

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 102588/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Petra Gabrielová, insolvenční správce, Jankovcova 94/41, 170 00 Praha 7 - Holešovice
Číslo jednací:	MSPH 76 INS 6041/2025
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:	Krajková, okres Sokolov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	28.01.2026
Zpracováno ke dni:	16.02.2026
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 15 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 291/2, p.č. 71/4 v obci Krajková, okres Sokolov, katastrální území Krajková, na listu vlastnictví č. 288.

Dle požadavku objednavatele není do ocenění zahrnuta jiná stavba – v KN bez LV na pozemku st. 291/2 (není součástí pozemku).

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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, 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. st. 291/2, p.č. 71/4
Adresa předmětu ocenění:	Krajková, okres Sokolov
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Sokolov
Obec:	Krajková
Ulice:	---
Katastrální území:	Krajková

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 28.01.2026. Sběr podkladů provedl za XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti pan Petr Polák. Byla provedena pouze částečná prohlídka - pouze vnější prohlídka - objekt v havarijním stavu, nebezpečí zranění. Místní šetření ztíženo značnou sněhovou pokrývkou.

Přítomná osoba prohlídce - vlastník se prohlídky nezúčastnil, přítomna byla vlastnice sousedního navazujícího rodinného domu, paní Eva Šimková, která umožnila přístup k oceňovaným nemovitým věcem přes vlastní pozemky, které by jinak byly nepřístupné.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Raška Jiří, č.p. 123, 53945 Nové Hradky

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 291/2, p.č. 71/4 v obci Krajková, okres Sokolov, katastrální území na listu vlastnictví č. 288.

4. Dokumentace a skutečnost

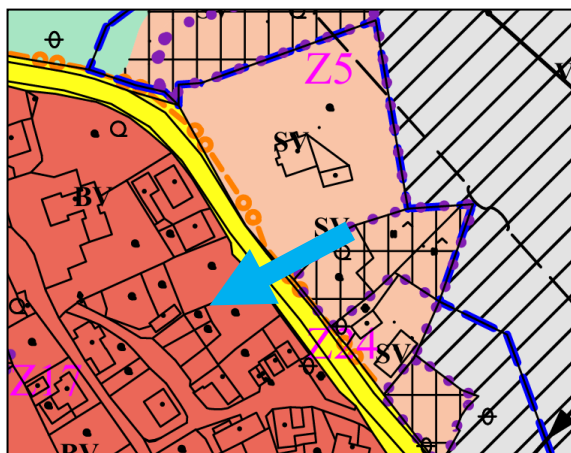
Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. st. 291/2, p.č. 71/4 o celkové výměře 215 m².

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy bydlení venkovského. Pozemky se nachází v území bydlení, přesto že jsou zastavěny a souvisí se stavbou provozního objektu bývalé truhlárny. Zřejmě je to dáno tím, že se v minulosti nejednalo o samostatný provozní objekt, ale tvořil příslušenství některé ze sousedních obytných staveb.



		hranice zastavitelných ploch
OV	OV	plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost
OK	OK	plochy občanského vybavení - komerční vybavenost
BH		plochy bydlení hromadného
BV	BV	plochy bydlení venkovského
SM	SM	plochy smíšené obytné - městské

Sklon pozemku je mírně svažité k SZ. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků na čelní straně podél komunikace, oplocení při zadní JZ hranici zřejmě patří k sousednímu pozemku, jinak je neoplocen a volně navazuje na sousedící zahrady. Na pozemku náletové dřeviny, a to v přední části mezi komunikací a stavbou.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě procházející obcí. Vjezd na pozemek však není možný, s ohledem na konfiguraci terénu a situování stavby v blízkosti hranice pozemku.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1795/1	ostatní plocha	Karlovarský kraj

Pozemek leží ve východní části 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 vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. 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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na předloženém LV je zapsána Zástavní práva exekutorská, 1 x Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu vč. souvisejících práv, a dále Nařízení exekuce a Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce a Rozhodnutí o úpadku.

Na předložené LV je zapsáno Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-5/2024-409 k pozemku st. 291/2 – jedná se o upozornění na nezapsanou stavbu na pozemku.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. st. 291/2, p.č. 71/4
	Celková výměra	215 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek a funkčně související pozemek zahrady
	Územní plán	dle ÚP plochy venkovské smíšené
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	částečně, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	Na pozemku st. 291/2 je situována jiná stavba bez č.p/če – dle sdělení vlastníka pozemku a vlastníka sousedního RD se jedná o bývalou truhlárnu. Ke dni ocenění je objekt v havarijním stavu, neužitelný, na hranici životnosti. V KN je stavba bez LV, není součástí pozemku, bez zapsaného vlastníka.

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti

	Sousedé a kriminalita	bez zjištěného rizika
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	---

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: Krajková
357 09 Krajková
LV: 288
Kraj: Karlovarský
Okres: Sokolov
Obec: Krajková
Katastrální území: Krajková
Počet obyvatel: 911
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 674,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **534,00 Kč/m²**

Obsah

1. Oplocení čelní
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha - stísněná poloha v místě, obytná zástavba	I	-0,03
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,368}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,328}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,357}$$

1. Oplocení čelní

Čelní oplocení ve špatném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	16,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1740
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	609,41
Plná cena: 16,00 m ² * 609,41 Kč/m ²	=	9 750,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 55 = 90,9 %
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
=	1 462,58 Kč
*	0,357
=	522,14 Kč

Oplocení čelní - cena zjištěná

=	522,14 Kč
---	------------------

2. Pozemky

Pozemek zastavěný stavbou truhlárny a pozemek zahrady tvořící funkční celek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,970**

Index polohy pozemku I_P = **0,368**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,368 = 0,357$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	534,-	0,357		190,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 291/2	161	190,64	30 693,04
§ 4 odst. 1	zahrada	71/4	54	190,64	10 294,56
Stavební pozemky - celkem			215		40 987,60

Pozemky - cena zjištěná celkem = **40 987,60 Kč**

3. Trvalé porosty

Náletové dřeviny vzniklé spontánně, neudržované, na svém stanovišti neperspektivní.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
jasan na pozemku p.č.: st. 291/2			15 roků	5,00 ks
Listnaté stromy II	11 280,-	- 50 %	5 640,-	28 200,-
javor na pozemku p.č.: st. 291/2			15 roků	4,00 ks
Listnaté stromy III	13 160,-	- 50 %	6 580,-	26 320,-
bez černý na pozemku p.č.: st. 291/2			20 roků	3,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	1 635,-
Součet:				56 155,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	33 693,-

Trvalé porosty = **33 693,- Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|-------------------|--------------|
| 1. Oplocení čelní | 522,10 Kč |
| 2. Pozemky | 40 987,60 Kč |

3. Trvalé porosty

33 693,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

75 202,70 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

75 200,- Kč

slovy: Sedmdesát pět tisíc dvě stě 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.

Oceňované nemovité věci: Pozemek parc. č. st. 291/2 (bez stavby), p.č. 71/4 v katastrálním území Krajková.

Lze konstatovat, že srovnatelné nemovité věci - pozemky zastavěné „cizími“ stavbami se v místě ani širší oblasti běžně neobchodují ani nenabízejí. Porovnání je proto provedeno s realizovanými prodeji volných pozemků v zastavěném území obce. Byly vybrány spíše menší pozemky tvořící proluky ve stávající zástavbě (dle ÚP však zastavitelné), nikoliv „plnohodnotné“ stavební parcely připravené pro výstavbu. S ohledem na to, že se jedná o volné pozemky, je v rámci porovnávací analýzy nutno provést úpravu ceny oceňovaných pozemků na omezení využitelnosti dané existující neoceňovanou stavbou. Srážka je provedena v rámci koeficientu „Úvaha odhadce“ a dopad do ceny je uvažován v rozmezí 30 – 50% s přihlédnutím k velikosti pozemku.

Dále je do porovnání zahrnut i nabídkový prodej pozemku se stavbou určenou k demolici. S ohledem na to, že se jedná o prodej celku – tedy pozemek se stavbou s vyjasněnými vlastnickými vztahy, je rovněž nutno použít srážku z ceny (viz. popis výše).

Krajková, okres Sokolov						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Krajková, okres Sokolov	215 m ²	dle ÚP bydlení	na hranici nebo v komunikaci	---	
1	Krajková, okres Sokolov	228 m ²	dle ÚP bydlení	na hranici nebo v komunikaci	---	nezastavěný pozemek
2	Krajková, okres Sokolov	465 m ²	dle ÚP bydlení	na hranici nebo v komunikaci	---	nezastavěný pozemek
3	Horní Luby č.p. 5, Luby, okres Cheb	1065 m ²	horší využitelnost smíšené zástavby oproti obytné zástavbě	na hranici nebo v komunikaci	---	pozemek se stavbou - celek, stavba součást pozemku
4	Krajková, okres Sokolov	720 m ²	dle ÚP bydlení	na hranici nebo v komunikaci	---	nezastavěný pozemek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	200,00 Kč	1	200,00 Kč	1	1	1	1	1	1.3 ¹	1.3	153,85 Kč
2	946,24 Kč	1	946,24 Kč	1	1	1	1	1	1.4 ²	1.4	675,89 Kč
3	468,54 Kč	0.9	421,69 Kč	0.95 ³	0.8 ⁴	0.9	1	1	1.3 ⁵	0.8892	474,24 Kč
4	1 583,33 Kč	1	1 583,33 Kč	1	0.9 ⁶	1	1	1	1.5 ⁷	1.35	1 172,84 Kč
Celkem průměr									619,20 Kč		
Minimum									153,85 Kč		
Maximum									1 172,84 Kč		
Směrodatná odchylka - s									427,12 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									192,08 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									1 046,32 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).											
Komentáře:											
¹ [K6; č.1] srovnávaná nemovitosti je výrazně lepší, lepší využitelnost nezastavěného pozemku, avšak s ohledem na malou výměru rovněž omezeně zastavitelný											
² [K6; č.2] srovnávaná nemovitosti je výrazně lepší, lepší využitelnost nezastavěného pozemku, avšak s ohledem na menší výměru rovněž omezeně zastavitelný											
³ [K1; č.3] mírně horší poloha srovnávané nemovitosti, delší dojezdová vzdálenost do větších měst											
⁴ [K2; č.3] srovnávaná nemovitost značně větší											
⁵ [K6; č.3] srovnávané nemovitosti tvořící celek, stavba součástí pozemku, vyjasněné vlastnické vztahy, lepší využitelnost											
⁶ [K2; č.4] srovnávaný pozemek je značně větší											
⁷ [K6; č.4] srovnávaná nemovitost výrazně lepší, značně lepší využitelnost nezastavěného pozemku s větší výměrou											

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

619,20 Kč/m²

* 215 m²

= 133 128 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

133 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

75 200,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

133 000,- Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- nejsou	- pozemek zastavěn neoceňovanou stavbou v havarijním stavu, stavba v KN bez LV - malá výměra pozemku omezující zastavitelnost

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 291/2 (bez stavby), p.č. 71/4 v obci Krajková, okres Sokolov, katastrální území Krajková, na listu vlastnictví č. 288.

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

133 000,- Kč

Slovy: jedno sto třicet tři tisíce korun českých

Vypracoval:

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

Petr Polák, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.02.2026



Petr Polák

Martin Málek

František Kořínek

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 102588/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Mapa oblasti

Plán obce

Fotodokumentace

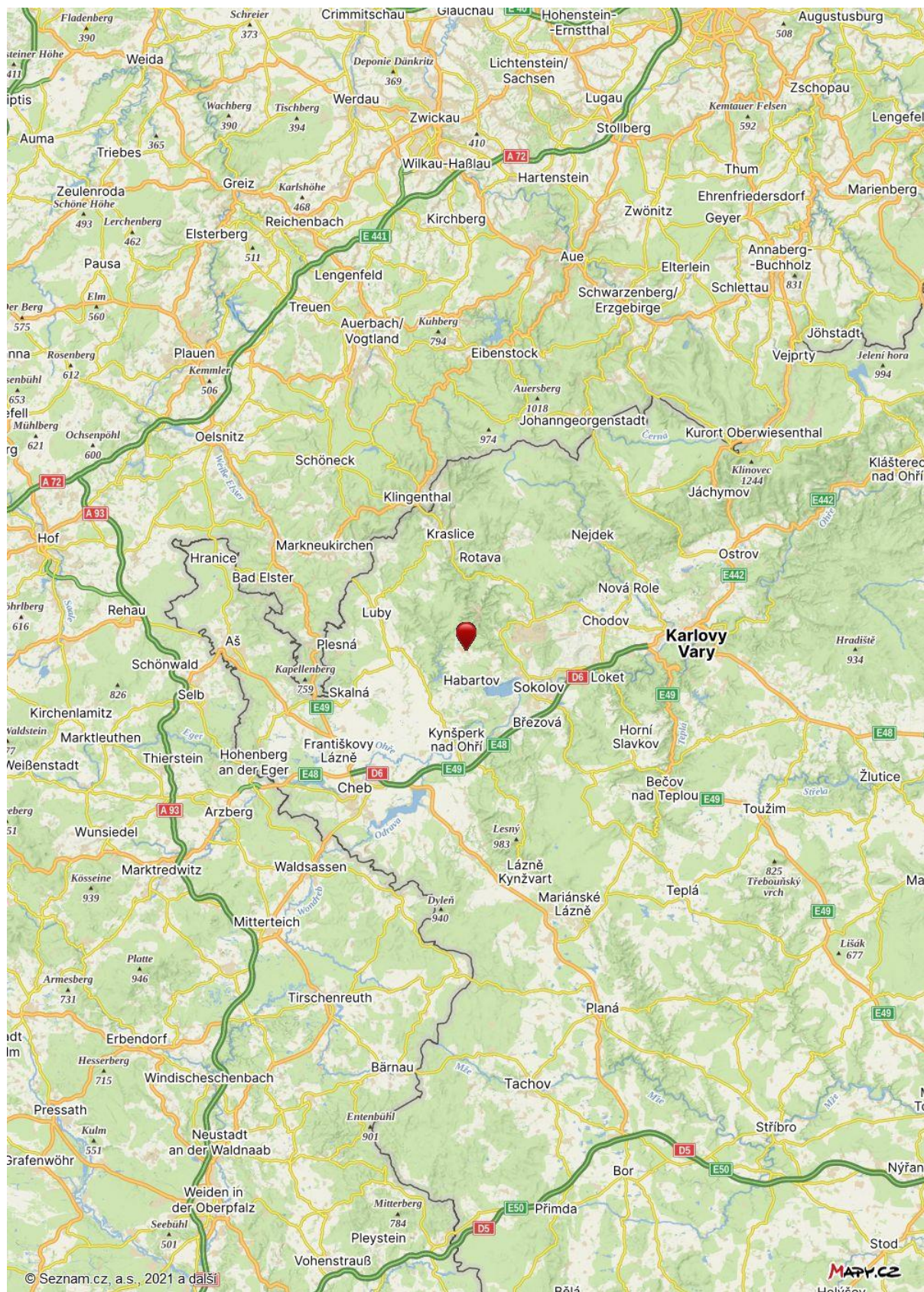
Výpis z KN

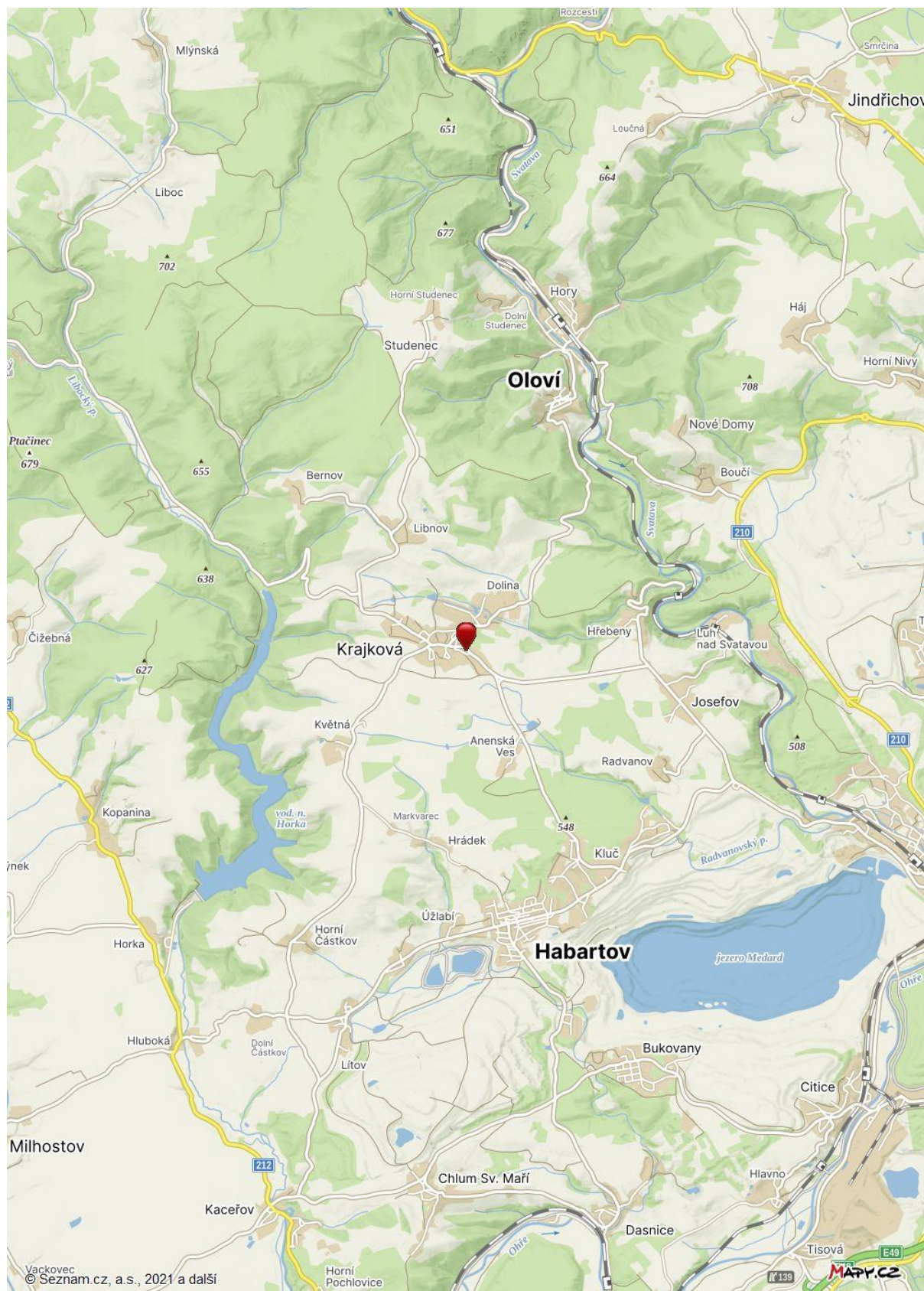
Kopie katastrální mapy

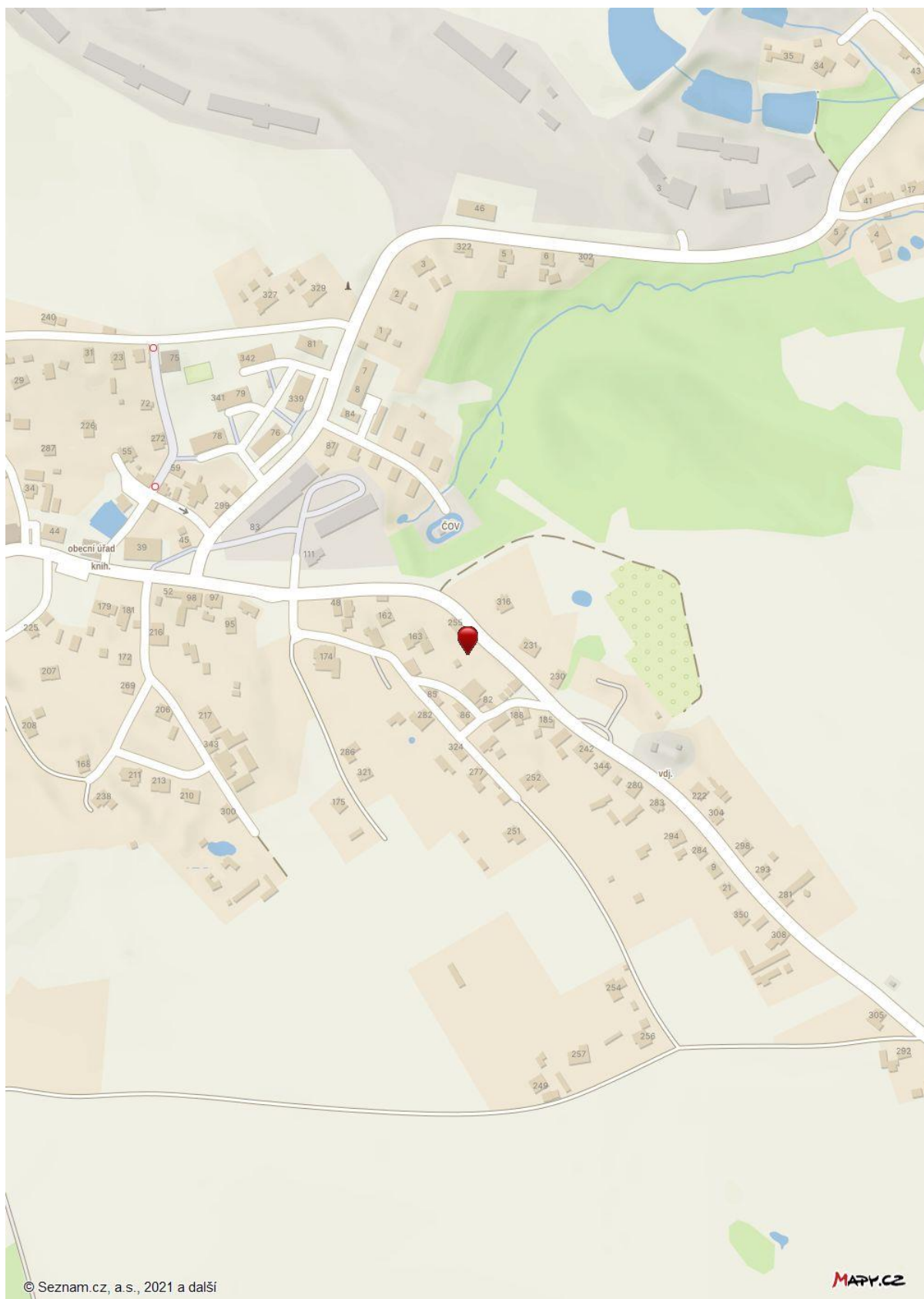
Ortofotomapa

Povodňová mapa

Srovnávané nemovitosti







Fotodokumentace pořízená ke dni prohlídky



pohled z komunikace



boční spodní pohled ze sousedního pozemku



boční horní pohled ze sousedního pozemku



čelní a boční pohled z komunikace



celkový pohled

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 76 INS 6041 / 2025 pro JUDr. Petra Gabrielová, advokátka

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Raška Jiří, č.p. 123, 53945 Nové Hradky	720511/2266	

Pozemky

Parcela

St. 291/2	161 zastavěná plocha a			
-----------	------------------------	--	--	--

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV

71/4

54 zahrada

zemědělský půdní fond

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 800,- Kč, včetně příslušenství, nákladů právního zastoupení, nákladů nalézacího řízení a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Chrudimi č.j. 29Nc-7293/2008-5 ze dne 29.10.2008.

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Raška Jiří, č.p. 123, 53945 Nové Hradky, RČ/IČO:
720511/2266

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 5 067EX-129621/2008 26 ze dne 17.12.2009. Právní moc ke
dni 11.01.2010.

Z-3536/2010-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 800,- Kč, včetně příslušenství, nákladů právního zastoupení, nákladů nalézacího řízení a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Chrudimi č.j. 29Nc-7750/2008-4 ze dne 27.11.2008.

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Raška Jiří, č.p. 123, 53945 Nové Hradky, RČ/IČO:
720511/2266

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

strana i

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560456 Krajková
Kat.území: 672262 Krajková List vlastnictví: 288

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Exekutorský úřad Praha 5 067EX-100721/2009 17 ze dne 17.12.2009. Právní moc ke dni 11.01.2010.

Pořadí k datu podle právní úprav účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 800,- Kč, včetně příslušenství, nákladů
právního zastoupení, nákladů nalézacího řízení a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen
provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Chrudimi č.j. 29Nc-8137/2008-4 ze dne
23.12.2008.

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

720511/2266
Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 5 067EX-107680/2009 16 ze dne 17.12.2009. Právní moc ke
dni 11.01.2010.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 968,- Kč, včetně příslušenství, nákladů
soudního nalézacího řízení, nákladů exekuce a nákladů oprávněného. Exekutor byl pověřen
provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Chrudimi č.j. 29 EXE 1769/2011-12 ze dne
22.7.2011.

Tessile ditta a.s., Rytířská 411/4, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 27822117

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 10 003EX-5234/2011 14 ze dne 14.09.2011. Právní moc ke
dni 03.10.2011.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 11.001,- Kč, včetně příslušenství, nákladů
oprávněného a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením
Okresního soudu v Chrudimi č.j. 5Nc 3522/2008-21 ze dne 14.7.2008.

GENOR Finance s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 64051561

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 3 091EX-01759/2012 015 ze dne 18.04.2012. Právní moc ke
dni 08.05.2012.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:06:00

Okres: CZ0413 Sokolov **Obec:** 560456 Krajková

Kat.území: 672262 Krajková **List vlastnictví:** 288

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-6633/2012-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 968,- Kč, včetně příslušenství, nákladů oprávněného a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Chrudimi č.j. 21EXE 870/2012-18 ze dne 29.11.2012.

Oprávnění pro

Tessile ditta services a.s., U Pergamenky 1522/2,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28329082

Povinnost k

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy 120EX-48470/2012 17 ze dne 12.02.2013. Právní moc ke
dni 04.03.2013.

Z-1916/2013-409

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Klatovy 120EX-48470/2012 17 ze dne 12.02.2013.

Z-3011/2013-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 968,- Kč, včetně příslušenství a nákladů
předchozího řízení. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v
Ústí nad Orlicí č.j. 22 EXE 3119/2012-18 ze dne 28.11.2012.

Oprávnění pro

Tessile ditta a.s., Rytířská 411/4, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 27822117

Povinnost k

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 5 067EX-405372/2012 15 ze dne 28.02.2013. Právní moc ke
dni 14.03.2013.

Z-2574/2013-409

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 5 067EX-405372/2012 15 ze dne 28.02.2013.

Z-3814/2013-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 72.817,- Kč, včetně příslušenství a nákladů
oprávněného.

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 7 101EX-10178/2013 019 ze dne 08.01.2014. Právní moc ke
dni 26.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2014 19:01:07. Zápis
proveden dne 10.02.2014.

V-66/2014-409

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:06:00

Typ vztahu

Z-5232/2014-409

Pořadí k 08.01.2014 19:01

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 968,- Kč, včetně příslušenství a nákladů
předchozího řízení. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v
Chrudimí č.j. 22EXE 1905/2012-9 ze dne 18. 7. 2012.

Oprávnění pro

Tessile ditta a.s., Rytířská 411/4, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 27822117

Povinnost k

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 5 067EX-404152/2012 25 ze dne 16.06.2014. Právní moc ke
dni 30.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2014 15:00:16. Zápis
proveden dne 11.07.2014.

V-3896/2014-409

Lista Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 5 067Ex-404152/2012 25 ze dne 16.06.2014. Právní moc ke dni 30.06.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2014 16:33:52. Zápis proveden dne
25.07.2014.

Z-4120/2014-409

Pořadí k 16.06.2014 15:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 2.192,79 Kč včetně příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,
36001 Karlovy Vary

Povinnost k

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚP v Sokolově -222462/2024 2407-00540-404958 ze dne 22.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2024 12:03:41. Zápis proveden dne 17.04.2024; uloženo na prac. Sokolov

V-1378/2024-409

Pořadí k 22.03.2024 12:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚP v Sokolově -222462/2024 2407-00540-404958 ze dne 22.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2024 12:03:41. Zápis proveden dne 17.04.2024; uloženo na prac. Sokolov

V-1378/2024-409

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560456 Krajková
Kat.území: 672262 Krajková List vlastnictví: 288
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚP v Sokolově -222462/2024 2407-00540-404958 ze dne 22.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2024 12:03:41. Zápis proveden dne 17.04.2024; uloženo na prac. Sokolov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560456 Krajková
Kat.území: 672262 Krajková List vlastnictví: 288
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Z-13060/2009-409

Z-13059/2009-409

Z-13061/2009-409

Z-13498/2011-603

Z-1134/2013-603

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560456 Krajková
Kat.území: 672262 Krajková List vlastnictví: 288
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Z-1917/2013-409

Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Orlicí
č.j. 22EXE 3119/2012-18 ze dne 28.11.2012.

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067EX-405372/2012 29 ze dne 04.04.2013.

Z-3853/2013-409

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 7 101EX-10178/2013 020 ze dne 08.01.2014. Právní moc ke dni 26.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžikům 13.01.2014 18:06:38. Zápis proveden dne 28.01.2014.

Z-144/2014-409

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 7 101EX-10178/2013 067 ze dne 05.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.09.2014 18:13:58. Zápis proveden dne 18.09.2014.

Z-5232/2014-409

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17,
197 00 Praha 9

720511/2266

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101 EX 10178/13-015 k 22 EXE-2609/2013 -21 Pkresní soud v Chrudimi ze dne 23.12.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2014 18:32:25. Zápis proveden dne 13.03.2014; uloženo na prac. Praha

Z-11512/2014-101

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 Pardubice 530 09

720511/2266

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211
Ex-65/2019 -10 ze dne 22.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2019
17:59:49. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Pardubice

Z-506/2019-606

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:06:00

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-3424/2024 10 ze dne 13.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2024 10:54:34. Zápis proveden dne 17.05.2024; uloženo na prac. Sokolov Z-2203/2024-409

Povinnost k

Raška Jiří, č.p. 123, 53945 Nové Hradky, RČ/IČO:
720511/2266

Povinnost k

Parcela: St. 291/2, Parcela: 71/4

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-5/2024-409

Parcela: St. 291/2

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Sokolově D-658/1998 ze dne 06.06.2002. Právní moc ke dni 28.06.2002.

Z-4819/2002-409

Pro: Raška Jiří, č.p. 123, 53945 Nové Hradky

RČ/IČO: 720511/2266

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

71/4

76701

54

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.12.2025 01:20:33

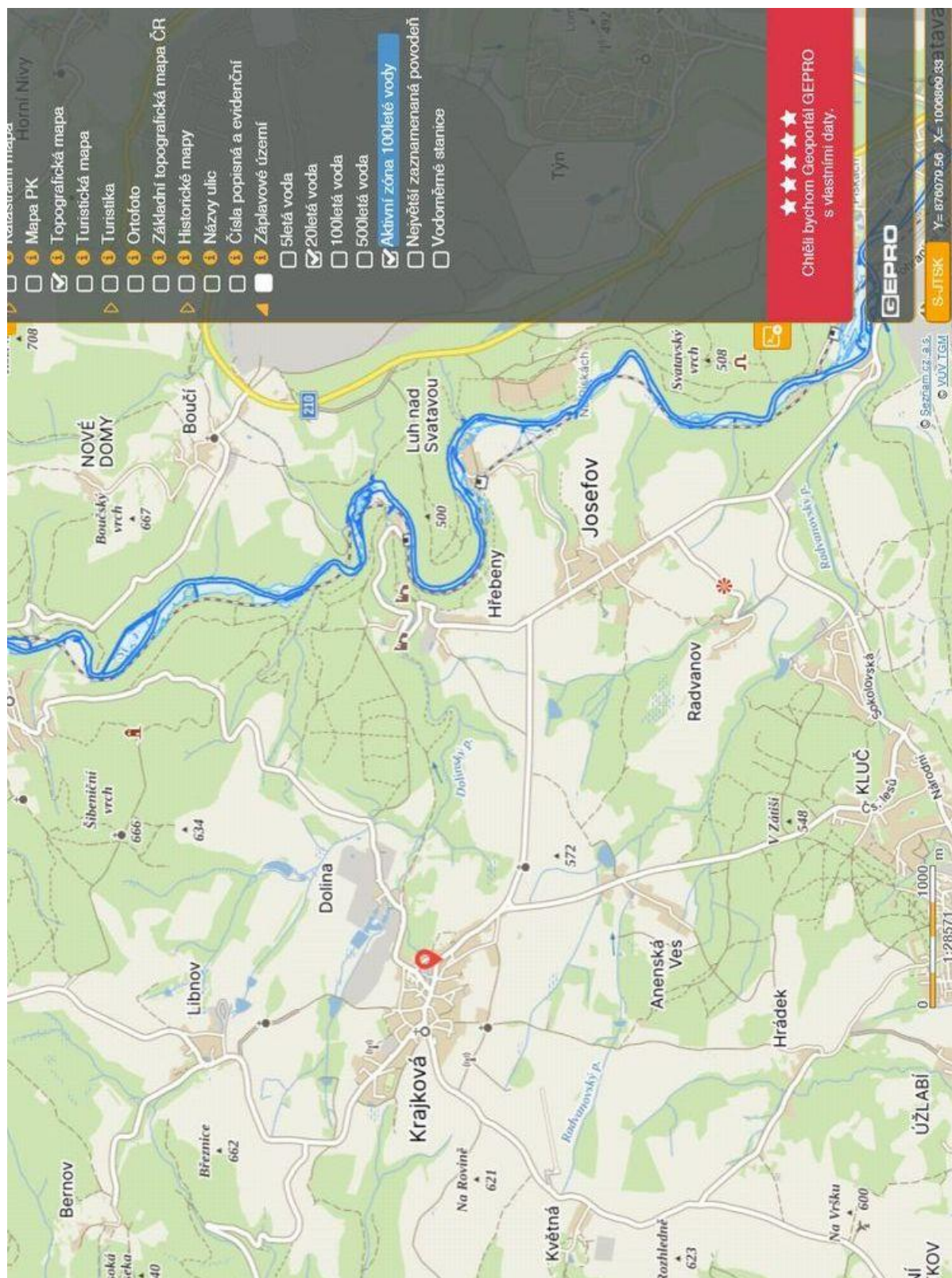
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.







I. PŘÍLOHY

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Krajková, okres Sokolov	Cena dle KS	45 600 Kč
Právní účinky ke dni	19.05.2025	Číslo řízení	V-2505/2025-409
Voda	Bez přípojky	Kanalizace	Není
Elektřina	Chybí	Plyn	Ne
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	228 m ²

pozemek na okraji zastavěného území, v obytné zástavbě, na pozemku vedlejší stavba kolny, oplocený, mírně svažité, na části náletové porosty, dle ÚP zastavitelné území - venkovské bydlení

2. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Krajková, okres Sokolov	Cena dle KS	440 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.01.2025	Číslo řízení	V-312/2025-409
Voda	Bez přípojky	Kanalizace	Není
Elektřina	230V a 400V	Plyn	Ne
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	465 m ²

volný pozemek na okraji zastavěného území mezi obytnou zástavbou, bez staveb, dle ÚP zastavitelné území - plochy bydlení venkovského, rovinný, neoplocený, náletové porosty

2. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

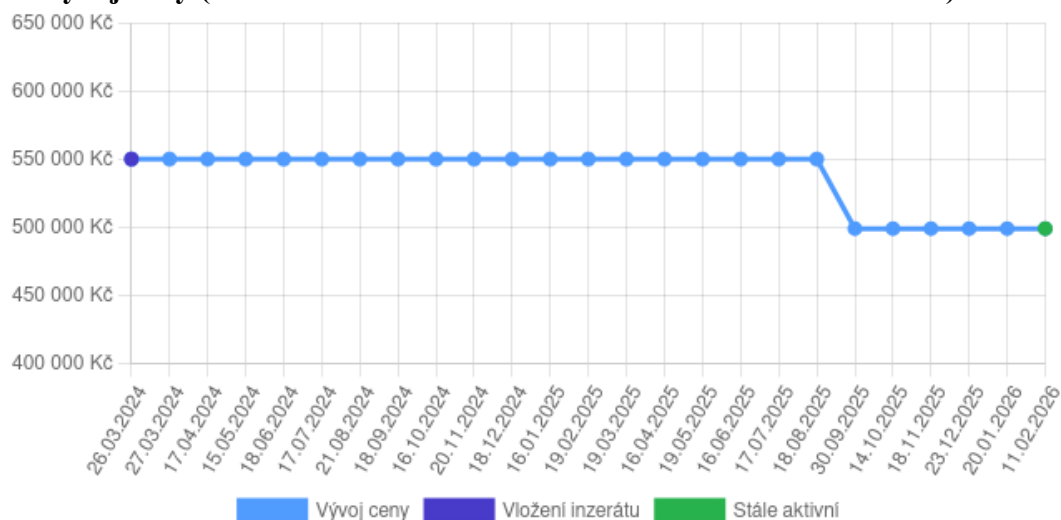
Lokalita	Horní Luby č.p. 5, Luby, okres Cheb	Cena	499 000 Kč
Poznámka k ceně	Uvedená cena je kompletní včetně provize RK, právního servisu a úschovy kupní ceny	Druh pozemku	Komerční pozemek
Plocha pozemku	1 065 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku o velikosti 1065 m² s budovou určenou buď k demolici nebo rozsáhlé rekonstrukci. Budova byla součástí zámku Luby z konce 17.století a v současnosti je na katastru nemovitostí vedena jako rodinný dům pod s číslem popisným 5, Horní Luby. Dle územního plánu města Luby se jedná o plochu určenou pro občanskou vybavenost se specifickým využitím. V okolí se nachází lesy, rekreační budovy, rodinné domy a golfové hřiště s restaurací. Ev. číslo: 646717.

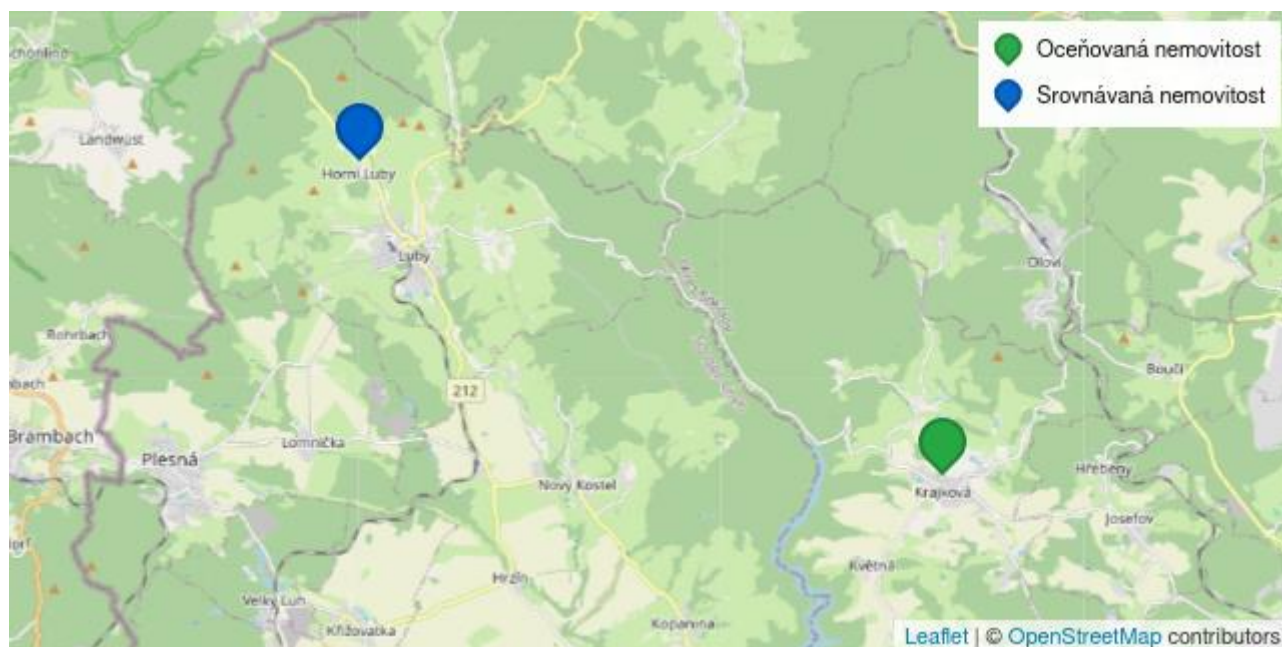
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Krajková, okres Sokolov	Cena dle KS	1 140 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.11.2025	Číslo řízení	V-6032/2025-409
Voda	Bez přípojky	Kanalizace	Není
Elektřina	230V a 400V	Plyn	Ne
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	720 m ²

pozemek mezi stávající obytnou zástavbou, na pozemku kolna, oplocený, náletové porosty, dle ÚP zastavitelné území - venkovské bydlení, rovinný

2. Fotodokumentace

