní plocha)

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně dne 14.4.2021 (po odložení původního termínu z důvodu karantény na straně povinné) za účasti povinné (vlastníka) Veroniky Maříkové, která však vstup na oceňované pozemky neumožnila, pouze sdělila některé informace. Nemovitost tedy byla shlédnuta pouze zvenčí z veřejně přístupného prostranství. Ocenění je tak provedeno na základě prohlídky provedené zvenku z veřejného prostranství s použitím údajů z dostupných podkladů uvedených níže.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- a) výpis z katastru nemovitostí - listy vlastnictví č. 872 pro katastrální území Oplot ze dne 21.2.2019 – soulad s aktuálním stavem byl ověřen na webové službě nahlizenidokn.cuzk.cz dne 23.4.2021,
- b) mapa katastru nemovitostí,
- c) letecké snímky,
- d) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- e) vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové stránky v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- f) skutečnosti a informace zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

Obec Oplot se nachází přibližně 5 km od města Přeštice a cca 18 km jižně od statutárního krajského města Plzeň. Dnes je Oplot spokojeně se rozvíjející obcí s poklidnou venkovskou atmosférou. Obyvatelům slouží místní mateřská školka, nově vybudovaná kanalizace, plynofikace, autobusová zastávka, obecní knihovna i venkovní hřiště. Do obce je zavedena autobusová doprava.

Situace: Oceňované nemovitosti spolu navzájem sousedí a tvoří tak jeden celek. Nachází se na jihozápadním okraji zastavěného území obce při místní komunikaci se zpevněným povrchem, která zde končí a ze které je přímý přístup i příjezd na parc. č. 44/1. Pozemky jsou funkčně užívány v celku s rodinným domem Oplot čp. 6 na parc. č. st. 41, hranice pozemků není v terénu vymezená. Oceňované pozemky mají v části nevhodný tvar – v délce cca 26 m mají šířku pouze 3,5 až 5,0 m, navíc přístup z parc. č. 44/1 na navazující parc. č. 44/2 a 40/2 je ztížený (možná i nemožný – nebylo možné v terénu ověřit, neboť mi nebyl umožněn vstup) z důvodu existující stavby tzv. srubu. Srubem je nazývána stavba umístěná na jihozápadním okraji pozemku parc. č. 44/1 nezapsaná v katastru nemovitostí (ani není vyznačená v katastrální mapě) – je to dřevěná přízemní nepodsklepená stavba se sedlovou střechou a taškovou krytinou, bez stropu, ve značně zhoršeném stavu.

Územní plán obce zahrnuje oceňované pozemky do stabilizované funkční plochy BO – plocha bydlení.

Inženýrské sítě: dostupné v ulici s možností připojení - elektrická energie a plynovod; vodovod ani kanalizace dostupné nejsou.

Přístup a příjezd z veřejné komunikace přímo na poz. parc. č. 44/1.

Trvalé porosty – součástí oceňovaných pozemků jsou trvalé porosty – běžné ovocné a okrasné dřeviny bez cenového vlivu.

Výměry: parc. č. 40/2 (zahrada)	181 m ²
parc. č. 44/1 (zahrada)	458 m ²
parc. č. 44/2 (ostatní plocha - jiná plocha)	<u>51 m²</u>
	690 m ²

Právní stav: Podle výpisu z KN kromě zástavních práv, zákazu zcizení a zatížení, zahájení exekuce a poznámky spornosti, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevážne na nemovitosti jiné věcné zatěžující právo např. věcné břemeno

S nemovitostí není spojené jiné právo sloužící v její prospěch .

Nemovitost není pronajata - nájemní vztah nebyl doložen

Vlastník (dle výpisu z KN): Maříková Veronika, č. p. 6, 33401 Oplot

Pozitivní faktory:

- + přímý příjezd z veřejné komunikace,
- + v zastavěném území obce

Negativní faktory:

- nevhodný geometrický tvar a stávající zchátralá stavba znemožňují řádné užívání celé výměry pozemků,
- funkční propojenost se sousedním rodinným domem Oplot čp. 6 na parc. č. st. 41

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známe (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost

velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uvedeny např. u daňových přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od finančních úřadů (za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu).

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 10 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
 - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
 - b) koeficientem velikosti (používá se pouze v případě ocenění staveb), který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované stavby; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
 - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $KZ = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC.,

MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucích závad)

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "B - Popis - nález", kde uvádím i pozitivní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěškách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových stránkách zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

- v katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí, ke kterým by bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání,
- aktuální a nedávná nabídka realitních kanceláří obdobných nemovitostí k prodeji v okolí do 5 km v období od 06/2020 do současnosti - v následující tabulce objekty č. 1 - 3.

Vzhledem k tomu, že není možné provést porovnání se 3 obdobnými objekty se známými sjednanými cenami, výsledkem následujícího porovnání bude **tržní hodnota (nikoliv obvyklá cena)**.

Porov- návaný objekt č.	C _{POR} cena porovnávaného objektu (Kč/m ²)	K _Z (zdroj)	K _{POL} (poloha)	K _{STAV} (stav a kvalita)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč/m ²)	Poznámka
1 (Žerovice, Přeštice)	650,00	0,85	1,00	1,60	345,31	viz příloha
2 (Vícov, Přeštice)	682,00	0,85	1,00	1,60	362,31	viz příloha

3 (Líšina)	774,00	0,85	1,00	1,60	411,19	viz příloha
průměr					372,94	

LEGENDA:

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny $K_Z = 1,0$; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny).

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K_{STAV} (stav a kvalita) - sleduje odlišnosti stav, možnosti přístupu, účel a možnosti užití

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{POL} * K_{STAV})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu - tržní hodnotu oceňovaných pozemků o výměře 690 m² takto: $690 * 372,94 = 257\,328,60$ Kč

po zaokrouhlení : 257 000,- Kč

II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených

Závady nebyly zjištěny.

5. ODŮVODNĚNÍ

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

okres Plzeň-jih, obec Oplot, katastrální území **Oplot**, list vlastnictví č. 872 - pozemky parc. č. **40/2, 44/1** (oba zahrada) a parc. č. **44/2** (ostatní plocha)

I. obvyklá cena – tržní hodnota nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:

257 000,- Kč

slovy: dvě stě padesát sedm tisíc korun českých

II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených

- závady nebyly zjištěny -

III. obvyklá cena nemovitosti se zohledněním zjištěných závad s ní spojených

- závady nebyly zjištěny -

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

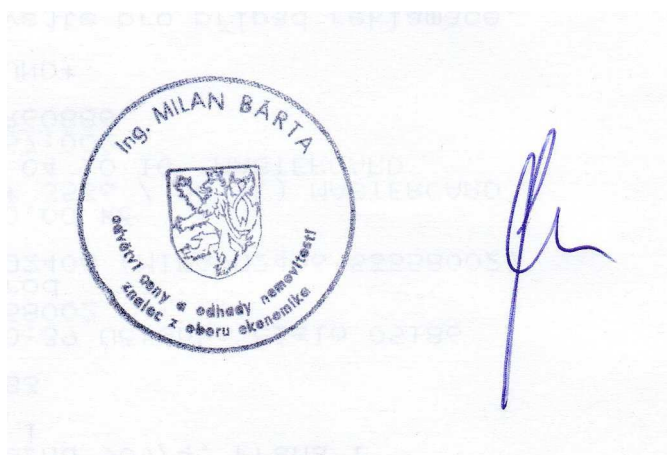
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1302/2021 znaleckého deníku.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 23.4.2021



PŘÍLOHY

fotodokumentacestrana 10
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 11
porovnávání nemovitosti.....strana 12 - 14





Prodej, Pozemek, 4991 m², Žerovice, Přestice, okres Plzeň-jih

1. Identifikace

Porovnávaný objekt č. 1



Pozemek, 4991 m², Žerovice, Přestice, okres Plzeň-jih

Celková cena: 3 244 000 Kč

Adresa: Žerovice, Přestice, okres Plzeň-jih

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

Cena 3 244 000 Kč

Plocha pozemku (m2) 4991

Plocha přidruženého pozemku 4991

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek v katastrálním území Žerovice v okrese Plzeň – jih v Plzeňském kraji o výměře 4 991 m². Obec má nově pořízený územní plán, dle něhož je nabízený pozemek součástí návrhové plochy určené k zástavbě. Způsob využití SV – plocha smíšená obytná, venkovského typu. Z tohoto důvodu se jedná o velice lukrativní pozemek bez potřeby změny využití území. Na parcelu zpracována analýza, zašleme na vyžádání. V případě zájmu o bližší informace nás neváhejte kontaktovat.

Prodej, Pozemek, 2273 m², Vícov, Přestice, okres Plzeň-jih

1. Identifikace

Porovnávaný objekt č. 2



Pozemek, 2273 m², Vícov, Přestice, okres Plzeň-jih

Celková cena: 1 550 000 Kč

Adresa: Vícov, Přestice, okres Plzeň-jih

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

Cena 1 550 000 Kč
Elektřina 230V
Plocha přidruženého pozemku 2273

Plocha pozemku (m2) 2273
Odpad Septik
Voda Místní zdroj

Slovní popis

AGbydleni.cz Vám exklusivně nabízí prodej oploceného, mírně svažitého pozemku o celkové rozloze 2. 273 m², v Přesticích, lokalita Vícov, okres Plzeň-jih. Pozemek je celkem pravidelného obdélníkového půdorysu a skládá se ze dvou částí – zahrady o výměře 1726 m² a trvalého travního porostu o výměře 547 m². Pozemek je slunný, s krásným výhledem do údolí na řeku Úhlavu. Zadní část pozemku tvoří stráž se vzrostlými stromy. Na pozemku maringotka, která může posloužit jako zázemí při výstavbě domu či chaty. Je součástí ceny. Na pozemku je vlastní studna, před domem přes cestu sloup elektrického napětí. V lokalitě není zaveden plyn ani kanalizace. Musí být řešeno jímkou nebo čističkou. Příjezdová cesta zpevněná, vjezd a vstup zajištěn věcným břemenem užívání. V bezprostřední vzdálenosti parcely se nachází autobusová zastávka směr Přestice. Veškerá občanská vybavenost do 1,5 km vzdálených. Určitě velice pěkné a vhodné místo k rekreačnímu nebo trvalému bydlení. V sousedství výstavba RD a chat. Dle do územního plánu Přestic-pozemky jsou vedeny jako Smíšené území-venkovské s možnou výstavbou RD venkovského typu. Doporučujeme prohlídku s makléřem. Vhodné i jako investice nebo pro chov například koní.

Prodej, Pozemek, 840 m², Líšina, okres Plzeň-jih

1. Identifikace

Porovnávaný objekt č. 3



Pozemek, 840 m², Líšina, okres Plzeň-jih

Celková cena: 650 000 Kč

Adresa: Líšina, okres Plzeň-jih

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

Cena 650 000 Kč

**Plocha přidruženého
pozemku** 840

Plocha pozemku (m2) 840

Provize + provize RK

Slovní popis

Prodej - pozemek k bydlení v 840 m² v obci Líšina. Naše společnost Vám nabízí k prodeji pozemek k bydlení o výměře 840 m² v obci Líšina, okres Plzeň - jih. Pozemek je mírně svažitý a z části oplocený. Na hranici pozemku se nachází elektřina, vodu lze řešit vrtem a odpad sveden do septiku. K pozemku vede zpevněná komunikace. Veškerá občanská vybavenost ve městě Stod, vzdáleném méně než 5 km. V případě Vašeho zájmu Vám zajistíme nejvýhodnější financování na míru zdarma. Vřele doporučuji.