

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 087779/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	CURATORES v.o.s., insolvenční správce dlužníka Augustin Miroslav, Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	KSLB 57 INS 21148/2021
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:	Bohušovice nad Ohří, Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	02.12.2024
Zpracováno ke dni:	02.12.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Pozemek parc. č. 16/1, č. 109/2, 590/20, 590/16 v obci Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Bohušovice nad Ohří na listu vlastnictví č. 302.

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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, 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. 16/1, 109/2, 590/20, 590/16
Adresa předmětu ocenění: Bohušovice nad Ohří, Bohušovice nad Ohří, okres
Litoměřice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Litoměřice
Obec: Bohušovice nad Ohří
Ulice:
Katastrální území: Bohušovice nad Ohří

LV: 302
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Bohušovice nad Ohří
Katastrální území: Bohušovice nad Ohří
Počet obyvatel: 2 469
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 442,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 102,00\ Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 02.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Augustin Miroslav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Augustin Miroslav, Letná 235, Mimoň IV, 47124 Mimoň

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 16/1, č. 109/2, 590/20, 590/16 v obci Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Bohušovice nad Ohří na listu vlastnictví č. 302.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - Dle územního plánu je pozemek parc.č. 16/1 definován jako krajinná zeleň. Ve skutečnosti se jedná rekreační zahradu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc. č. 16/1 o celkové výměře 533 m². je užíván jako zahrada. Dle územního plánu je pozemek regulován jako krajinná zeleň. Pozemek tvoří funkční celek s pozemkem parc.č. st. 715 ve vlastnictví obce, kde je umístěno vod. dílo, hráz k ochraně nemovitostí před zaplavením při povodni.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, náletové dřeviny. Na pozemku se nachází dřevěný přístřešek ke karavanu a dřevěný přístřešek k posezení (spíše k demolici).

Přístup k pozemku parc.č. 16/1 je přes obecní pozemek parc.č. st. 715. Pozemek parc.č. 109/2 je přístupný přes obecní pozemky stejného charakteru. Pozemky parc.č. 590/20 a 590/16 jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace parc.č. 670/2.

Oceňovaný pozemek parc. č. 109/2, 590/20, 590/16 o celkové výměře 156 m² je užíván jako doprovodná zeleň komunikace (úzký pás podél komunikace) a pozemek parc.č. 109/2 se nachází v souboru obecních pozemků a je využíván jako krajinná zeleň. Dle územního plánu je pozemek regulován jako krajinná zeleň.

Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty - náletové dřeviny, bez porostů.

Pozemky leží na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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 středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody). Pozemek parc.č. 109/2 se nachází částečně v aktivní zóně Q100.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů.

Dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.12.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 porovnáním.“

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).

V rámci ocenění pozemků parc.č. 590/20, 590/16 a 109/2 se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí. Pro oceňované pozemky není možné využít ani postup podle §1b a stanovit tzv. tržní hodnotu metodou tržního porovnání, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a nejsou ani nabízené v realitní inzerci. Okruh zájemců je tak úzký a nabídka změny vlastnictví bývá cílena na konkrétního nabyvatele, a to majitele sousedících nemovitostí nebo obce, na jejichž území leží. V daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, aby bylo možné provést srovnání a stanovit tržní hodnotu.

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.

- pro určení obvyklé ceny pozemků parc.č. 590/20, 590/16 a 109/2 jsme proto v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,734}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,765}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,562}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,612}$$

1. Dřevěný přístřešek u karavanu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
	26,00	2,50 m
	26,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	(26)*(2,50) =	65,00
NP	0,5*4,60*5,60*0,30 =	3,86
Obestavěný prostor - celkem:		68,86 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	C	33,50	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5430

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5430
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 211,57
Plná cena: 68,86 m ³ * 1 211,57 Kč/m ³		=	83 428,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)		*	<u>0,250</u>
Nákladová cena stavby CS_N		=	20 857,18 Kč
Koeficient pp		*	<u>0,612</u>
Cena stavby CS		=	12 764,59 Kč
Dřevěný přístřešek u karavanu - zjištěná cena		=	12 764,59 Kč

2. Dřevěný přístřešek - posezení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
	12,00	2,00 m
	12,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	(12)*(2,00) =	24,00
Obestavěný prostor - celkem:		24,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	C	33,50	100	0,00	0,00
5. Krytina	P	12,80	100	0,46	5,89
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					5,89
Koeficient vybavení K ₄ :					0,0589

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,0589
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	131,42
Plná cena: 24,00 m ³ * 131,42 Kč/m ³	=	3 154,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	473,11 Kč
*	0,612
=	289,54 Kč
=	289,54 Kč

Dřevěný přístřešek - posezení - zjištěná cena

3. Pozemek parc.č. 16/1

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,10
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	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 - Nezjištěno. II 0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,540}$$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 102,-	0,50	0,540	1,000		297,54
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	zahrada	16/1	533	297,54		158 588,82
Jiný pozemek - celkem			533		158 588,82	

Pozemek parc.č. 16/1 - zjištěná cena celkem = 158 588,82 Kč

4. Pozemky parc.č. 590/2, 590/16, 109/2

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	Pi
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,285}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Koeficienty	Upr. cena
-----------	------------	-------------	-----------

	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství		
§ 4 odst. 3	1 102,-	0,285 1,000 314,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	109/2	78	314,07	24 497,46
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	590/16	4	314,07	1 256,28
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	590/20	74	314,07	23 241,18
Ostatní stavební pozemky - celkem			156		48 994,92

Pozemky - zjištěná cena celkem = **48 994,92 Kč**

5. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka na pozemku p.č.: 16/1	40	6 Ks	70,-		70,-	420,-
hrušeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 16/1	40	1 Ks	771,-		771,-	771,-
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 16/1	80	1 Ks	140,-		140,-	140,-
hrušeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 16/1	80	1 Ks	140,-		140,-	140,-
meruňka na pozemku p.č.: 16/1	15	1 Ks	1 346,-		1 346,-	1 346,-
Součet:					=	2 817,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 817,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **2 817,- Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|---|--------------|
| 1. Dřevěný přístřešek u karavanu | 12 765,- Kč |
| 2. Dřevěný přístřešek - posezení | 290,- Kč |
| 3. Pozemek parc.č. 16/1 | 158 589,- Kč |
| 4. Pozemky parc.č. 590/2, 590/16, 109/2 | 48 995,- Kč |
| 5. Trvalé porosty | 2 817,- Kč |

Zjištěná cena - celkem: **223 456,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **223 460,- Kč**

slovy: dvě stě dvacet tři tisíc čtyři sta šedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 16/1 v katastrálním území Bohušovice nad Ohří

Bohušovice nad Ohří, Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Bohušovice nad Ohří, Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	533 m ²	zahrada	nejsou k dispozici	zahrada tvoří funkční celek s pozemkem parc.č. st. 715 ve vl. obce, kde je umístěna protipovodňová hráz, přístup převážně přes pozemky ve vl. obce, záplavové území Q20, na pozemku ovocné stromy a dřevěné přístřešky
1	Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	456 m ²	zahrada	nezjištěno, pravděpodobně bez IS	přístup přes obecní pozemek, záplavové území Q100
2	Pražská, Terezín, okres Litoměřice	543 m ²	zahrada	elektrina, studna s užitkovou vodou	záplavové území Q100, přístup přes obecní pozemek
3	Terezín, okres Litoměřice	944 m ²	zahrada	elektrina, studna s užitkovou vodou	záplavové území Q100, přístup z obecní komunikace, na pozemku maringotka s přístřeškem, kolna na skladování, ovocné porosty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	546,05 Kč	1	546,05 Kč	1	1.02	1	1	1.1	1.122	486,68 Kč
2	976,06 Kč	1	976,06 Kč	1	1	1	1.1	1.1	1.21	806,66 Kč
3	1 048,73 Kč	1	1 048,73 Kč	1	0.92	1	1.1	1.15	1.1638	901,13 Kč
Celkem průměr									731,49 Kč	
Minimum									486,68 Kč	
Maximum									901,13 Kč	
Směrodatná odchylka - s									217,21 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									514,28 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									948,70 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).										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků dle skutečného stavu. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména příslušenství pozemku, záplavové území aj.

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

$$731,49 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 533 \text{ m}^2$$

$$= 389\,883 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

390 000 Kč

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

V rámci ocenění pozemků parc.č. 590/20, 590/16 a 109/2 se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí. Pro oceňované pozemky není možné využít ani postup podle §1b a stanovit tzv. tržní hodnotu metodou tržního porovnání, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a nejsou ani nabízené v realitní inzerci. Okruh zájemců je tak úzký a nabídka změny vlastnictví bývá cílena na konkrétního nabyvatele, a to majitele sousedících nemovitostí nebo obce, na jejichž území leží. V daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, aby bylo možné provést srovnání a stanovit tržní hodnotu.

Výsledek dle cenového předpisu

223 460 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Dřevěný přístřešek u karavanu	12 765,- Kč
2. Dřevěný přístřešek - posezení	290,- Kč
3. Pozemek parc.č. 16/1	158 589,- Kč
4. Pozemky parc.č. 590/2, 590/16, 109/2	48 995,- Kč
5. Trvalé porosty	2 817,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání (pozemek parc.č. 16/1):

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

390 000 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 pozemku parc. č. 16/1 v obci Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Bohušovice nad Ohří na listu vlastnictví č. 302.

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

390 000 Kč

Slovy: třistadevadesát tisíc korun českých

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 109/2, 590/20, 590/16 v obci Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice, katastrální území Bohušovice nad Ohří na listu vlastnictví č. 302.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena určena ve výši ceny zjištěné předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

50 000 Kč

Slovy: padesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Tobiřiková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

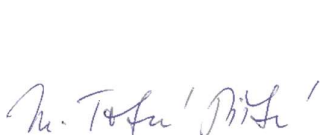
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.01.2025



Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 087779/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 57 INS 21148/2021 pro CURATORES
v.o.s.

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564591 Bohušovice nad Ohří
Kat.území: 606669 Bohušovice nad Ohří List vlastnictví: 302
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Augustin Miroslav, Letná 235, Mimoň IV, 47124 Mimoň	670911/0991	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	16/1	533	zahrada		zemědělský půdní fond
	109/2	78	ostatní plocha	nepločná půda	
	590/16	4	ostatní plocha	jiná plocha	
	590/20	74	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-864/2024 -97 ze dne 22.10.2024. Právní moc ke dni 22.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2024 11:03:24. Zápis proveden dne 31.10.2024.

Pro: Augustin Miroslav, Letná 235, Mimoň IV, 47124 Mimoň V-8414/2024-506
RČ/IČO: 670911/0991

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
16/1	15600	533

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

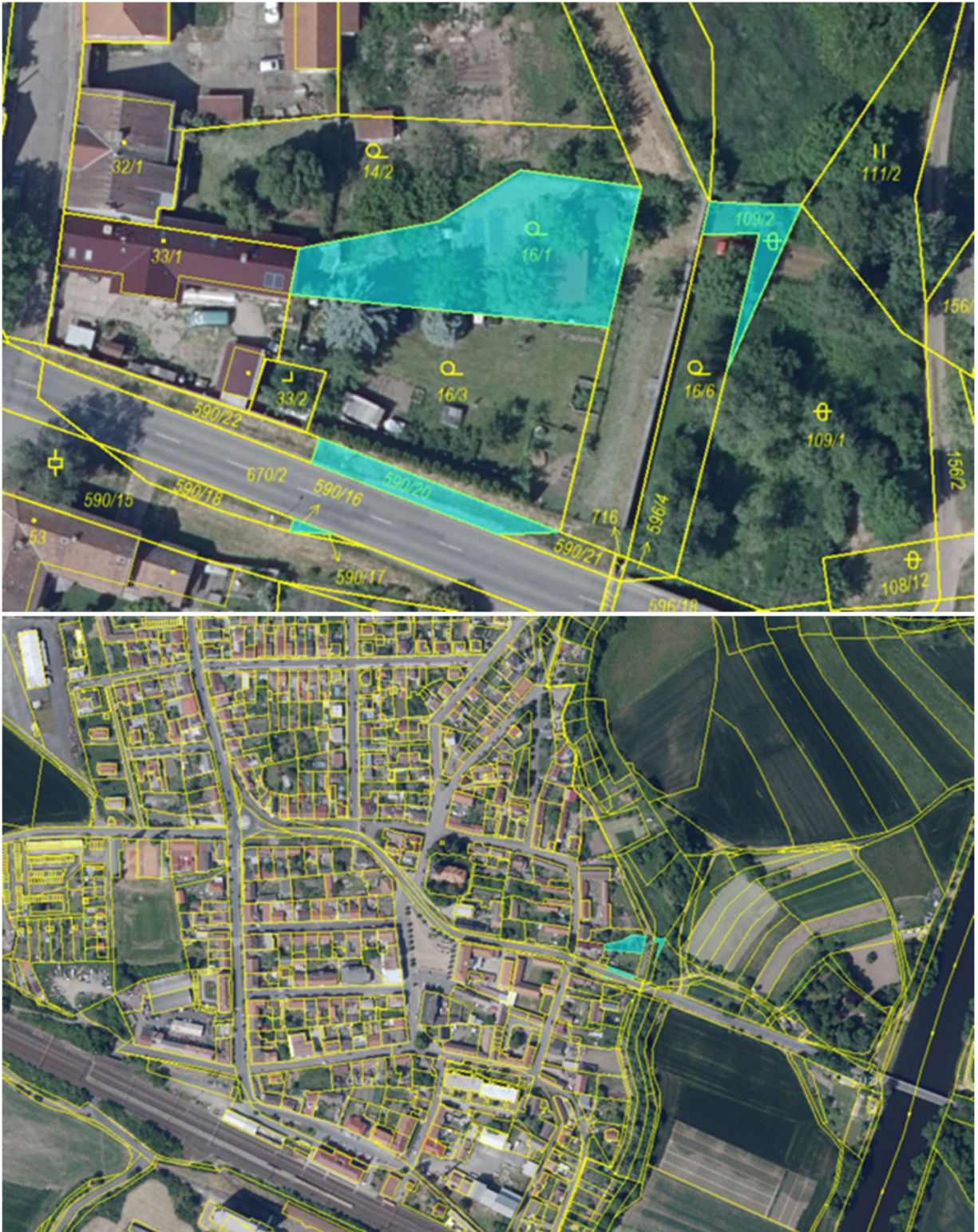
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.11.2024 13:00:34

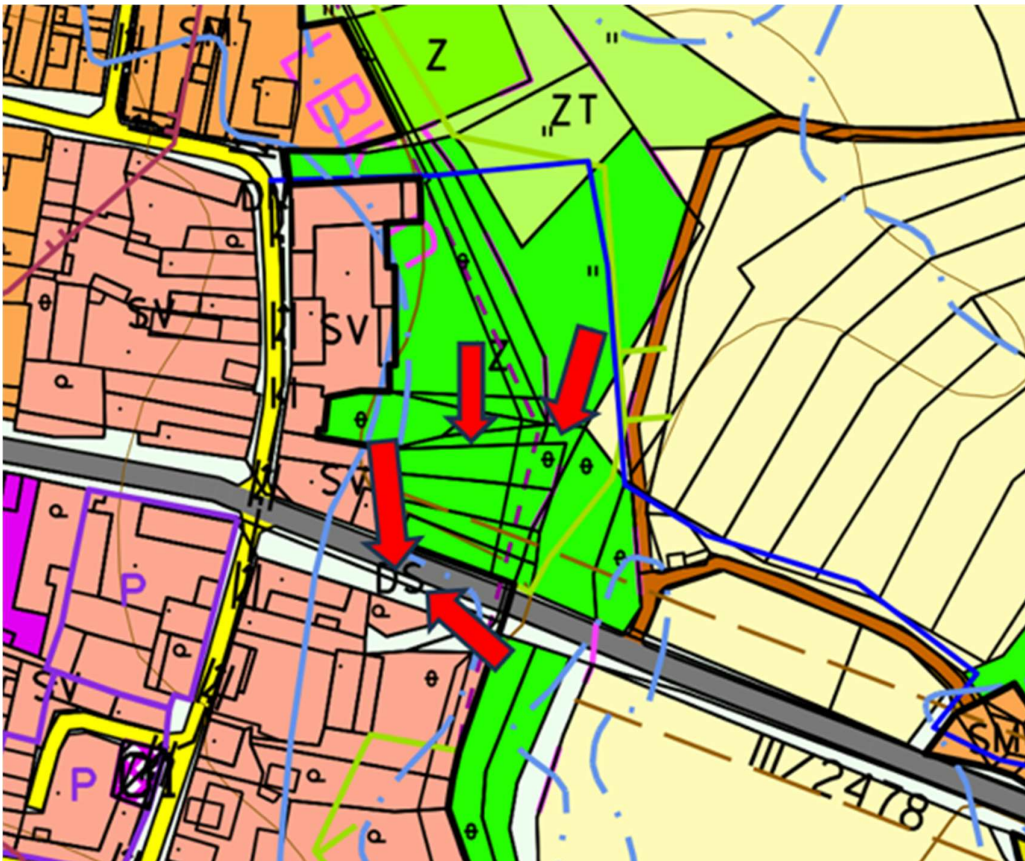
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.









Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

		- KRAJINNÁ ZELEŇ (KZ)
		- IZOLAČNÍ ZELEŇ (IZ)
		- DOPROVODNÁ ZELEŇ

Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

bohušovice nad Ohří 590/2

20 m 1 : 950

S-JTSK / Krovak East North
X=-755 345,886 Y=-995 628,393
WGS 84
X=55°29'37.8369"N Y=14°9'18.6702"E

Parcely

Název katastru: Bohušovice nad Ohří
Parcelní číslo: 590/20
Druh pozemku: ostatní plocha
Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 74 m²
Veřejný dálkový přístup - Výpis:
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Legenda

- Kilometrů po 1 km
- Říční síť
- Říční síť (pojmenované toky)
- Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda

Powered by [Hidrosoft Valesián](#) — © 2024 ČÚZK

Povodňový informační systém

bohušovice nad Ohří 590/1

20 m 1 : 950

S-JTSK / Krovak East North
X=-755 525,322 Y=-995 612,391
WGS 84
X=55°29'37.5376"N Y=14°9'19.5469"E

Parcely

Název katastru: Bohušovice nad Ohří
Parcelní číslo: 590/16
Druh pozemku: ostatní plocha
Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 4 m²
Veřejný dálkový přístup - Výpis:
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Legenda

- Kilometrů po 1 km
- Říční síť
- Říční síť (pojmenované toky)
- Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda

Powered by [Hidrosoft Valesián](#) — © 2024 ČÚZK



bohušovice nad Ohří 109/2

Legenda

- Kilmetráz po 1 km
- Říční síť
- Říční síť (pojmenované toky)
- Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda

Název katastru: Bohušovice nad Ohří
Parcelní číslo: 109/2
Druh pozemku: ostatní plocha
Druh číselování: Pozemková

Výměra parcely: 78 m²
Veřejný dálkový přístup - Výpis: [ikon]
Veřejný dálkový přístup - Mapa: [ikon]



bohušovice nad Ohří 16/1

Legenda

- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda

Název katastru: Bohušovice nad Ohří
Parcelní číslo: 16/1
Druh pozemku: zahrada
Druh číselování: Pozemková

Výměra parcely: 533 m²
Veřejný dálkový přístup - Výpis: [ikon]
Veřejný dálkový přístup - Mapa: [ikon]

Fotodokumentace předmětu ocenění



Pozemek parc.č. 590/16



Pozemek parc.č. 590/20



Pozemek parc.č. 16/1



Pozemek parc.č. 16/1



Pozemek parc.č. 109/2

Pozemek parc.č. 16/1



vstup na pozemek parc.č. 16/1 přes pozemek parc.č. 715

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

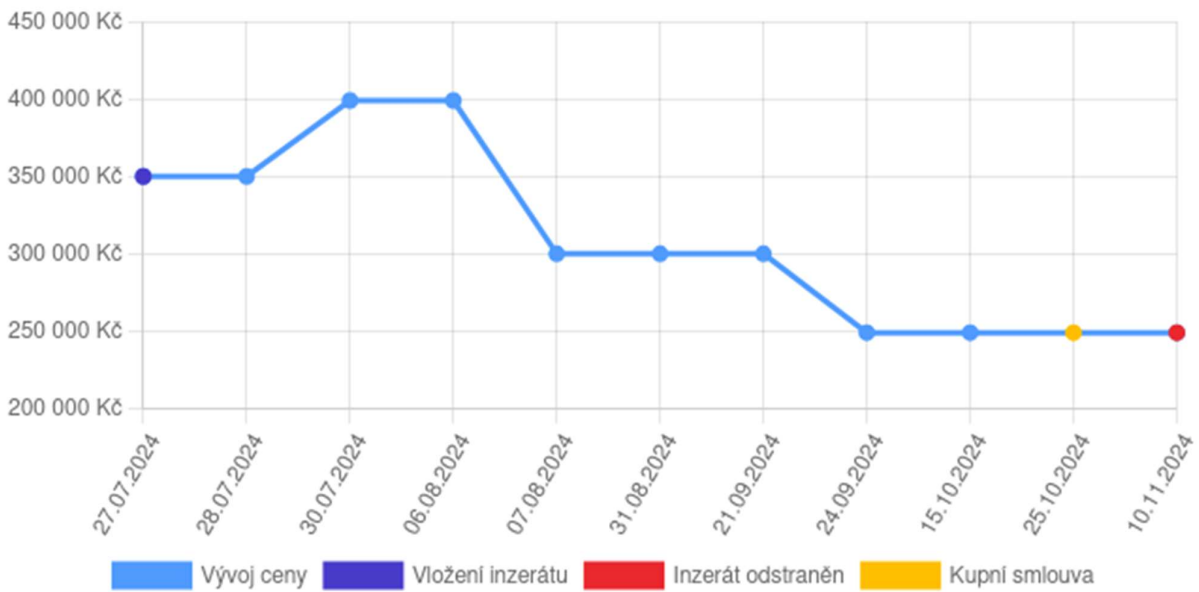
Lokalita	Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	Cena dle KS	249 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.10.2024	Číslo řízení	V-8527/2024-506
Plocha pozemku	456 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zahrada		

Nabízíme k prodeji pěknou zahradu o velikosti 456 m², nacházející se v klidné části obce Bohušovice nad Ohří. Tento pozemek je ideální pro relaxaci i zahradničení a může být tím pravým místem pro Váš únik od každodenního shonu. Zahradu je potřeba posekat a je snadno přístupná po obecní cestě. Okolí je velmi klidné a nabízí dostatek soukromí. Tato zahrada je skvělou investicí pro rekreační účel. Nezmeškejte tuto jedinečnou příležitost vlastnit svůj vlastní kousek přírody! Kontaktujte nás pro více informací a domluvte si prohlídku ještě dnes. více

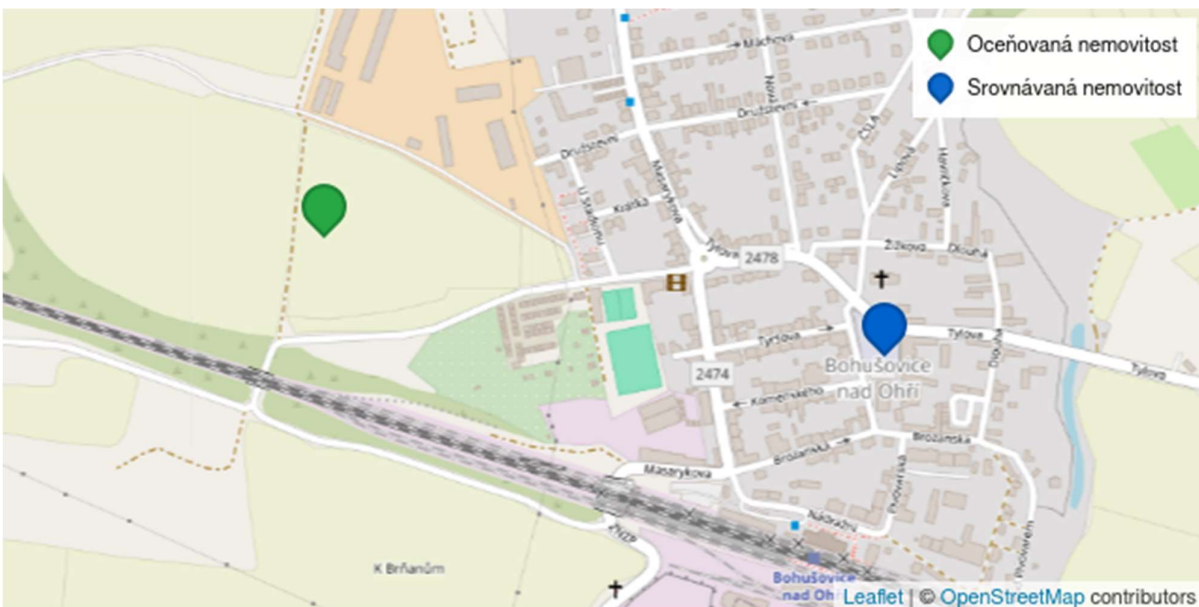
2. Fotodokumentace



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)

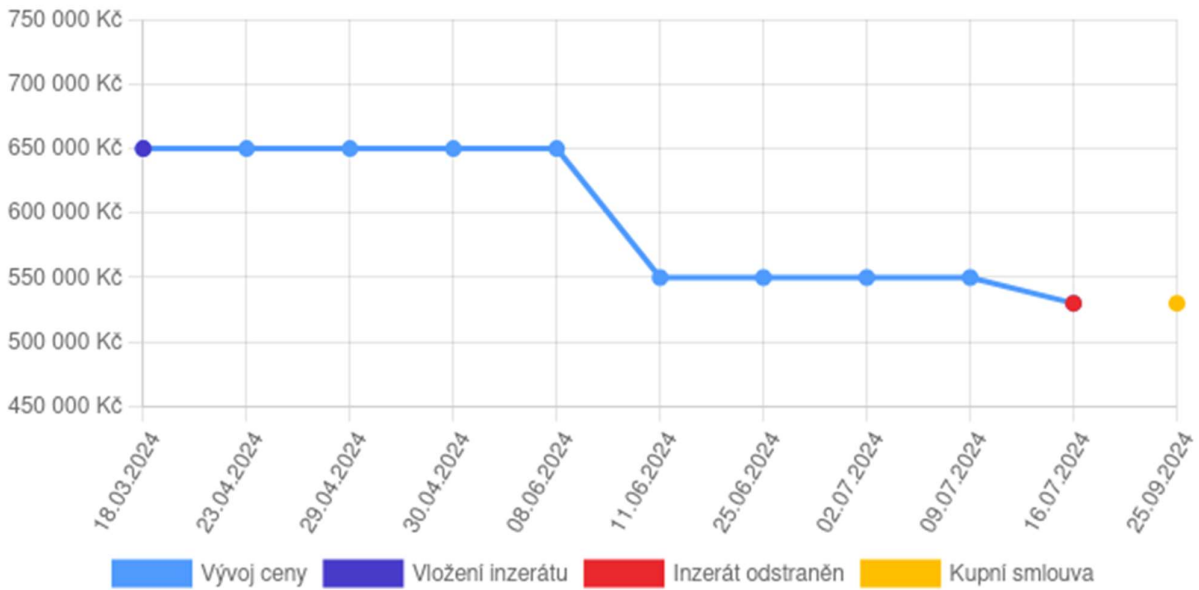
Lokalita	Pražská, Terezín, okres Litoměřice	Cena dle KS	530 000 Kč
Datum podpisu KS	25.09.2024	Číslo řízení	V-7696/2024-506
Poznámka k ceně	cena včetně provize a právního servisu	Plocha pozemku	543 m ²
Elektřina	230V	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zahrada	Voda	Připojení ke studni

Dumrealit. cz Vám zprostředkuje prodej zahrady v zahrádkářské kolonii v Terezíně, na proti Malé pevnosti. Zahrada je v osobním vlastnictví a má 543 m. Nachází se zde studna s užitkovou vodou a elektřina. Pozemek je rovinný, velmi dobře přístupný autem a v současnosti je neudržovaný. Zahradu lze využívat jak k rekreaci, tak k pěstování ovoce a zeleniny. Je zde velmi kvalitní půda. Pozemek se nachází v blízkosti řeky Ohře. Je tedy vhodný i případně pro rybáře. Pozemek je na okraji kolonie a ze tří stran je oplocený. Ze strany k sousedovi oplocený není (jsou zde velmi dobré vztahy v komunitě zahrádkářů). V případě zájmu o prohlídku, kontaktujte makléřku nemovitosti. Ev. číslo: 646583.

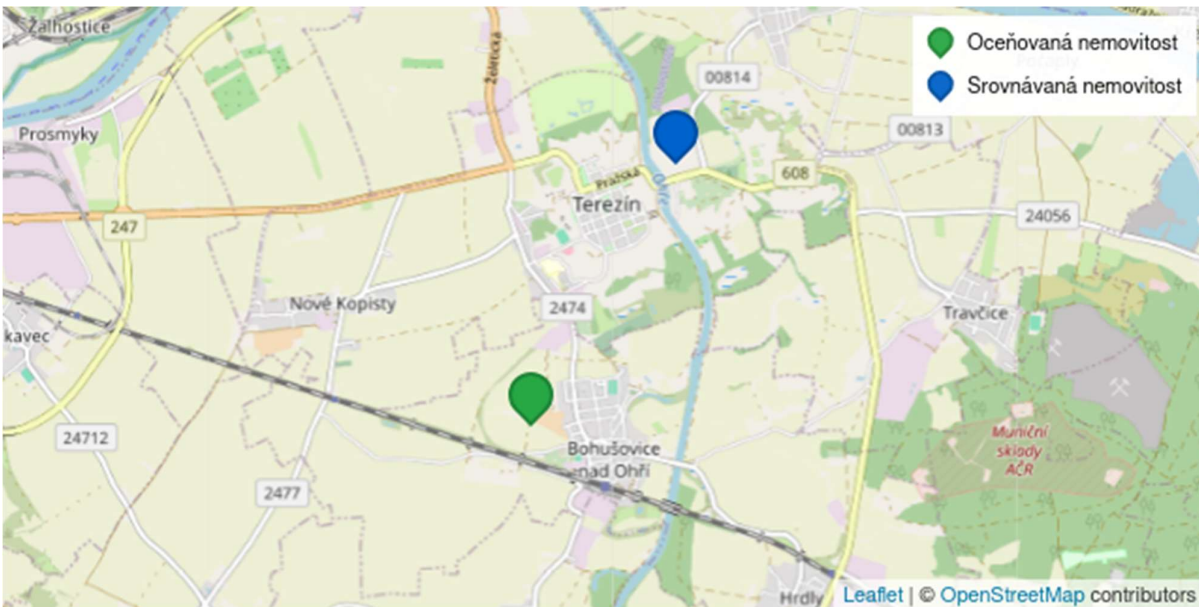
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

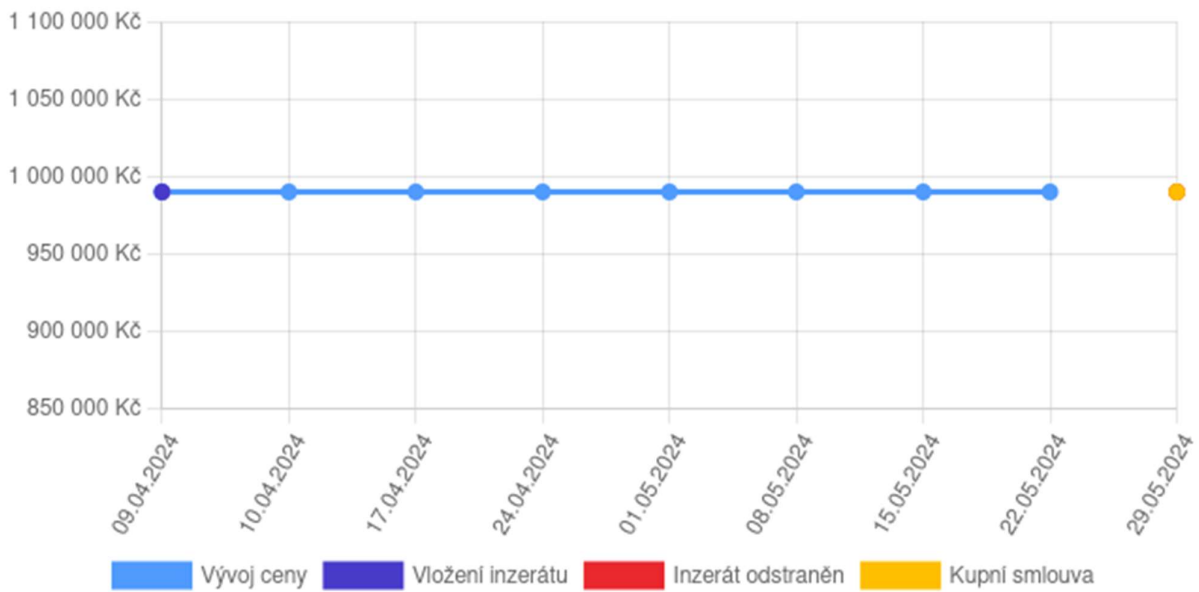
Lokalita	Terezín, okres Litoměřice	Cena dle KS	990 000 Kč
Datum podpisu KS	29.05.2024	Číslo řízení	V-4233/2024-506
Poznámka k ceně	Cena je včetně právního servisu a provize RK.	Plocha pozemku	944 m ²
Elektřina	230V	Druh pozemku	Zahrada
Voda	Připojení ke studni		

V zastoupení majitele nabízíme možnost vlastnit zahradu o rozloze 944m², v Terezíně. Pozemek je rovinatý, udržovaný, momentálně připravený k výsadbě rostlin. Přijdou si zde na své i milovníci ovoce, protože ve správný čas si natrháte meruňky, švestky, jablka, třešně, maliny, borůvky, jahody, nektarinky a hroznové víno. K zalévání využijete užitkovou vodu ze studny, která je vystavěná z betonových skruží. Elektřina je samozřejmostí, taktéž bouda na skladování nářadí a suché WC. Bylo zde myšleno i na chvíli odpočinku. Pro tuto chvíli vám poslouží maringotka (8,1m délka a 2,4m šíře) s venkovním zastřešeným posezením. Pakliže Vás nabídka zaujala, zkontaktujte makléřku nabídky a domluvte si termín prohlídky.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

