

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14377-1599/2021 ver. 2

Zadavatel znaleckého posudku:	insolvenční správce dlužníka KOLAGRO s.r.o. v likvidaci IČO 02736209, JUDr. Manuel Villalobos, Chludilova 288, Mutějovice, 270 07
Číslo jednací:	KSPH 72 INS 11624/2020
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Hokov, Kolečovice, okres Rakovník
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	20.07.2021
Zpracováno ke dni:	20.07.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 31 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.07.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

- 1) Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1995 nacházejícího se v obci Hořovičky, okres Rakovník, katastrální území Hokov.
- 2) Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 214/1 a 215/1 nacházejícího se v obci Kolečovice, okres Rakovník, katastrální území Kolečovice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, územně plánovací informace

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1995 v katastrálním území Hokov, pozemek parc. č. 214/1, 215/1 nacházejícího se v k. ú. Kolečovice
Adresa předmětu ocenění:	Hokov, Kolečovice, okres Rakovník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Rakovník
Obec:	Hořovičky a Kolečovice

Katastrální území: Hokov a Kolešovice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 20.07.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

KOLAGRO s.r.o. v likvidaci, Chludilova 288, 27007 Mutějovice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1995 nacházející se v obci Hořovičky, okres Rakovník, katastrální území Hokov.

Vlastnické právo

KOLAGRO s.r.o. v likvidaci, Chludilova 288, 27007 Mutějovice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 214/1, 215/1 nacházející se v obci Kolešovice, okres Rakovník, katastrální území Kolešovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc. č. 1995, k. ú. Hokov, slouží k zemědělským účelům, o rozloze 2.663 m². Dle územního plánu je pozemek regulován jako - neurbanizované území - pole.

Pozemek je bez porostů, je bez oplocení. Samotný pozemek je rovinatý. K pozemku lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka hromadné dopravy je mimo zastavěné území obce - bez spojení a možnosti parkování jsou nepříznivé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Oceňovaný pozemek parc. č. 214/1 a 215/1, katastrální území Kolečovice, je stavební, rozloha pozemku činí celkem 2.948 m². Dle územního plánu je pozemek regulován jako - plocha se s míšenou funkcí venkovského charakteru. Je ji možno využít pro činnosti shodné s plochami pro venkovské bydlení, dále pro drobnou výrobu a sklady, které nebudou narušovat životní prostředí.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, je bez oplocení. Na pozemku se dle katastrální mapy nachází oplocení a část staveb ve vlastnictví jiného majitele – evidentně funkční celek se stavbou na parc. č. 304/1. Samotný pozemek je rovinný. K pozemku lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Pozemek je umístěn v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů a jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 20.07.2021 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:

„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 stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK - k. ú. Hokov

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc. č. 1995

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1995	43011	1 821	5,94		5,94	10 816,74
trvalý travní porost	1995	43101	842	5,90		5,90	4 967,80
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 663 m ²				15 784,54

Pozemek parc. č. 1995 - zjištěná cena celkem = **15 784,54 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 1995 15 784,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 15 784,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 15 780,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1995 v katastrálním území Hokov

Pozemek v katastrálním území Hokov, obec Hořovičky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hokov, Hořovičky, okres Rakovník	plocha 2663 m ²	zemědělství	/	/
1	Šanov, okres Rakovník	plocha 1376 m ²	zemědělství	/	/
2	Svojetín, okres Rakovník	plocha 11501 m ²	zemědělství	/	/
3	Zavidov, okres Rakovník	plocha 10297 m ²	zemědělství	/	/
4	Mutějovice, okres Rakovník	plocha 1143 m ²	zemědělství	/	/
5	Krupá, okres Rakovník	plocha 7058 m ²	zemědělství	/	/
6	Deštnice, okres Louny	plocha 3195 m ²	zemědělství	/	/
7	Velká Chmelištná, okres Rakovník	plocha 1436 m ²	zemědělství, louka	/	/

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25,30 Kč	0.95	24,04 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	24,04 Kč
2	31,30 Kč	0.95	29,74 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	29,74 Kč
3	33,99 Kč	Nepoužit	33,99 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	33,99 Kč
4	29,50 Kč	0.95	28,03 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	28,03 Kč
5	30,00 Kč	0.95	28,50 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	28,50 Kč
6	20,34 Kč	Nepoužit	20,34 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	20,34 Kč
7	24,30 Kč	Nepoužit	24,30 Kč	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.9700	25,06 Kč
Celkem průměr											27,10 Kč
Minimum											20,34 Kč
Maximum											33,99 Kč
Směrodatná odchylka - s											4,41 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											22,69 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											31,51 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 7: Udělena srážka za využití.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

27,10 Kč/m²

*

2.663 m²

= 72.164 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

72.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Hokov, obec Hořovičky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hokov, Hořovičky, okres Rakovník	plocha 2663 m ²	zemědělství	/	/
1	Šanov, okres Rakovník	plocha 1376 m ²	zemědělství	/	/
2	Svojetín, okres Rakovník	plocha 11501 m ²	zemědělství	/	/
3	Zavidov, okres Rakovník	plocha 10297 m ²	zemědělství	/	/
4	Mutějovice, okres Rakovník	plocha 1143 m ²	zemědělství	/	/
5	Krupá, okres Rakovník	plocha 7058 m ²	zemědělství	/	/
6	Deštnice, okres Louny	plocha 3195 m ²	zemědělství	/	/
7	Velká Chmelištná, okres Rakovník	plocha 1436 m ²	zemědělství, louka	/	/

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	25,30	0,95	24,04
2	31,30	0,95	29,74
3	33,99	-	33,99
4	29,50	0,95	28,03
5	30,00	0,95	28,50
6	20,34	-	20,34
7	24,30	-	24,30
	Maximální hodnota	33,99	(případ č.3)
	Minimální hodnota	20,34	(případ č.6)
	Relace min vs. max hodnoty	1,6711	OK
	Aritmetický průměr	26,99	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Hokov, obec Hořovičky						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Hokov, Hořovičky, okres Rakovník	plocha 2663 m ²	zemědělství	/	/	X
1	Šanov, okres Rakovník	plocha 1376 m ²	zemědělství	/	/	3
2	Svojetín, okres Rakovník	plocha 11501 m ²	zemědělství	/	/	3
3	Zavidov, okres Rakovník	plocha 10297 m ²	zemědělství	/	/	3
4	Mutějovice, okres Rakovník	plocha 1143 m ²	zemědělství	/	/	3
5	Krupá, okres Rakovník	plocha 7058 m ²	zemědělství	/	/	3
6	Deštnice, okres Louny	plocha 3195 m ²	zemědělství	/	/	3
7	Velká Chmelištná, okres Rakovník	plocha 1436 m ²	zemědělství, louka	/	/	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	25,30	0,95	24,04	3	72,12
2	31,30	0,95	29,74	3	89,22
3	33,99	-	33,99	3	101,97
4	29,50	0,95	28,03	3	84,09
5	30,00	0,95	28,50	3	85,50
6	20,34	-	20,34	3	61,02
7	24,30	-	24,30	3	72,90
	Mezisoučet			21	566,82
	Celkem				26,99

Základní cena: 26,99 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$26,99 * 1,0000 = 26,99 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

26,99 Kč/m²

*** 2.663 m²**

= 71.874,37 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

71.900,-- Kč

D. ZNALECKÝ POSUDEK - k. ú. Kolečovice

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
Obec: Kolečovice
Katastrální území: Kolečovice
Počet obyvatel: 809
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,382,00 \text{ Kč/m}^2$

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 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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 507,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 488/2020 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 spoluvl. 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 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 ambulantiční 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01

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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,807}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,879}$$

1. Pozemek parc. č. 214/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,879}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_o} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 0,879 = \mathbf{0,879}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	507,-	0,879	0,300	133,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	214/1	2 819	133,70	376 900,30
§ 9 odst. 4 a)	vodní plocha	215/1	129	133,70	17 247,30
Stavební pozemky - celkem			2 948		394 147,60

Pozemek parc. č. 214/1 a 215/1 - zjištěná cena celkem = 394 147,60 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc. č. 214/1 a 215/1 394 147,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 394 147,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 394 150,- Kč

slovy: Třistadevadesátčtyřtisícjedenstopadesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 214/1 a 215/1 v katastrálním území Kolečovice

Pozemek v katastrálním území Kolečovice, obec Kolečovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kolečovice, Kolečovice, okres Rakovník	plocha 2948 m ²	stavební pozemek	v dosahu	
1	Senomaty, okres Rakovník	plocha 5056 m ²		v dosahu	
2	Pšovlky, okres Rakovník	plocha 1089 m ²		v dosahu	
3	Lubná, okres Rakovník	plocha 2837 m ²		v místě	
4	Děkov, okres Rakovník	plocha 450 m ²		v dosahu	
5	Kolečovice, okres Rakovník	plocha 3933 m ²		v místě	
6	Kryry, okres Louny	plocha 692 m ²		v dosahu	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.340,00 Kč	0.7	938,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	938,00 Kč
2	1.193,76 Kč	0.7	835,63 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	835,63 Kč
3	1.219,42 Kč	0.7	853,60 Kč	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.1000	776,00 Kč
4	775,56 Kč	Nepoužit	775,56 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	775,56 Kč
5	635,65 Kč	Nepoužit	635,65 Kč	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.1000	577,86 Kč
6	859,83 Kč	Nepoužit	859,83 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	859,83 Kč
Celkem průměr											793,81 Kč
Minimum											577,86 Kč
Maximum											938,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											121,81 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											672,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											915,62 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 2: Ke dni ocenění neprodáno.

Komentář k nemovitosti č. 3: Vzorek má lepší dostupnost IS.

Komentář k nemovitosti č. 5: Vzorek má lepší dostupnost IS.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

793,81 Kč/m²

*

2.948 m²

= 2.340.156 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.340.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Kolečovice, obec Kolečovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kolečovice, Kolečovice, okres Rakovník	plocha 2948 m ²	stavební pozemek	v dosahu	
1	Senomaty, okres Rakovník	plocha 5056 m ²		v dosahu	
2	Pšovlky, okres Rakovník	plocha 1089 m ²		v dosahu	
3	Lubná, okres Rakovník	plocha 2837 m ²		v místě	
4	Děkov, okres Rakovník	plocha 450 m ²		v dosahu	
5	Kolečovice, okres Rakovník	plocha 3933 m ²		v místě	
6	Kryry, okres Louny	plocha 692 m ²		v dosahu	

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.340,00	0,70	938,00
2	1.193,76	0,70	835,63
3	1.219,42	0,70	853,60
4	775,56	-	775,56
5	635,65	-	635,65
6	859,83	-	859,83
	Maximální hodnota	938,00	(případ č.1)
	Minimální hodnota	635,65	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	1,4757	OK
	Aritmetický průměr	816,38	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Kolečovice, obec Kolečovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kolečovice, Kolečovice, okres Rakovník	plocha 2948 m ²	stavební pozemek	v dosahu		X
1	Senomaty, okres Rakovník	plocha 5056 m ²		v dosahu		3
2	Pšovlky, okres Rakovník	plocha 1089 m ²		v dosahu		3
3	Lubná, okres Rakovník	plocha 2837 m ²		v místě		2
4	Děkov, okres Rakovník	plocha 450 m ²		v dosahu		3
5	Kolečovice, okres Rakovník	plocha 3933 m ²		v místě		2
6	Kryry, okres Louny	plocha 692 m ²		v dosahu		3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	1.340,00	0,70	938,00	3	2.814,00
2	1.193,76	0,70	835,63	3	2.506,89
3	1.219,42	0,70	853,60	2	1.707,20
4	775,56	-	775,56	3	2.326,68
5	635,65	-	635,65	2	1.271,30
6	859,83	-	859,83	3	2.579,49
Mezisoučet				16	13.205,56
Celkem					825,35

Základní cena: 825,35 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$825,35 * 1,0000 = 825,35 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$825,35 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 2.948 \text{ m}^2$$

$$= 2.433.131,80 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2.430.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

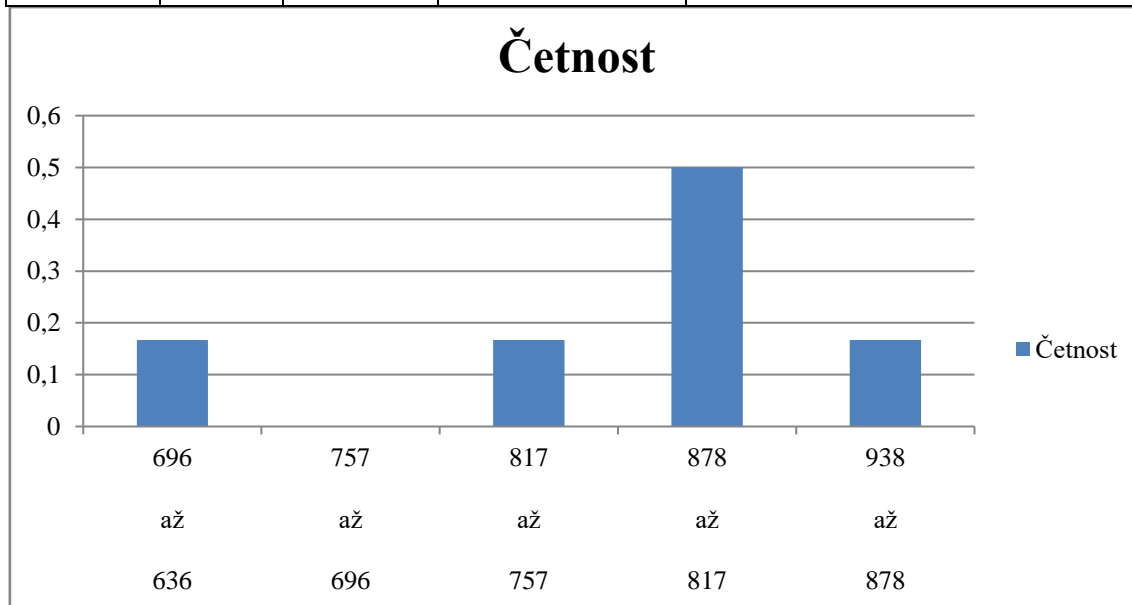
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.340	0,70	938,00
2	1.194	0,70	835,63
3	1.219	0,70	853,60
4	776	-	775,56
5	636	-	635,65
6	860	-	859,83

Střední hodnota	816,38
Medián	844,62
Rozdíl max-min	302,35
Minimum	635,65
Maximum	938,00

Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
636	až	696	1	0.166666666666667
696	až	757	0	0
757	až	817	1	0.166666666666667
817	až	878	3	0.5
878	až	938	1	0.166666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **817,06 Kč/m²** do **877,52 Kč/m²**

* 2.948 m²

od **2.408.692,88 Kč** do **2.586.928,96 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **2.410.000,-- Kč** do **2.590.000,-- Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

1) Hokov

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

15 780,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

72.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

71.900,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **61.400,-- Kč** do **75.900,-- Kč**

2) Kolečovice

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

394 150,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

2.340.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.430.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **2.410.000,-- Kč** do **2.590.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětného pozemku parc. č. 1995 v k. ú. Hokov v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

72.000 Kč

Slovy: sedmdesátdvatisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětného pozemku parc. č. 214/1 a 215/1 v k. ú. Kolečovice v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.340.000 Kč

Slovy: dvamilionytřistačtyřicettisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.07.2021

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 14377-1599/2021 ver. 2 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

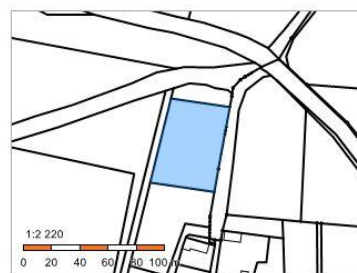
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění, úp a vyjádření OU, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1995
Obec:	Hořovičky [541737]
Katastrální území:	Hokov [645486]
Číslo LV:	410
Výměra [m ²]:	2663
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
KOLAGRO s.r.o., v likvidaci, Chludilova 288, 27007 Mutějovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
43011	1821
43101	842

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Omezení dispozičních práv
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - KOLAGRO s.r.o., v likvidaci
Zahájení exekuce - KOLAGRO s.r.o., v likvidaci

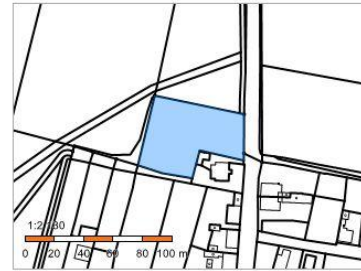
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.07.2021 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	214/1
Obec:	Kolešovice [541893]
Katastrální území:	Kolešovice [668125]
Číslo LV:	824
Výměra [m ²]:	2819
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
KOLAGRO s.r.o., v likvidaci, Chludilova 288, 27007 Mutějovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
41100	874
43001	1945

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - KOLAGRO s.r.o., v likvidaci
Zahájení exekuce - KOLAGRO s.r.o., v likvidaci

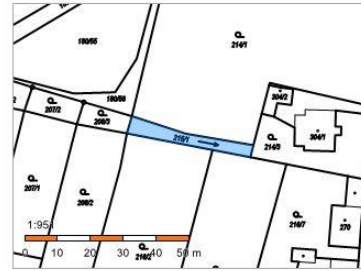
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.07.2021 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	215/1
Obec:	Kolešovice [541893]
Katastrální území:	Kolešovice [668125]
Číslo LV:	824
Výměra [m ²]:	129
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	koryto vodního toku umělé
Druh pozemku:	vodní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
KOLAGRO s.r.o., v likvidaci, Chludilova 288, 27007 Mutějovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - KOLAGRO s.r.o., v likvidaci
Zahájení exekuce - KOLAGRO s.r.o., v likvidaci

Rřízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.09.2021 11:00.

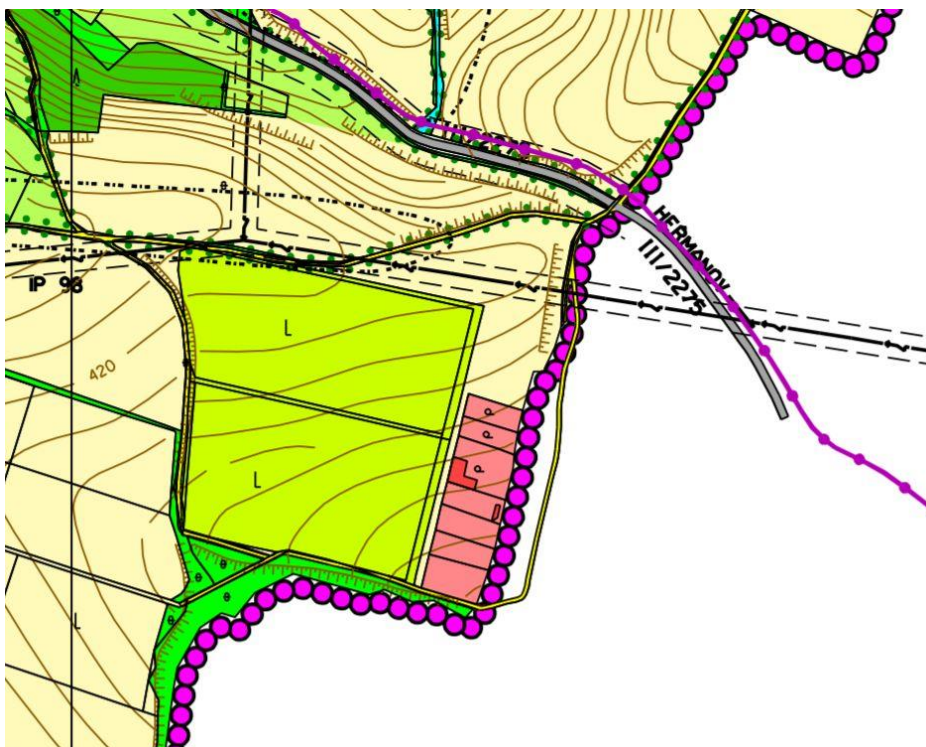
Pořízená fotodokumentace - Hokov



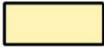

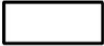

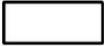
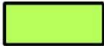
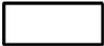




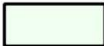

Pořízená fotodokumentace - Kolečovice



ÚP a vyjádření OÚ



• NEURBANIZOVANÉ ÚZEMÍ

STAV	NÁVRH	
		POLE
		ZAHRADY;SADY
		CHMELNICE
		LOUKY,PASTVINY
		VÝRAZNÁ KRAJINOTVORNÁ ZELEŇ
		OSTATNÍ KRAJINOTVORNÁ ZELEŇ
		LESY
		VODNÍ TOKY A PLOCHY
		NEPLODNÁ PŮDA
		PAMÁTNÉ STROMY - STÁTEM CHRÁNĚNÉ STROMY

Dobrý den,

Pozemek parc. č. 214/1, obec a k.ú. Kolečovice je určen jako plocha se s míšenou funkcí venkovského charakteru. Je jí možno využít pro činnosti shodné s plochami pro venkovské bydlení, dále pro drobnou výrobu a sklady, které nebudou narušovat životní prostředí.

S pozdravem



Bohuslav Pelikán, referent OÚ
obec Kolečovice, 270 02 Kolečovice 212
telefon: 313 582 296
mobil: 724 237 183
e-mail: obec@kolesovice.cz
e-podatelna: podatelna@kolesovice.cz

www.kolesovice.cz

IC: 00243884
DIČ: CZ00243884
číslo účtu: 0540802379/0800

Dobrý den, pozemek parc. č.

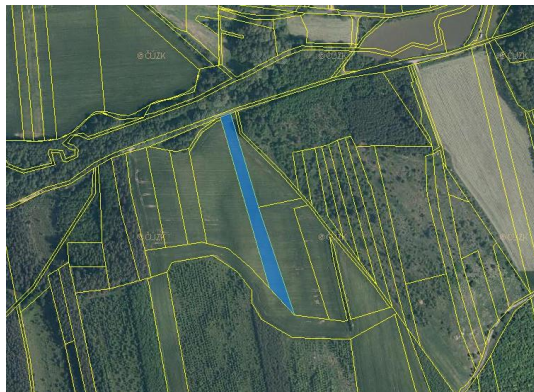
pozemek parc. č. 215/1, obec a k.ú. Kolečovice je navržen k novému zastavění a je určen jako plocha se s míšenou funkcí venkovského charakteru. Je jí možno využít pro činnosti shodné s plochami pro venkovské bydlení, dále pro drobnou výrobu a sklady, které nebudou narušovat životní prostředí. Pozemek je veden jako vodní plocha se způsobem využití tok umělý.

S pozdravem Bohuslav Pelikán, obec Kolečovice

Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

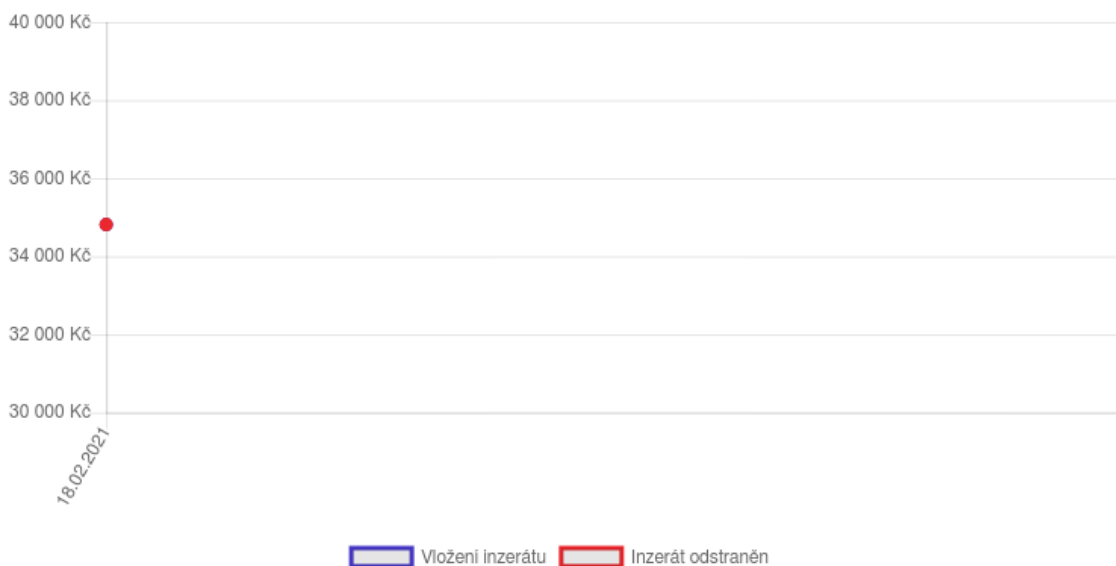


Prodej, Pozemek, 1376 m², Šanov, okres Rakovník

Celková cena: 34.813 Kč

Adresa: Šanov, okres Rakovník

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



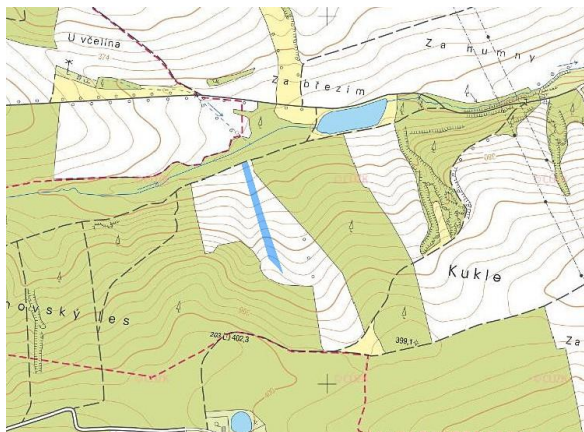
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Šanov, okres Rakovník	Plocha pozemku (m²)	1376
Cena	34 813 Kč	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Šanov u Rakovníka, v okrese Rakovník, LV 81, podíl 1/4 o výměře 1376 m². Parcela č. 783/48 - o výměře 5503 m² (orná půda) Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

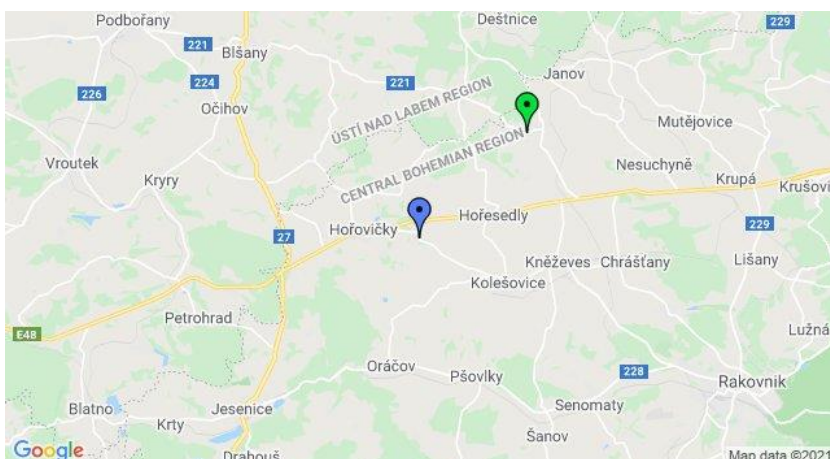


Prodej, Pozemek, 11501 m², Svojetín, okres Rakovník

Celková cena: 360.000 Kč

Adresa: Svojetín, okres Rakovník

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 9981 m², Zavidov, okres Rakovník

Celková cena: 350.000 Kč

Adresa: Zavidov, okres Rakovník

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



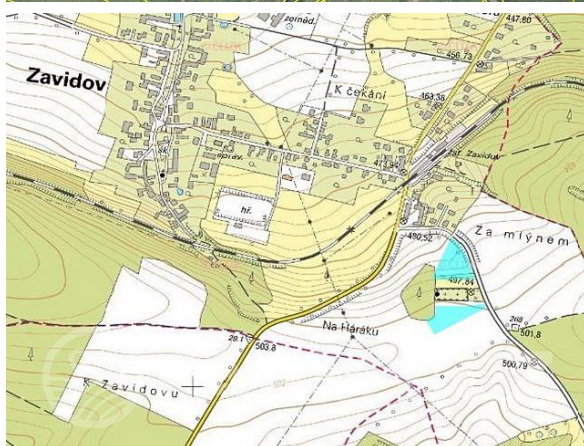
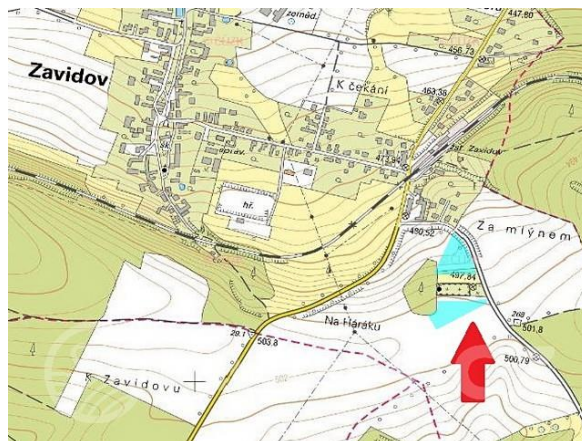
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Zavidov, okres Rakovník	Číslo řízení	V-1796/2021-212
Cena dle kupní smlouvy	350 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	9981
Kupní smlouva podepsaná dne	01.04.2021	Současné využití	zemědělská půda

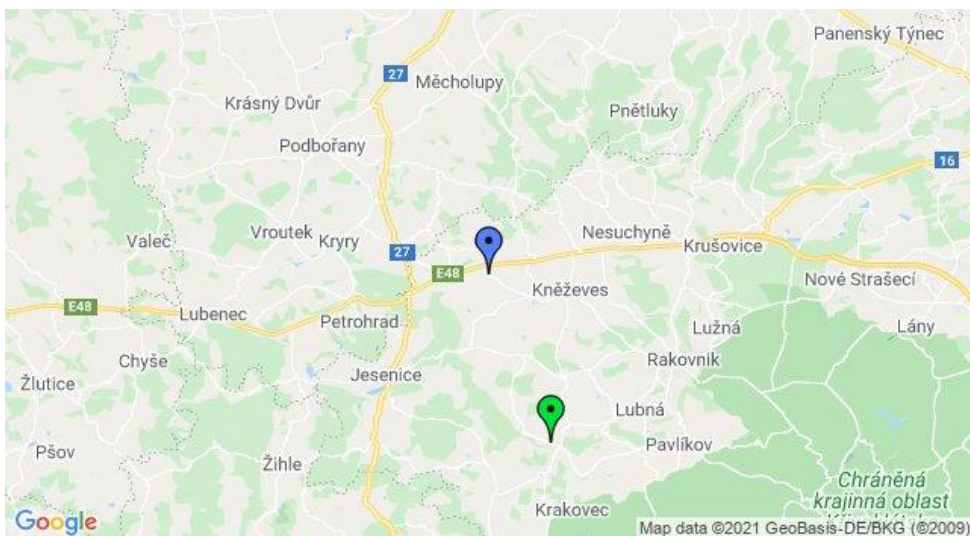
Slovní popis

FARMY.CZ exkluzivně nabízí 2 pozemky o celkové výměře 9.981 m² v k.ú. Zavidov. Dle katastru nemovitostí se jedná o pozemky orné půdy. Pozemky jsou v blízkosti obce, dle územního plánu jako plocha pro zemědělskou výrobu. Pozemky jsou propachtované s 12 měsíční výpovědní lhůtou. Katastrální území: Zavidov Celková výměra: 9.981 Nadmořská výška: 500 m n.m. Pachtovní smlouva: s 12 měsíční výpovědní lhůta Pachtovné: pachtovné 4.000 Kč/ha/rok. Vzdálenosti: Rakovník 10 km, Praha 65 km Možnosti využití: zemědělská výroba

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



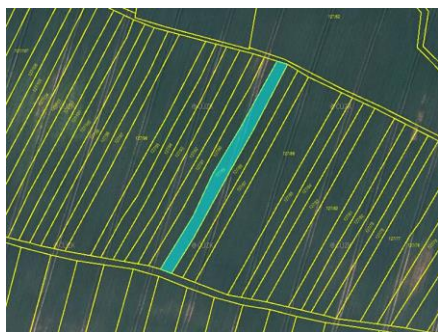
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

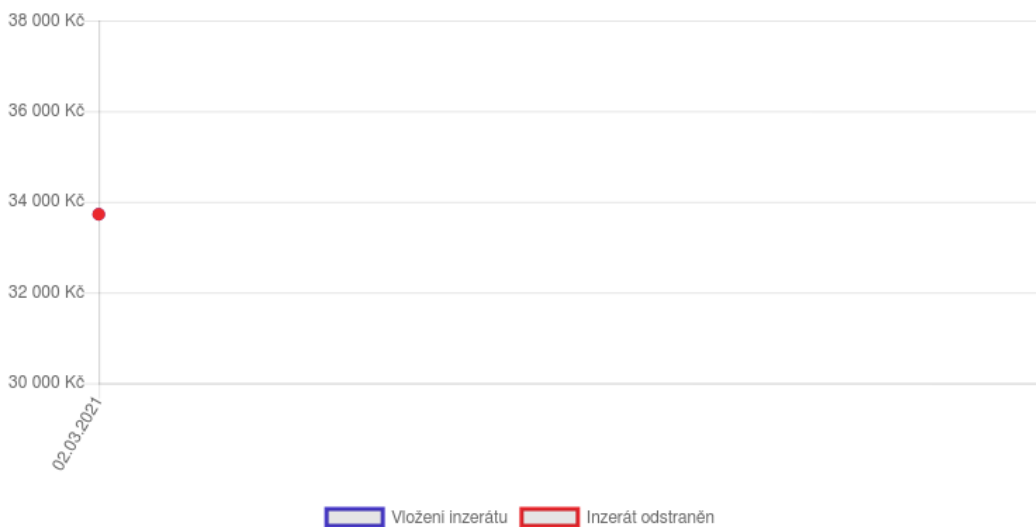


Prodej, Pozemek, 1143 m², Mutějovice, okres Rakovník

Celková cena: 33.724 Kč

Adresa: Mutějovice, okres Rakovník

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



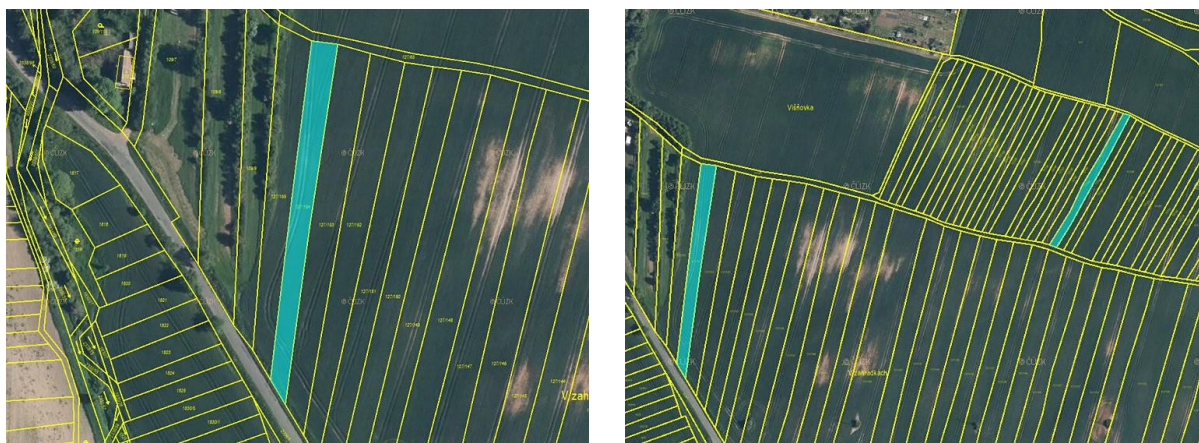
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Mutějovice, okres Rakovník	Plocha pozemku (m2)	1143
Cena	33 724 Kč	Současné využití	zemědělská půda

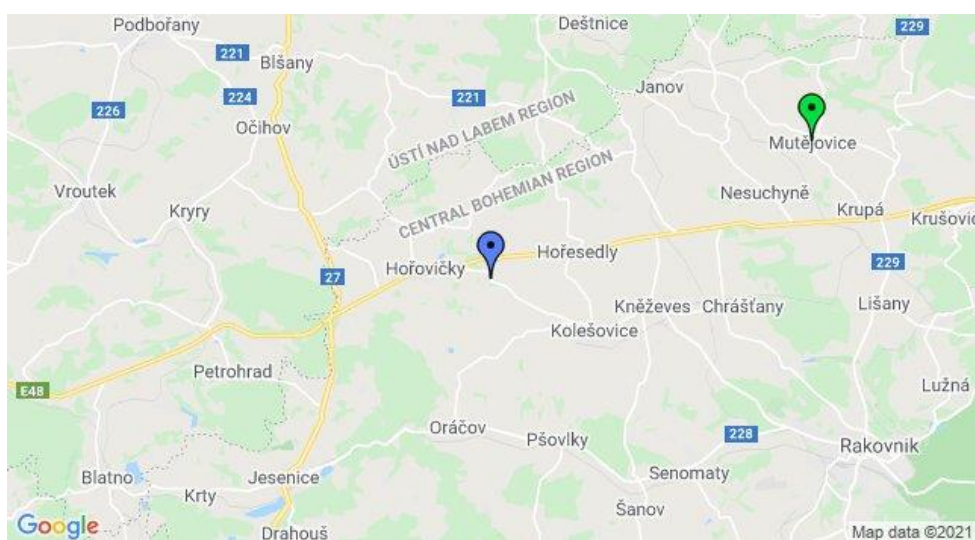
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Mutějovice, v okrese Rakovník, LV 77, podíl 1/2 o výměře 1143 m2. Parcela č. 127/89 - o výměře 673 m2 (orná půda) Parcela č. 127/154 - o výměře 1613 m2 (orná půda) Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

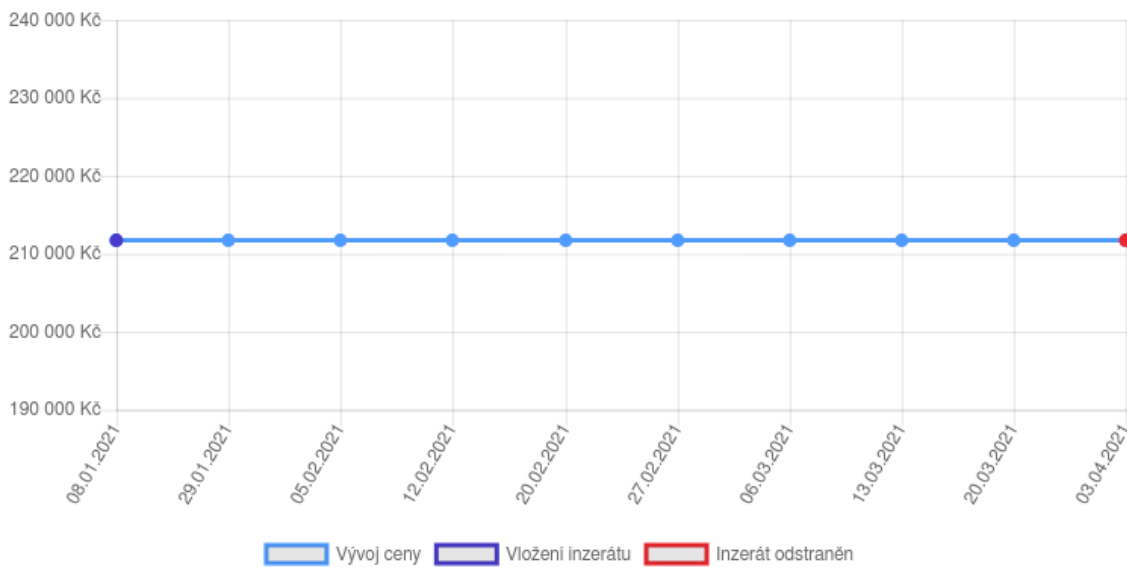


Prodej, Pozemek, 7058 m², Krupá, okres Rakovník

Celková cena: 211.740 Kč

Adresa: Krupá, okres Rakovník

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



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

Adresa	Krupá, okres Rakovník	Plocha pozemku (m²)	7058
Cena	211 740 Kč	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Exkluzivně nabízím k prodeji spoluvlastnický podíl id. 5/8 zemědělské půdy o výměře 7.058 m² z celkové výměry 11.293 m². Konkrétně se jedná o parc. č. 2704, parc. č. 2790 a parc. č. 2793 na LV 658 v katastrální území Krupá. Pozemky jsou vedeny pro obec Krupá a nacházejí se v blízkosti obce Mutějovice. Bližší informace telefonicky či e-mailem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

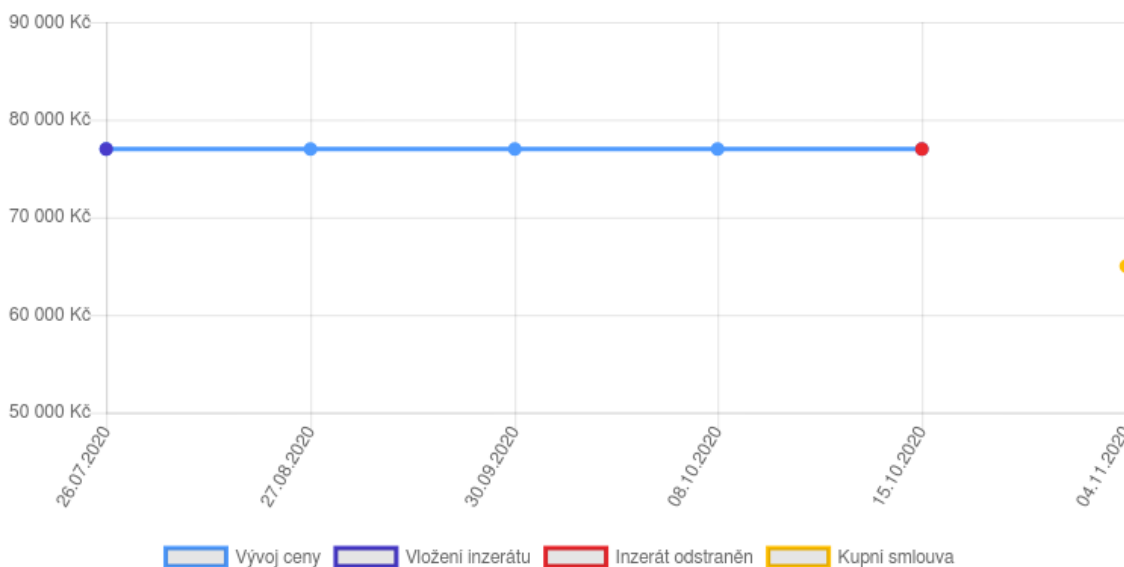


Prodej, Pozemek, 3195 m², Dešnice, okres Louny

Celková cena: 65.000 Kč

Adresa: Dešnice, okres Louny

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



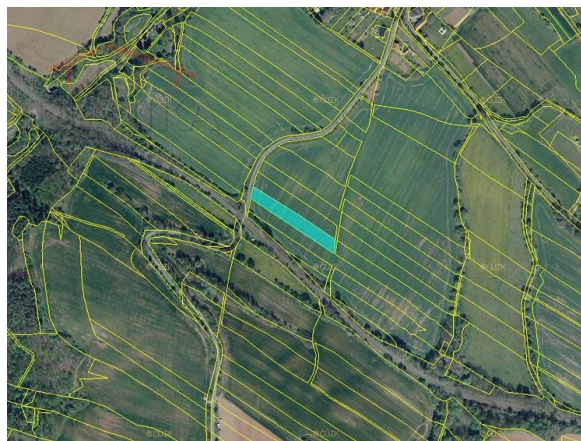
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

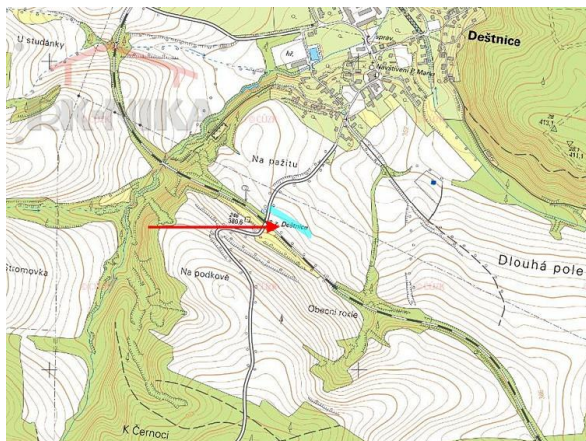
Adresa	Deštnice, okres Louny	Plocha pozemku (m²)	3195
Cena dle kupní smlouvy	65 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	04.11.2020	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-3080/2020-533		

Slovní popis

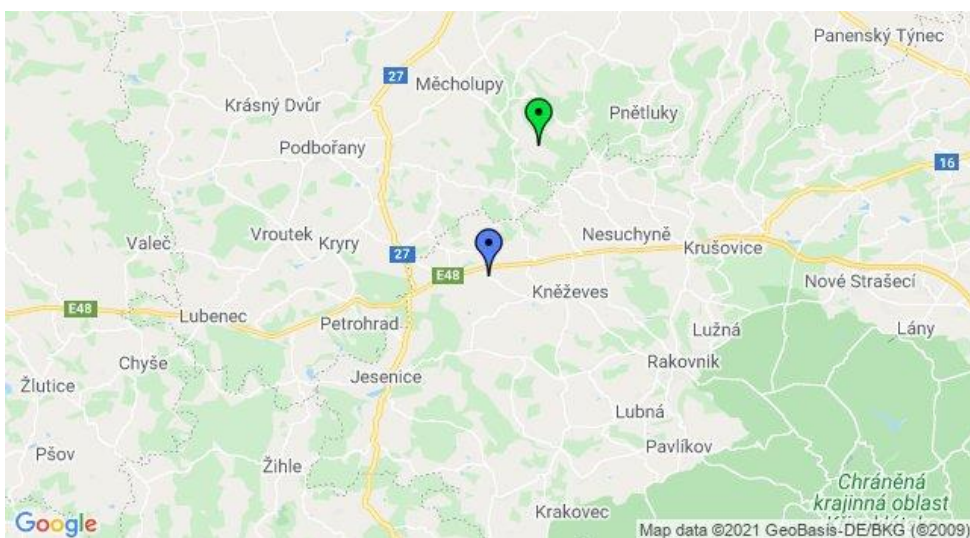
Nabízím prodej pole v k.ú. Deštnice č.p. 11312/6 o celkové výměře 3195 m². Bez provize RK

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



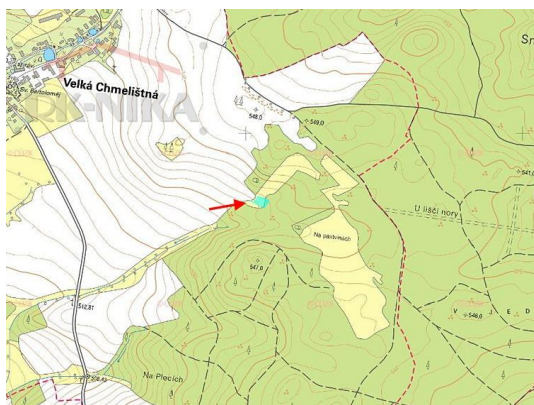
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

1. Identifikace

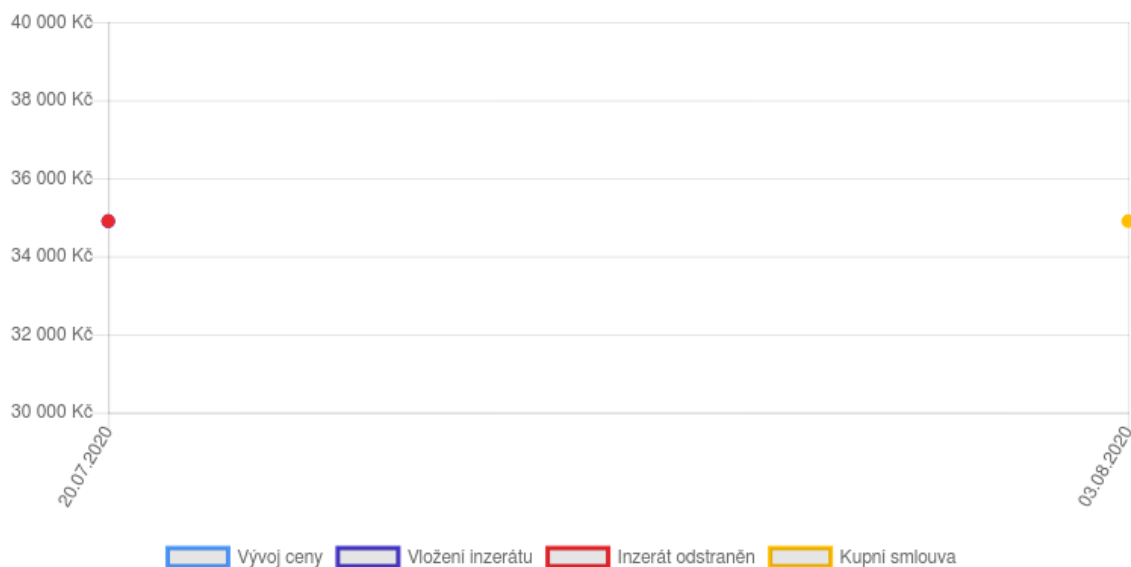


Prodej, Pozemek, 1436 m², Velká Chmelištná, okres Rakovník

Celková cena: 34.900 Kč

Adresa: Velká Chmelištná, okres Rakovník

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



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

Adresa	Velká Chmelištná, okres Rakovník	Plocha pozemku (m²)	1436
Cena dle kupní smlouvy	34 900 Kč	Současné využití	trvalý travní porost
Kupní smlouva podepsaná dne	03.08.2020	Umístění objektu	Polosamota
Číslo řízení	V-3519/2020-212		

Slovní popis

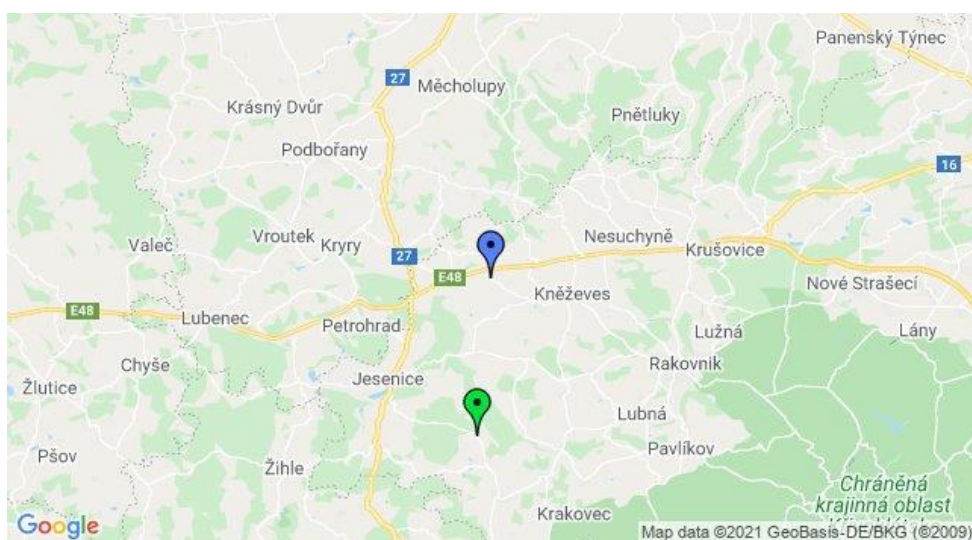
Nabízím prodej louky v k.ú. Velká Chmelištná č.p. 187/11, 189/1, 228/3 o celkové výměře 1436 m². Bez provize RK

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – stavební pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

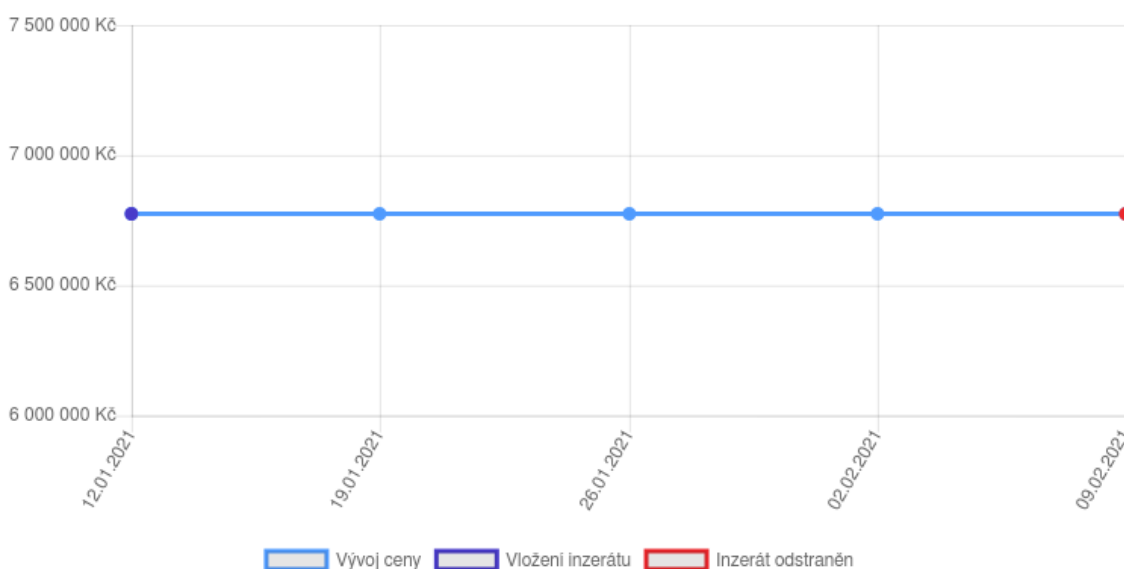


Prodej, Pozemek, 5056 m², Senomaty, okres Rakovník

Celková cena: 6.775.040 Kč

Adresa: Senomaty, okres Rakovník

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



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

Adresa	Senomaty, okres Rakovník	Plocha pozemku (m²)	5056
Cena	6 775 040 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Prodej pozemku územním plánem určeným k výstavbě - rodinné domy, bytový dům, provozovna nehlukného charakteru, který se nachází v městysu Senomaty (okr. Rakovník). Celková výměra pozemku činí 5.056 m². Pozemek není zasíťovaný. Obec disponuje veřejným vodovodem a kanalizací. Pozemek je určený k prodeji jako celek. Městys Senomaty nabízí veškerou občanskou vybavenost. Dojezdová vzdálenost do

Rakovníka je cca 5 min., do Prahy max. hodina. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Číslo zakázky: 9311

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

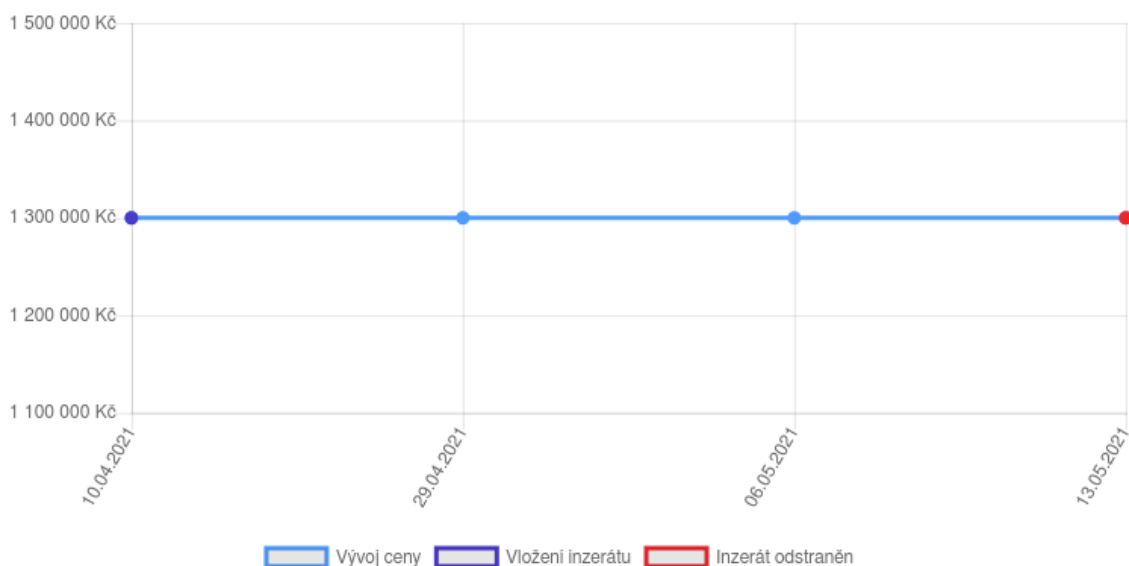


Prodej, Pozemek, 1089 m², Pšovky, okres Rakovník

Celková cena: 1.300.000 Kč

Adresa: Pšovky, okres Rakovník

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



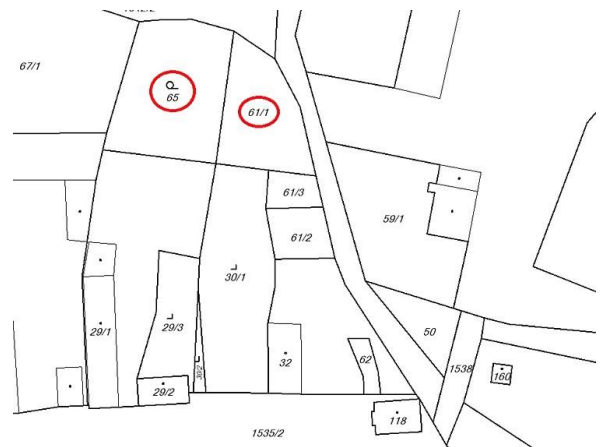
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Pšovky, okres Rakovník	Současné využití	pro bydlení
Cena	1 300 000 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m²)	1089		

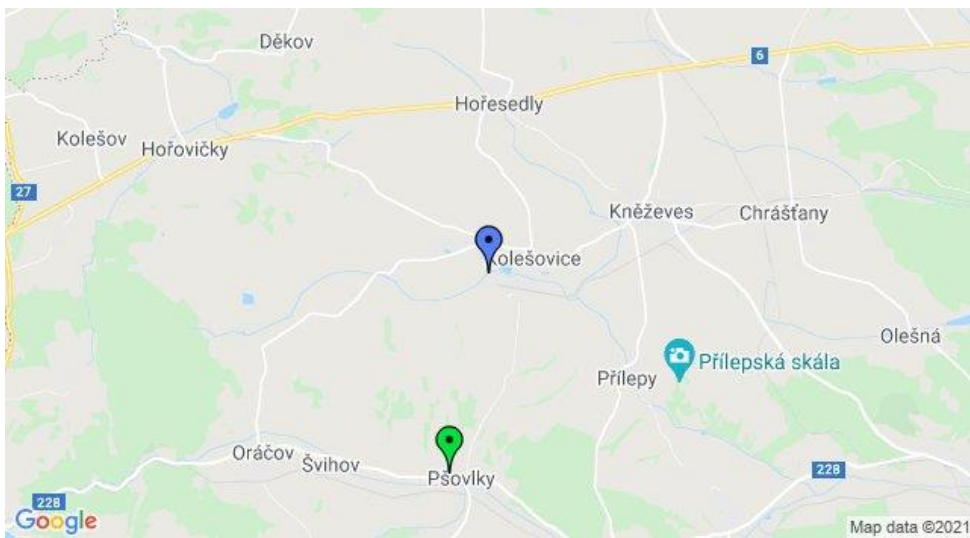
Slovní popis

Prodám stavební pozemek 1 089m² v obci Pšovky. Pozemek se nachází na klidném místě a sousedí se zahradami. Rovný, suchý, s ovocnými stromy. Pozemek je v současné době oplocený a vyměřený geodetem. Sítě se nachází v přilehlé komunikaci, z které je i přístupová cesta. Voda + elektrina, kanalizace zatím není v obci vybudována, je plánována.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

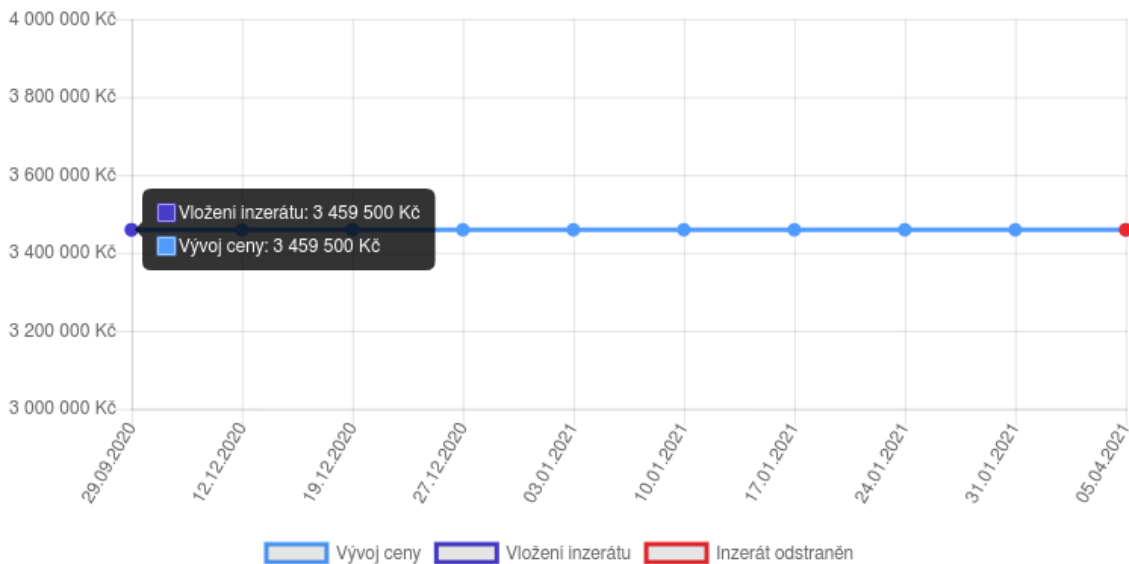


Prodej, Pozemek, 2837 m², Lubná, okres Rakovník

Celková cena: 3.459.500 Kč

Adresa: Lubná, okres Rakovník

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



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

Adresa	Lubná, okres Rakovník	Plocha pozemku (m²)	2837
Cena	3 459 500 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Nabízíme vám prodej mírně svažitého zástřešeného pozemku na výstavbu až tří rodinných domů v obci Lubná za Rakovníkem. Pozemek o výměře 2 837 m² je určen k výstavbě rodinných domů a dle územního plánu obce s možnou zastavitelností 20% hlavní budovy a 10% vedlejší budovy. Domy mohou být s obytným podkrovím. Pozemek leží na kraji obce ve velmi klidné části, slepá ulice. V obci je MŠ i ZŠ, potraviny. Rakovník je vzdálen 5 min autem, dobré autobusové spojení, Praha cca 40 min. V případě zájmu volejte zprostředkovateli. Zajištění nejvýhodnějšího financování

je pro nás samozřejmostí. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídce. ID 56730

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

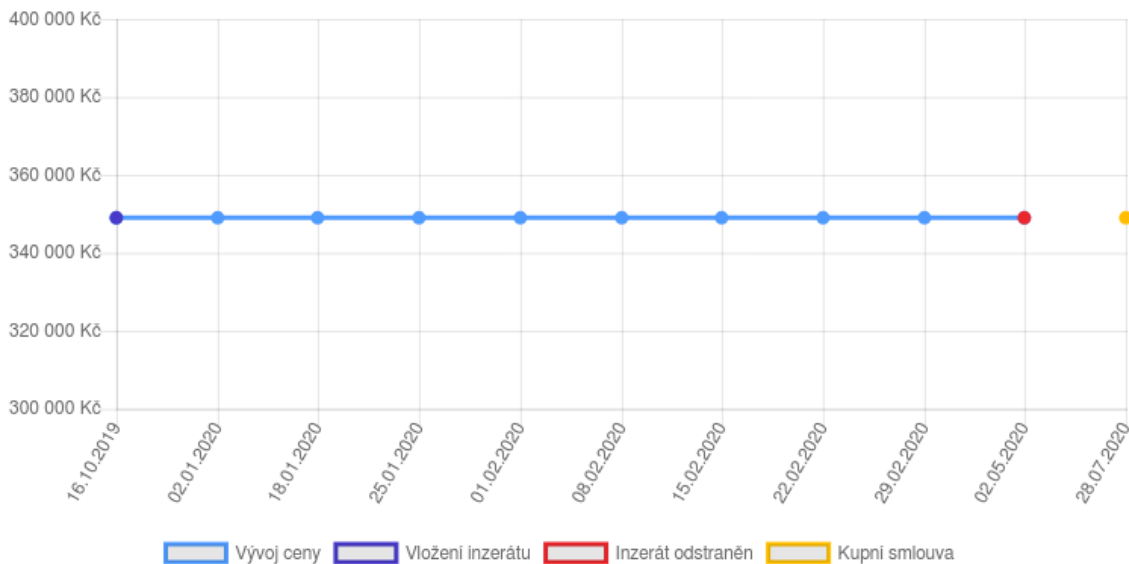


Prodej, Pozemek, 450 m², Děkov, okres Rakovník

Celková cena: 349.000 Kč

Adresa: Děkov, okres Rakovník

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



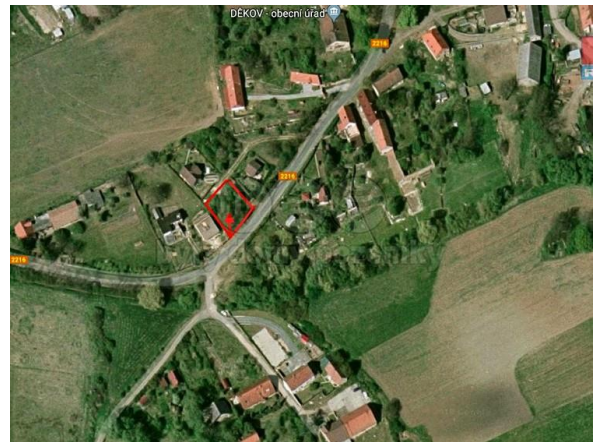
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Děkov, okres Rakovník	Plocha pozemku (m²)	450
Cena dle kupní smlouvy	349 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	28.07.2020	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-3208/2020-212		

Slovní popis

Nabízíme vám pěkný rovinný pozemek o velikosti 450 m², nacházející se v klidné části obce Děkov u Rakovníka. V současné době pozemek nevyužit, vhodný k venkovské zástavbě. U pozemku je k dispozici elektřina a vodovod. Pro více dotazů kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

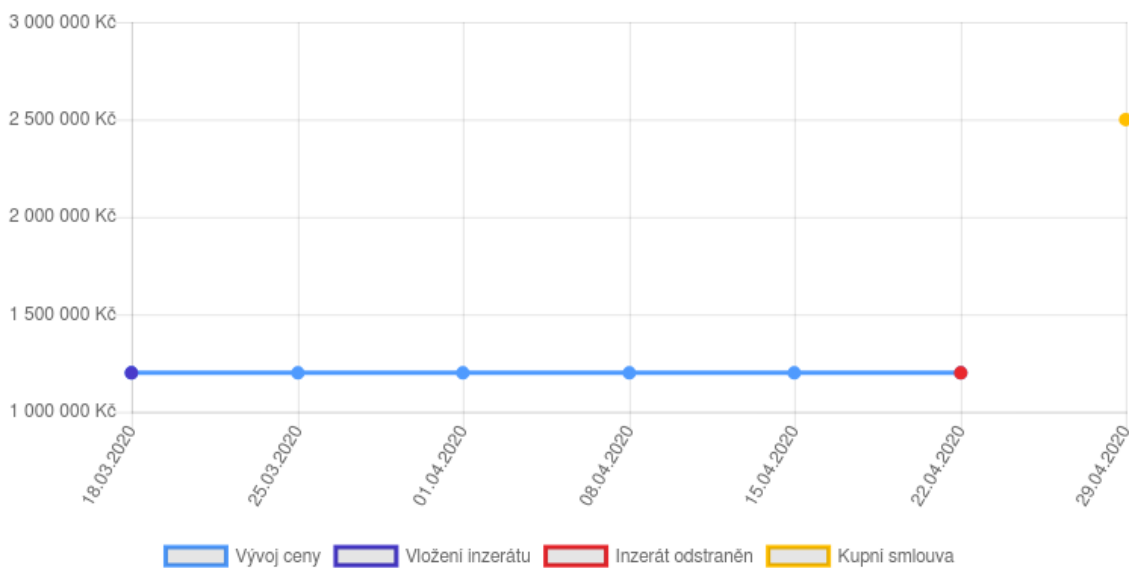


Prodej, Pozemek, 1000 m², Kolečovice, okres Rakovník

Celková cena: 2.500.000 Kč

Adresa: Kolečovice, okres Rakovník

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



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

Adresa	Kolečovice, okres Rakovník	Plocha pozemku (m²)	1000
Cena dle kupní smlouvy	2 500 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	29.04.2020	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-1606/2020-212		

Slovní popis

Exkluzivně nabízím na prodej stavební pozemek s vydaným platným stavebním povolením v obci Kolečovice nedaleko Rakovníka. Pozemek má tvar obdélníku o rozměrech cca 25 x 40 m, celková výměra je 1000 m². Tento pozemek vznikne dělením stavebního pozemku z celkové výměry 3933 m² a je možné jeho rozměry a výměru ještě upravit, zatím se jedná o návrh GP. Na pozemku je 40 metrů hluboký vrt, během února byl pozemek připojen na obecní vodu, kanalizaci, k elektřině a plynu. K dispozici je kompletně hotový projekt, který je možné před dokončením stavby změnit.

Obec Kolečovice je menší vesnice vzdálená cca 10 km od Rakovníka. V obci je základní občanská vybavenost, Jednota, pošta, základní i mateřská škola, kulturní dům, sportoviště atd. Obci je autobusové spojení. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat nebo si domluvit prohlídku, rád vás osobně provedu. S financováním vám pomůže náš hypoteční specialista.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

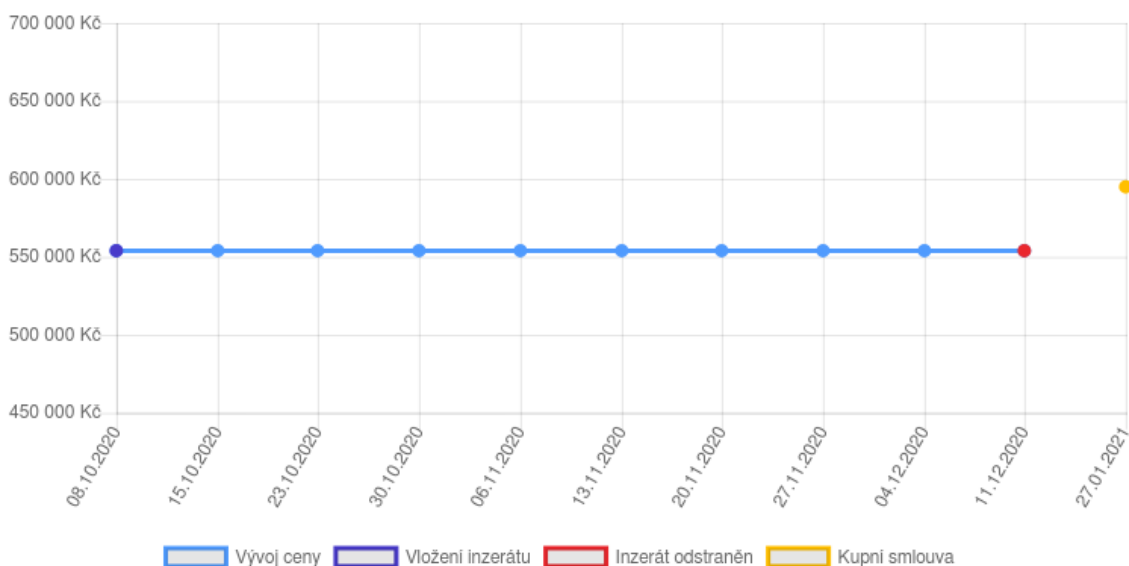


Prodej, Pozemek, 692 m², Kryry, okres Louny

Celková cena: 595.000 Kč

Adresa: Kryry, okres Louny

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



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

Adresa	Kryry, okres Louny	Plocha pozemku (m²)	692
Cena dle kupní smlouvy	595 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	27.01.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-261/2021-533		

Slovní popis

Nabízíme ke koupi, pozemek o výměře 692 m² v klidné části města Kryry, okr. Louny. Pozemek je v územním plánu veden pro výstavbu rodinných domů. Všechny IS voda, plyn, elektřina, kanalizace v blízkosti hranice pozemku. Ve městě, které leží na hlavní trase Praha - Karlovy Vary, je veškerá občanská vybavenost. Více informací Vám velmi ráda poskytnu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost