

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15589-231/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s., insolvenční správce dlužníků Jaromíra Altery a Aleny Alterové Zdeslav 12, 27034 Čistá

Číslo jednací: KSPH 71 INS 22922/2021

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Katastrální území Velká Chmelištná, obec Velká Chmelištná, okres Rakovník

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 27.01.2022

Zpracováno ke dni: 27.01.2022

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 11 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.02.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 pozemků parc. č. 222/3, 223/3 nacházejícího se v obci Velká Chmelištná, okres Rakovník, katastrální území Velká Chmelištná.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení, sp. zn. KSPH 71 INS 22922/2021.

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 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 222/3, 223/3 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Velká Chmelištná, okres Rakovník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Rakovník

Obec: Velká Chmelištná
Katastrální území: Velká Chmelištná
Počet obyvatel: 63

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 27.01.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Altera Jaromír, Zdeslav 12, 27034 Čistá - podíl 1/3

Alterová Marta, Gen. Svobody 629/15, Nové Dvory, 67401 Třebíč - podíl 1/3

MI Estate s.r.o. Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 - podíl 1/3.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 222/3, 223/3 nacházející se v obci Velká Chmelištná, okres Rakovník, katastrální území Velká Chmelištná.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je užíván jako zemědělský pozemek, o rozloze v součtu 2.951 m².

Na pozemku parc. č. 223/3 se nenacházejí trvalé porosty, na pozemku parc. č. 222/3 se v části nachází stromy. Pozemky jsou mírně svažité, neoplocené, jedná se o pruh v poli. K pozemku lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Pozemek je umístěn mimo sídelní část obce v neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů v obci je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí pozemku se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

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. Zastávka hromadné dopravy je mimo zastavěné území obce - bez spojení. Obec s nízkým indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Altera Jaromír, zahájení exekuce - Altera Jaromír), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	2.951 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	obec nemá územní plán
	Trvalé porosty	parc. č. 223/3 se nenacházejí trvalé porosty, na pozemku parc. č. 222/3 se v části nachází stromy
	Venkovní stavby	---
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	mimo zastavěnou část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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	bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce,
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
Věcná břemena	nebyla zjištěna	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Altera Jaromír, zahájení exekuce - Altera Jaromír), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.01.2022 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 určení 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 určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je jako pomocná metoda použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. POSUDEK

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	222/3	53211	38	5,75		5,75	218,50
orná půda	222/3	56701	96	1,39		1,39	133,44
orná půda	223/3	53211	2 471	5,75		5,75	14 208,25
orná půda	223/3	53214	7	3,90		3,90	27,30
orná půda	223/3	53201	339	6,61		6,61	2 240,79
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 951 m ²				16 828,28

1.2. Porosty

Nelesní porosty: § 44.

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 222/3

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 80 m ² * 18,18 Kč/m ²	=	1 454,40
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
SM - smrk ztepilý celkem	=	109,08 Kč

ostatní břízy a jeřáby (ostatní břízy a jeřáby) na pozemku p.č.: 222/3

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 20 m ² * 16,29 Kč/m ²	=	325,80
součinitel srovnávací bonity	*	0,25

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
ostatní břízy a jeřáby celkem	=	6,11 Kč
<hr/>		
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	115,19 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem	=	115,19 Kč
Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		16 828,28 Kč
Oceňované nemovitosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	16 943,47 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem	=	5 647,82 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		5 650,- Kč

II) Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodanými ve srovnatelné 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 222/3, 223/3 v katastrálním území Velká Chmelištná

Pozemek v katastrálním území Velká Chmelištná, obec Velká Chmelištná					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Velká Chmelištná, Velká Chmelištná, okres Rakovník	plocha 2951 m ²	převažující orná půda	ne	
1	Velká Chmelištná, okres Rakovník	plocha 34427 m ²	orná půda	ne	
2	Zavidov, okres Rakovník	plocha 9981 m ²	orná půda	ne	
3	Lišany, okres Rakovník	plocha 38338 m ²	orná půda	ne	

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	50,00 Kč	Nepoužit	50,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	50,00 Kč
2	35,07 Kč	Nepoužit	35,07 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	35,07 Kč
3	33,65 Kč	Nepoužit	33,65 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	33,65 Kč
Celkem průměr											39,57 Kč
Minimum											33,65 Kč
Maximum											50,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											9,06 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											30,51 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											48,63 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 inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Použité koeficienty bez korekce.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$39,57 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{2.951 \text{ m}^2}}$$

$$= 116.771,07 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl:

$$* 1/3$$

$$= 38.923,69 \text{ Kč}$$

Celková hodnota po zaokrouhlení:

$$\mathbf{39.000,-- \text{ Kč}}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	5.650,-- Kč
II) Ocenění porovnávací metodou	39.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 pozemků parc. č. 222/3, 223/3 nacházejícího se v obci Velká Chmelištná, okres Rakovník, katastrální území Velká Chmelištná.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje částkou ve výši

39.000 Kč

Slovy: třicetdevět tisíc korun

Ostatní údaje:

- 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
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.02.2022



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 15589-231/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

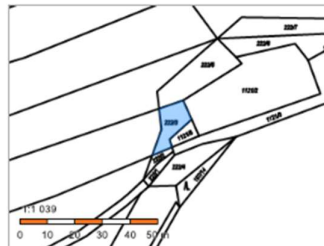
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	222/3
Obec:	Velká Chmelištná (529699)
Katastrální území:	Velká Chmelištná (778354)
Číslo LV:	74
Výměra [m ²]:	134
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Altera Jaromír, Zdeslav 12, 27034 Čistá	1/3
Alterová Marta, Gen. Svobody 629/15, Nové Dvory, 67401 Třebíč	1/3
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53211	38
56701	96

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

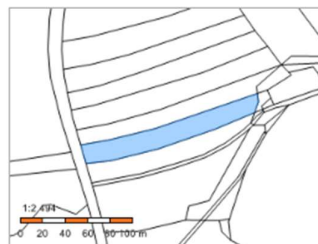
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Altera Jaromír
Zahájení exekuce - Altera Jaromír

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](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	223/3
Obec:	Velká Chmelištná [529699]
Katastrální území:	Velká Chmelištná [778354]
Číslo LV:	74
Výměra [m ²]:	2817
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Altera Jaromír, Zdeslav 12, 27034 Čistá	1/3
Alterová Marta, Gen. Svobody 629/15, Nové Dvory, 67401 Třebíč	1/3
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53211	2471
53214	7
53201	339

Omezení vlastnického práva

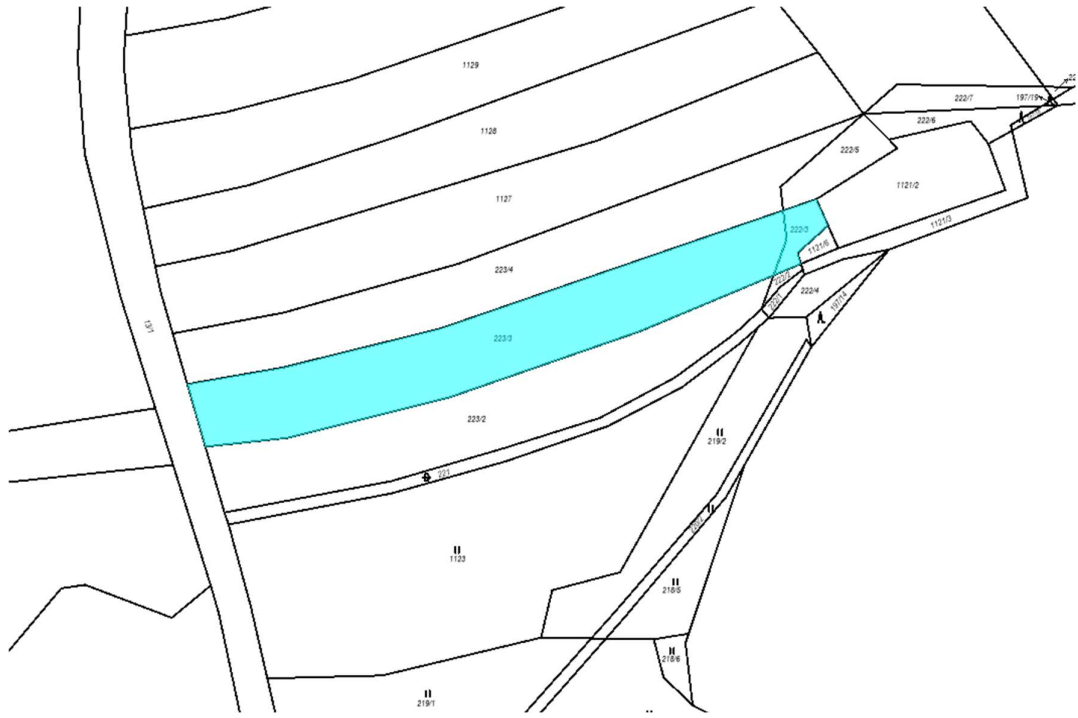
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

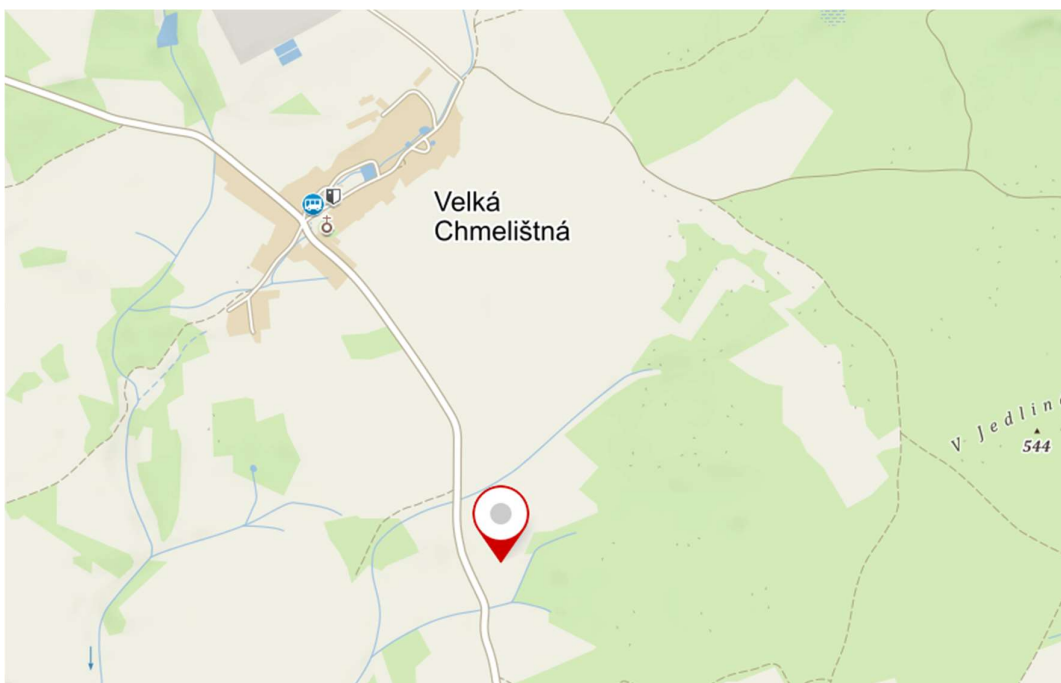
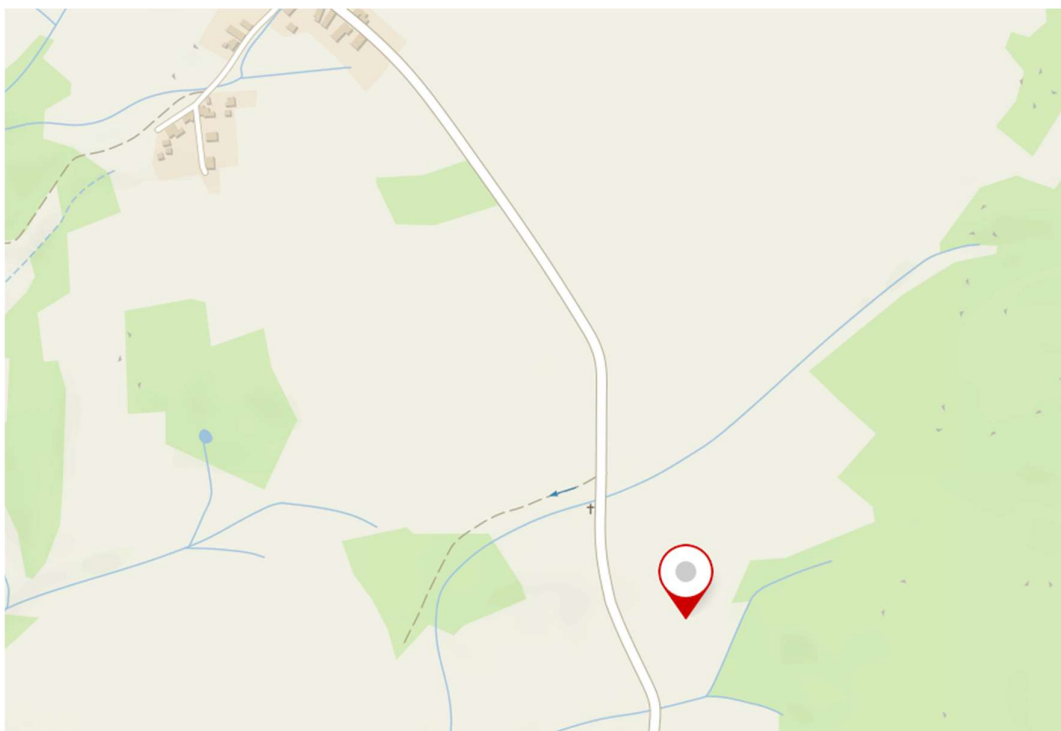
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Altera Jaromír
Zahájení exekuce - Altera Jaromír

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](#)



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

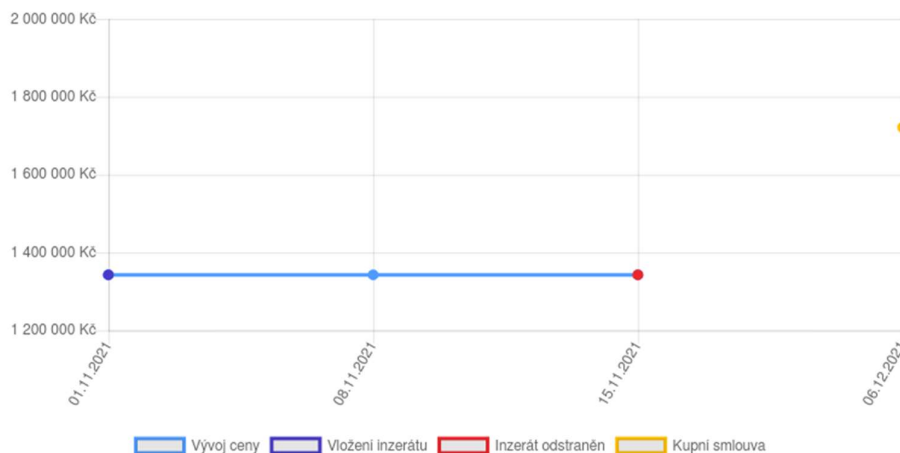


Prodej, Pozemek, 34427 m², Velká Chmelištná, okres Rakovník

Celková cena: 1.721.350 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)

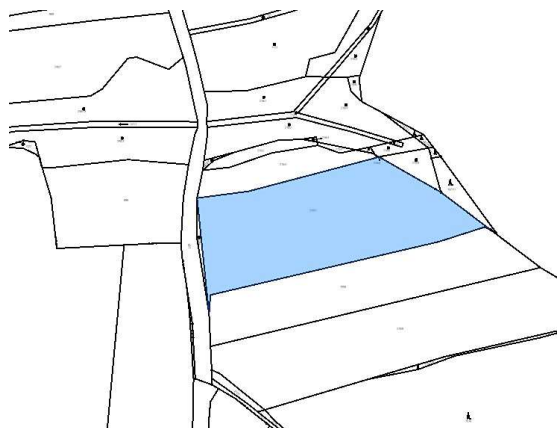
Adresa	Velká Chmelištná, okres Rakovník	Plocha pozemku (m²)	34427
Cena dle kupní smlouvy	1 721 350 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	06.12.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-6714/2021-212		

Slovní popis

S pověřením vlastníka Vám nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o celkové výměře 34.427 m². Jedná se o zemědělský pozemek parc.č. 215/1 o výměře 11.469 m² (a něj navazující pozemek parc.č. 216) a zemědělský pozemek parc.č. 1240 o výměře 22.835

m2 nacházející se v k.ú. a obci Velká Chmelištná, okr. Rakovník. Přístup k pozemkům je z veřejné komunikace.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

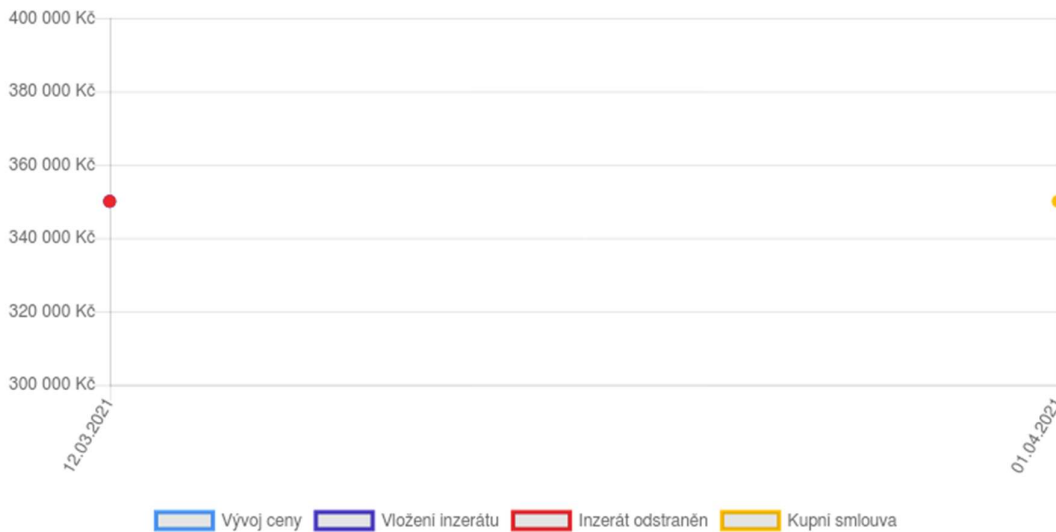


Prodej, Pozemek, 9981 m², Zavidov, okres Rakovník

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 (m²)	9981
Kupní smlouva podepsaná dne	01.04.2021	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

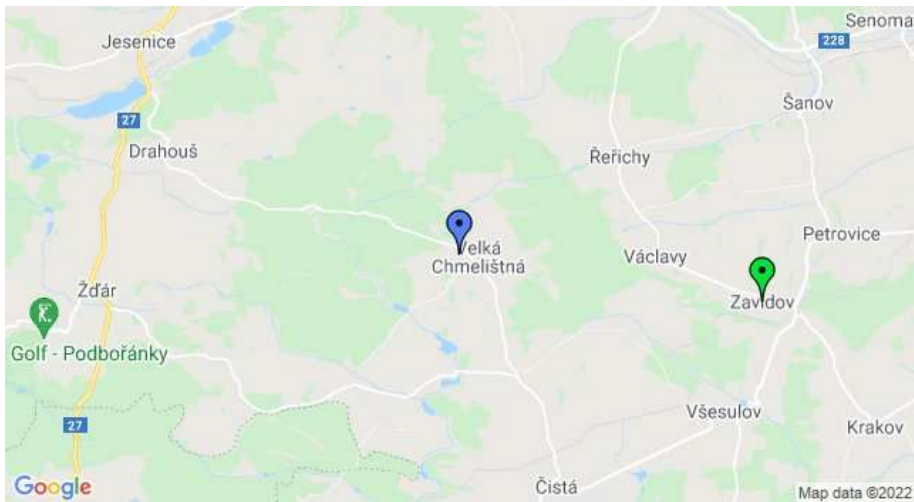
FARMY.CZ exkluzivně nabízí 2 pozemky o celkové výměře 9.981 m² v k.ú. Zavidov. Dle katastru nemovitostí se jedná o pozemky orné půdy. Pozemky jsou v blízkosti obce, dle územního plánu jako plocha pro zemědělskou výrobu. Pozemky jsou propachtované s 12 měsíční výpovědní lhůtou. Katastrální území: Zavidov 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. 3

1. Identifikace

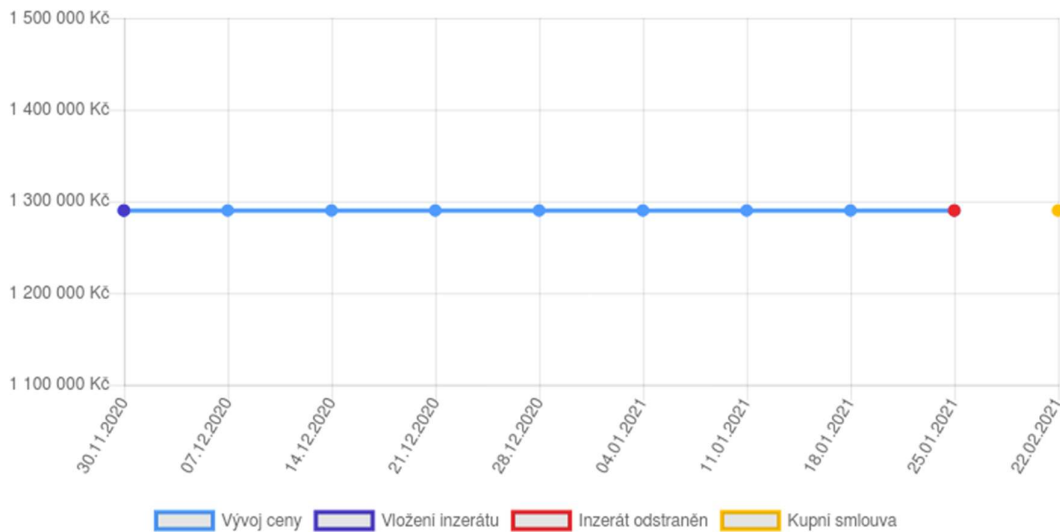


Prodej, Pozemek, 38338 m², Lišany, okres Rakovník

Celková cena: 1.290.140 Kč

Adresa: Lišany, 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	Lišany, okres Rakovník	Plocha pozemku (m²)	38338
Cena dle kupní smlouvy	1 290 140 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	22.02.2021	Umístění objektu	Polosamota
Číslo řízení	V-914/2021-212		

Slovní popis

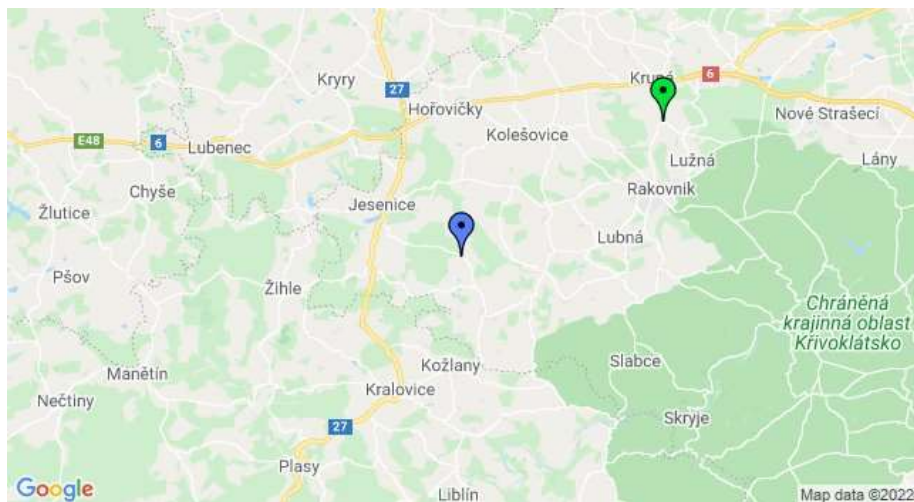
Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Lišany u Rakovníka, okres Rakovník. Jedná se o čtyři parcely, které jsou zemědělsky využívány. U jedné z parcel

se nachází umělé koryto vodního toku Přístup po obecní komunikaci a obecním pozemku. Pro podrobnější informace kontaktujte makléře nabídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost