

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15242-2464/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Alexander Nett, insolvenční správce dlužníků Petr a Lenka Halašová; Karlova Ves 52, 270 23 Karlova Ves 52 Hlavní 1069/40, Brno
Číslo jednací:	KSPH 72 INS 10548/2017-B-44
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:	Branov, Branov, okres Rakovník
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	27.10.2021
Zpracováno ke dni:	27.10.2021
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 14 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.11.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků : části 1/4 parc. č. 94/7, části 1/8 parc. č. 98/2 a parc. č. 520/4 ; nacházejících se v obci Branov, okres Rakovník, katastrální území Branov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely běžícího 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 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 z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek část 1/4 parc. č. p.č. 94/7; v katastrálním území Branov, Pozemek část 1/8 parc. č. p.č. 98/2; v katastrálním území Branov Pozemek parc. č. p.č. 520/4; v katastrálním území Branov
Adresa předmětu ocenění:	Branov, Branov, okres Rakovník
Kraj:	Středočeský kraj

Okres: Rakovník
Obec: Branov
Katastrální území: Branov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 27.10.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění bez přítomnosti další osoby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

1. Pozemek parc. č. 94/7 o výměře 882m² -1/4 Halaš Ondřej, Karlova Ves č.p.52, Karlova Ves; 1/4 Halašová Lenka, Karlova Ves č.p.52, Karlova Ves; 1/4 MUDr. Stříteská Eva, Novostrašnická 3293/11, Praha; 1/4 Škaloudová Marie, Flemíkova 1090 , Rakovník
2. Pozemek parc. č. 98/2 -1/8 Halašová Lenka, Karlova Ves č.p.52, Karlova Ves; 1/2 Ing. Konopásková Helena, Urbánkova 3369/65, Praha; 1/8 Pastor Josef, Na Sídlišti 134, Nový Jáchymov; 1/8 MUDr. Stříteská Eva, Novostrašnická 3293/11, Praha; 1/8 Škaloudová Marie, Flemíkova 1090 , Rakovník
3. Pozemek parc. č. 520/4 -1/1 Halašová Lenka, Karlova Ves č.p.52, Karlova Ves;

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. p.č. 94/7; parc. č. 98/2 a parc. č. 520/4 nacházející se v obci Branov, okres Rakovník, katastrální území Branov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

1. Oceňovaná část 1/4 pozemku parc. č. 94/7 je užíván jako zahrada, rozloha pozemku činí 882 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - zastavitelné území - bydlení. Na pozemku se nacházejí ovocné dřeviny, oplocení tvoří z části pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je mírně svažité. K pozemku se lze dostat po nezpevněné obecní cestě. Na části pozemku je složené dřevo. Pozemek tvoří logickou část s okolními pozemky. Pozemek je umístěn v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami.

2. Oceňovaná část 1/8 pozemku parc. č. 98/2 je užíván jako místní obslužná komunikace. Rozloha pozemku činí 222 m². Územní plán stanoví tuto plochu jako plochu komunikace a ostatní plochu, která je dle ÚP součástí místní silniční sítě. Pozemek je bez porostů, rovinatý a je přístupný z asfaltové komunikace.

3. Oceňovaný pozemek parc. č. 520/4 je užíván jako louka, která je nyní z části zarostlá vegetací. Rozloha pozemku činí 4.955 m². Územní plán stanoví tuto plochu jako plochu

trvalý travnatý porost, která je dle ÚP součástí zemědělsky využívaných pozemků. Pozemek je z části zarostlý novou vegetací a mírně svažité. Přístupný je z asfaltové komunikace. Orientace v terénu byla složitá. Pravděpodobně došlo k postupnému zarůstání sousedního lesního porostu na předmětnou louku. Přesným vytyčením může dojít k částečnému posunu do louky či lesního porostu.

Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. 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 docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů a jsou zde omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Využití a rozloha p.č. 94/7	zastavitelné území, zahrada o výměře 882 m ²
	Stav pozemku	ovocné dřeviny, mírně svažité, částečně oploceno
	Přístup	v zadní části možnost napojení na nezpevněnou polní cestu. Z přední části přes pozemky jiného vlastníka.
	Využití a rozloha p.č. 98/2	ostatní plocha komunikace o výměře 222 m ²
	Stav pozemku	nezpevněná komunikace
	Přístup	přístup po asfaltové obecní cestě
	Využití a rozloha p.č. 520/4	trvalý travnatý porost, louka pod lesem o výměře 4.955 m ²
	Stav pozemku	mírně svažité, částečně s vegetací, vlhký
	Přístup	přístup po asfaltové obecní cestě
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, 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 docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	klidná venkovská lokalita

Věcná břemena	nejsou uvedena LV a ani nejsou podrobně zjišťována
Další informace	z důvodu nedostatku kvalitních a odpovídajících vzorků v předmětné lokalitě byla určena u pozemku p.č. 98/2 a p.č. 520/4 pouze metoda ocenění dle platného cenového předpisu. U pozemku p.č. 94/7 byla navíc použita i metoda ocenění srovnávací metodou, která byla umožněna zajištěním vzorků z většího spádového území.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.10.2021 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 prodejkách 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem určení tržní hodnoty 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.

Z důvodu nedostatku vzorků v dané lokalitě byla určena u pozemku p.č. 98/2 a p.č. 520/4 pouze metoda ocenění dle platného cenového předpisu.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených obecných dat

LV: 98
Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
Obec: Branov
Katastrální území: Branov
Počet obyvatel: 209
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 382,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	IV	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{138,00}$
Kč/m²

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.

Pozemek parc. č. 94/7

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	II	-0,10

Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nebezpečné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup pouze přes pozemky jiných vlastníků.	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,646}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,415}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,640}$$

1. Pozemek v zastavěném území

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,646}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,03
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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,970 * 0,646 = \mathbf{0,620}$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	138,-	0,620		85,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek	94/7	882	85,56	75 463,92
Stavební pozemek - celkem				882	75 463,92
Pozemek v zastavěném území - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	75 463,92 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
Pozemek v zastavěném území - zjištěná cena celkem				=	18 865,98 Kč

Výsledná cena - celkem:

18 866,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

18 870,- Kč

slovy: Osmnácttisícosmsetsedmdesát Kč

2. Pozemek parc. č. 98/2

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,129$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	130,-	0,129 1,000	16,77
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .			30,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	Pozemek	98/2	222	30,00	6 660,-
Ostatní stavební pozemek - celkem				222	6 660,-
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	6 660,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 8
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	832,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

833,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

830,- Kč

slovy: Osmsetřicet Kč

3. Pozemek parc. č. 520/4

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3,00%
zemědělské využití je sníženo potřebou odvodnění:	-10,00%
Celková úprava ceny:	-13,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Pozemek	520/4	42651	955	4,70	-13,00	4,09	3 905,95
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k severu -20 %.							
Pozemek - pás u lesa			4 000		-33,00	3,15	12 600,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			4 955 m ²				16 505,95
Pozemek - zjištěná cena celkem						=	16 505,95 Kč

Výsledná cena - celkem:

16 506,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

slovy: Šestnáctisícpětsetdeset Kč

16 510,- 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 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. 94/7; v katastrálním území Branov

Pozemek v katastrálním území Branov, obec Branov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Branov, Branov, okres Rakovník	plocha 882 m ²	navazuje na RD, dle UP se jedná o zastavitelné území, oceněno dle skutečnosti jako zahrada	elektřika u pozemku, voda a kanalizace v lokalitě nutno přivést cca 200m	na části pozemku je složené dřevo, nevhodný tvar pozemku
1	Krupá, okres Rakovník	plocha 866 m ²	zastavitelné území, možno výstavba rekreační chaty	elektřika a voda na hranici pozemku, Možno brát vodu přímo ze studně souseda	asfaltová cesta až k pozemku, bývalý drážní domek, částečně oploceno
2	Vinařice, okres Kladno	plocha 3300 m ²	není v zastavitelném území, plocha louky	žádné sítě v blízkosti	oplocen, vzrostlé stromy z části ovocné, krásný výhled
3	Líšťany, okres Louny	plocha 1194 m ²	zahrada, možno stavět zahradní domek či chatu	el. přípojka v částečném oplocení u vjezdu, vodovodní řád v cestě	ovocné stromy, 7m ³ cisterna s vodou, částečné oplocení, vrata
4	Smolnice u Loun, Smolnice, okres Louny	plocha 1436 m ²	není v zastavitelném území, v UP zemědělská plocha	elektřika a voda v cestě u pozemku	není možné stavět, pouze mobilheim nebo lehký přístřešek, krásný výhled
5	Zbečno, Zbečno, okres Rakovník	plocha 497 m ²	plocha pro rekreaci, navazující na již stojící chatu	elektřika u pozemku,	prodává se pouze 1/2 podíl, nutno jednat s majitelem o vypořádání

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	889,15 Kč	0.8	711,32 Kč	1.08	1.00	1.03	1.05	1.15	1.00	1.3432	529,57 Kč
2	242,42 Kč	Nepoužit	242,42 Kč	1.15	0.90	0.91	0.92	0.98	1.00	0.8492	285,47 Kč
3	123,53 Kč	Nepoužit	123,53 Kč	1.03	0.92	0.95	1.02	1.02	1.00	0.9366	131,90 Kč
4	174,09 Kč	Nepoužit	174,09 Kč	1.08	0.96	0.92	0.97	0.96	1.00	0.8882	196,01 Kč
5	130,78 Kč	Nepoužit	130,78 Kč	0.99	1.05	0.94	0.95	0.97	1.00	0.9004	145,25 Kč
Celkem průměr											257,64 Kč
Minimum											131,90 Kč
Maximum											529,57 Kč
Směrodatná odchylka - s											163,52 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											94,12 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											421,16 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 k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou a svým stavem oproti oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je relativně horší velikostí a svým stavem oproti oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost odráží relativně vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je relativně horší polohou a svým stavem oproti oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost odráží relativně vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

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

$$257,64 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\frac{882 \text{ m}^2}{}$$

$$= 227.238 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$227.000,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu par. č. 94/7	75.466,-- Kč
Ocenění dle platného cenového předpisu par. č. 98/2	6.660,-- Kč
Ocenění dle platného cenového předpisu par. č. 520/4	16.506,-- Kč
II) Ocenění tržním porovnáním pouze pro pozemek parc. č. 94/7	
Výsledek dle srovnávací metody	227.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné tržní hodnoty. 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 tržní hodnota předmětných nemovitostí dle jejich vlastnického podílu a v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na :

U části 1/8 pozemku parc. č. 98/2 na celkovou částku

830,-- Kč

U pozemku parc. č. 520/4 na celkovou částku

16.510,-- Kč

U části 1/4 pozemku parc. č. 94/7 na celkovou částku

56.750,-- Kč

Celková částka za výše jmenovaný soubor nemovitého majetku dlužníků Petra a Lenky Halašových je prostým součtem celkem

74.090 Kč

Slovy: sedmdesátčtyřicetdevadesát korun

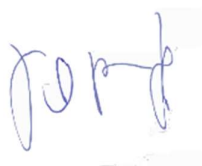
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

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

V Praze, dne 27.11.2021



.....

Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

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 15242-2464/2021 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	94/7 ^{úř}
Obec:	Branov [541672] ^{úř}
Katastrální území:	Branov [609455]
Číslo LV:	98
Výměra [m ²]:	882
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/4
Halašová Lenka, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/4
Štříteská Eva IUDr., Novostraňnická 3293/11, Strašnice, 10000 Praha 10	1/4
Škaloudová Marie, Flemikova 1090, 26901 Rakovník	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond
ptačí oblast

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
42651 ^{úř}	882

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Halašová Lenka
Zahájení exekuce - Halašová Lenka

📌 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](#)^{úř}

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	98
Katastrální území:	Branov [609455]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/4
Halašová Lenka, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/4
Štrfieská Eva MUDr., Novostrašnická 3293/11, Strašnice, 10000 Praha 10	1/4
Škaloudová Marie, Flemikova 1090, 26901 Rakovník	1/4

Pozemky

Parcelní číslo
94/7

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

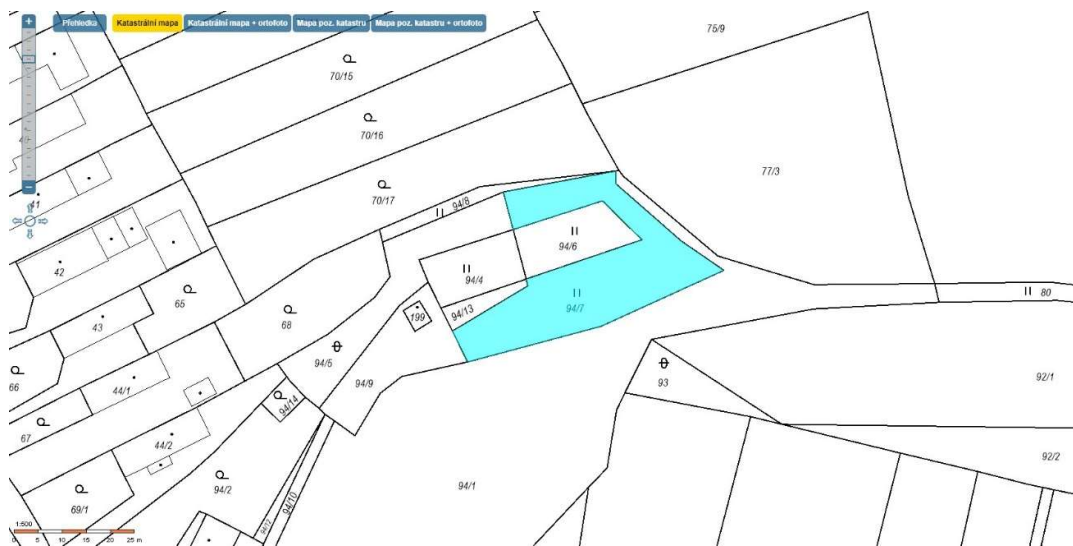
Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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:	98/2 ^{cf}
Obec:	Branov [541672]^{cf}
Katastrální území:	Branov [609455]
Číslo LV:	169
Výměra [m ²]:	222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halašová Lenka, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/8
Konopásková Helena Ing., Urbánkova 3369/65, Modřany, 14300 Praha 4	1/2
Pastor Josef, Na Sídlišti 134, 26703 Nový Jáchymov	1/8
Stržteská Eva MUDr., Novostrašnická 3293/11, Strašnice, 10000 Praha 10	1/8
Škaloudová Marie, Flemkova 1090, 26901 Rakovník	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
ptačí oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Halašová Lenka
Zahájení exekuce - Halašová Lenka

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^{cf}](#)

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	169
Katastrální území:	Branov [609455]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halašová Lenka, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/8
Konopásková Helena Ing., Urbánkova 3369/65, Modřany, 14300 Praha 4	1/2
Pastor Josef, Na Sídlišti 134, 26703 Nový Jáchymov	1/8
Stržteská Eva MUDr., Novostrašnická 3293/11, Strašnice, 10000 Praha 10	1/8
Škaloudová Marie, Flemkova 1090, 26901 Rakovník	1/8

Pozemky

Parcelní číslo
98/2

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

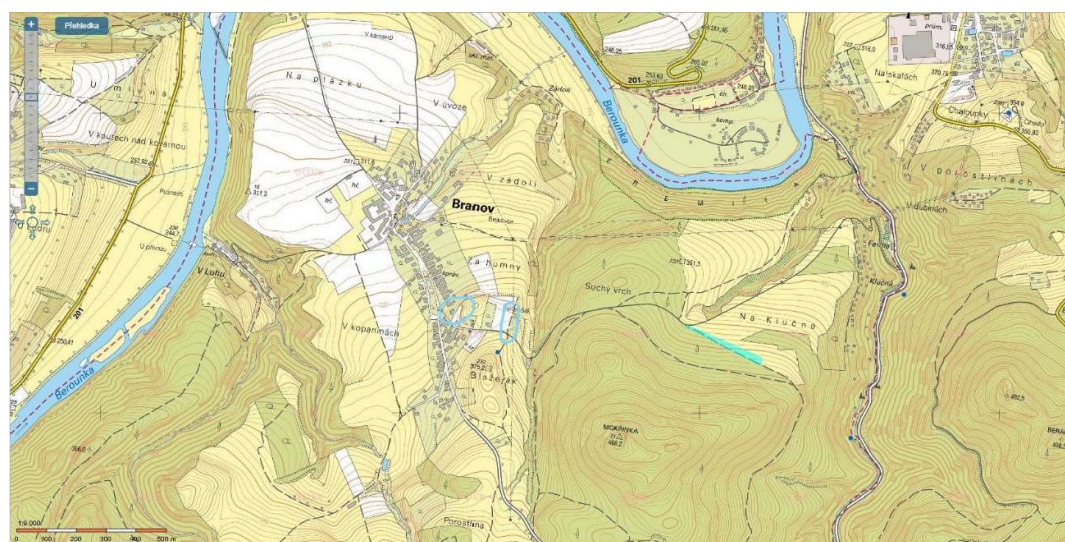
Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

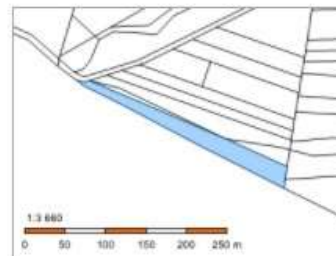
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	520/4 ^{id}
Obec:	Branov [541672] ^{id}
Katastrální území:	Branov [609455]
Číslo LV:	201
Výměra [m ²]:	4955
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halašová Lenka, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - III-IV.zóna
zemědělský půdní fond
ptačí oblast

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
42651 ^{id}	4955

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Halašová Lenka
Zahájení exekuce - Halašová Lenka

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](#)^{id}

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	201
Katastrální území:	Branov [609455]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halašová Lenka, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	

Pozemky

Parcelní číslo
520/4

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

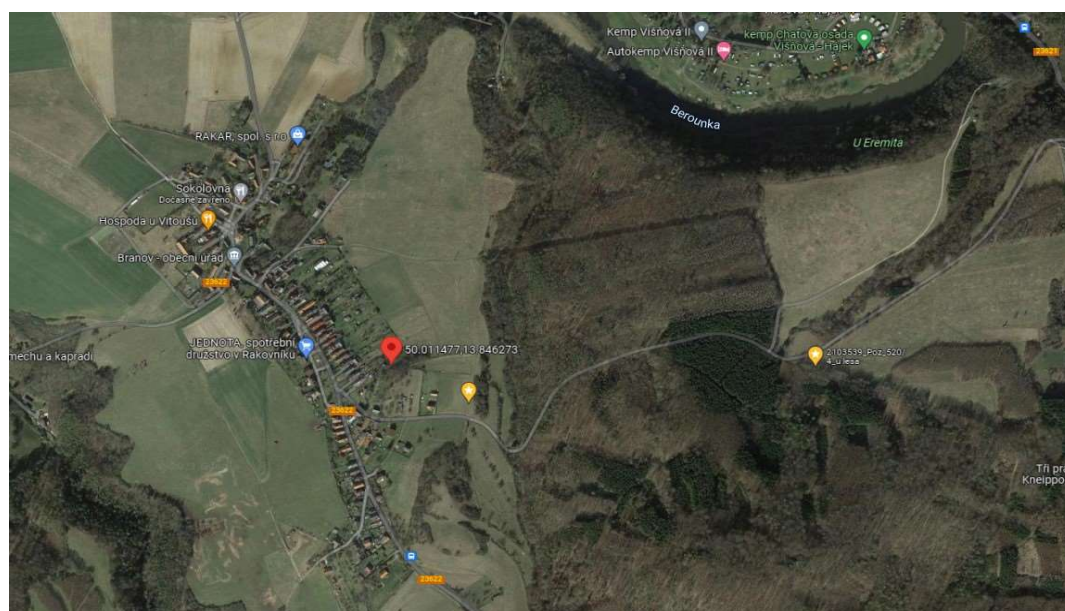
Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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



Obecní úřad BranovBranov 34
27023 Branov

Pošta: Křivoklát
IČ: 00243663
Úřední hodiny:
Telefon: 313 559 081
Datová schránka: bk5byym
E-mail: obec.branov@email.cz
Web: www.branov.cz

Starosta/ka:

Ing. Jiří Zikmund

Telefon:

313559101

E-mail:

obec.branov@email.cz

Obyvatelstvo

SLDB 2001

SLDB 2011

Nezaměstnanost

Technická vybavenost

Technická vybavenost - SMS ČR

Kultura

Školství, sport

Sociální oblast

Hospodářské prostředí

Technická vybavenost

Pošta	0
PSČ	27023
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ne
ČOV	ne
Plynofikace obce	ne
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Data pro rok 2010, 2016

Doprava

Zastávka dálkové linky	ne
Zastávka linky místního významu	ne
Stanice (zastávka) vlaku	ne

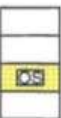
Peněžnictví

Peněžní ústavy a jejich úřadovny	0
Pojišťovny a jejich úřadovny	0

Byty

Počet dokončených bytů	1
Počet zrušených bytů	0

Data pro rok 2016

LEGENDA**PLOCHY S ROZDÍLNÝM
ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:****PLOCHY
STABILIZOVANÉ****PLOCHY
ZMĚNY**

BYDLENÍ
v rodinných domech
BYDLENÍ
sady a zahrady

REKREACE
rodinná
REKREACE
hromadná v ubytovacích objektech
REKREACE
veřejné lázeňské

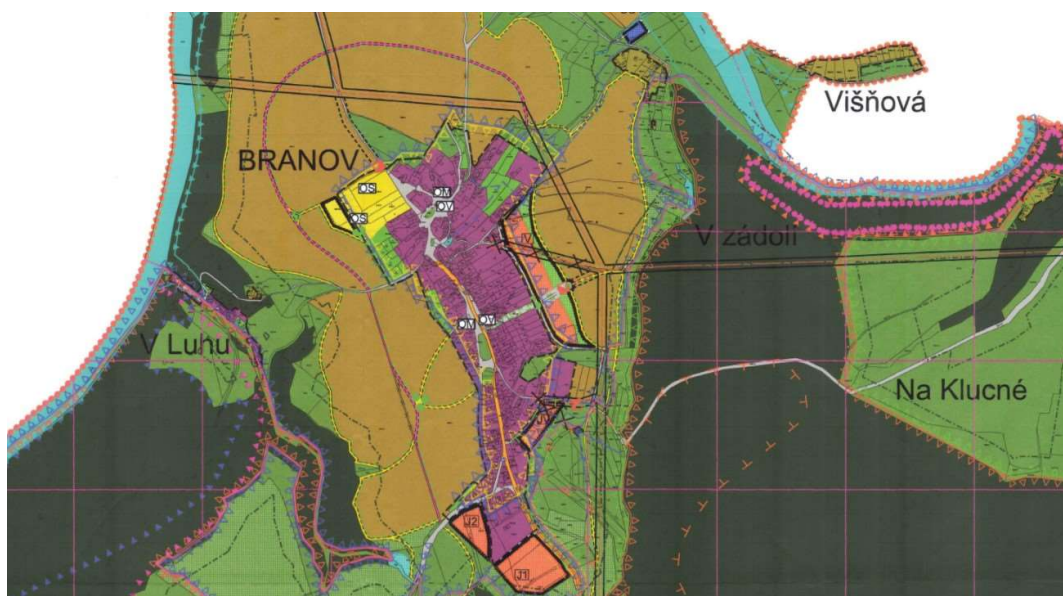
OBČANSKÉ VYBAVENÍ
veřejná infrastruktura
OBČANSKÉ VYBAVENÍ
komerční zařízení malá
OBČANSKÉ VYBAVENÍ
tělocvičovna a sport
OBČANSKÉ VYBAVENÍ
hřbitov

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
včetně zeleně na veřejných prostranstvích
a místních komunikacích

SMÍŠENÉ OBYTNÉ
venkovská
SMÍŠENÉ OBYTNÉ
sady a zahrady

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
silnice III. třídy
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
místní komunikace

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
trasa kanalizační stoky/plocha ČOV
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
nadzemní trasa: trasa VN 22kV / trasa VN 22kV navržena ke zrušení
/ trasa VN 22kV navržena
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
trafostanice / TS ke zrušení / TS nová
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
vodojem+přivodní řada/trasa vodovodního řadu
ke zrušení/nová vodovodní řada
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
ATS





Parcela

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Rakovník
Obec: Branov

Katastrální území: Branov
Parcela: 94/7
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -784747 Y: -1045612

Souřadnice GPS: N: 50°0'41,36" E: 13°50'47,5"

Kód parcely 1607553212 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.



Parcela

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Rakovník
Obec: Branov

Katastrální území: Branov
Parcela: 98/2
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -784632 Y: -1045704
Souřadnice GPS: N: 50°0'38,95" E: 13°50'53,89"
Kód parcely 1607568212 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.



Parcela

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Rakovník
Obec: Branov

Katastrální území: Branov
Parcela: 520/4
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -783906 Y: -1045778

Souřadnice GPS: N: 50°0'39,96" E: 13°51'30,51"

Kód parcely 1608125212 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Vysvětlivky pojmů

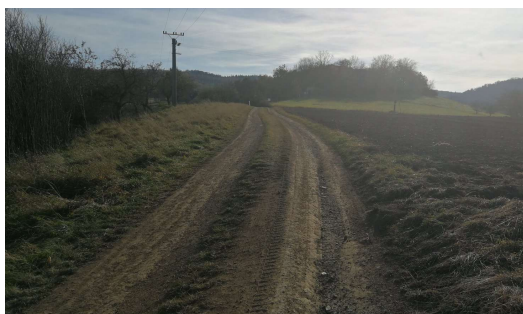
Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

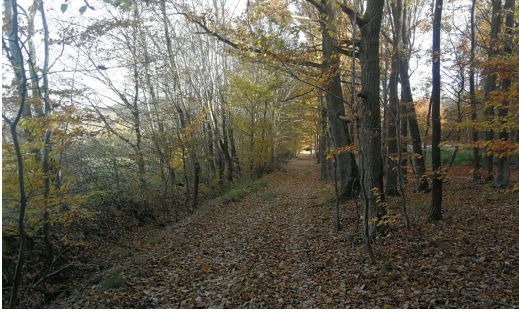
Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Pořízená fotodokumentace

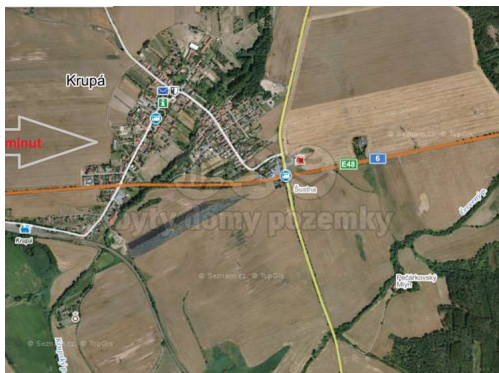




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

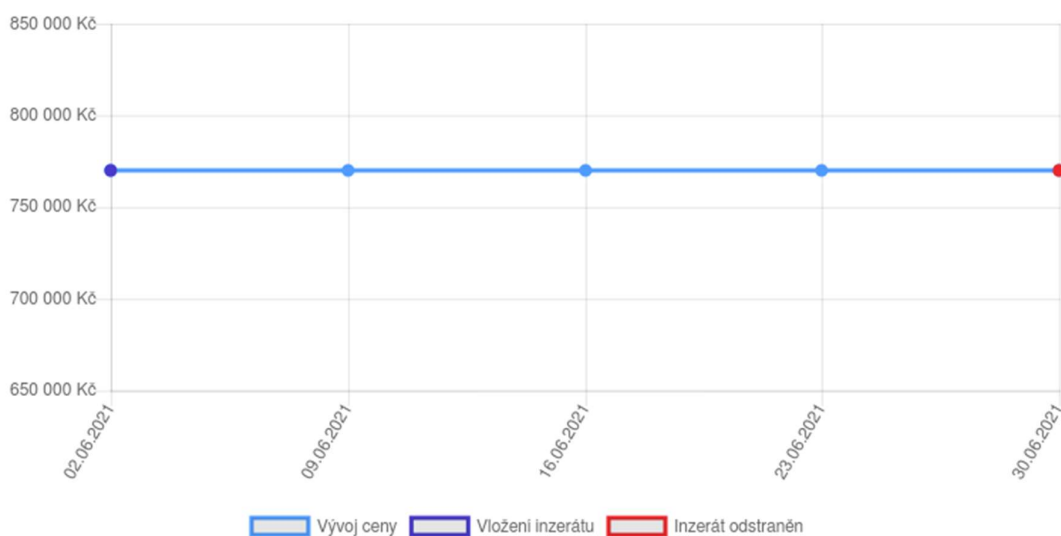


Prodej, Pozemek, 866 m², Krupá, okres Rakovník

Celková cena: 770.000 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	Současné využití	zahrada
Cena	770 000 Kč	Umístění objektu	Polosamota
Plocha pozemku (m2)	866		

Slovní popis

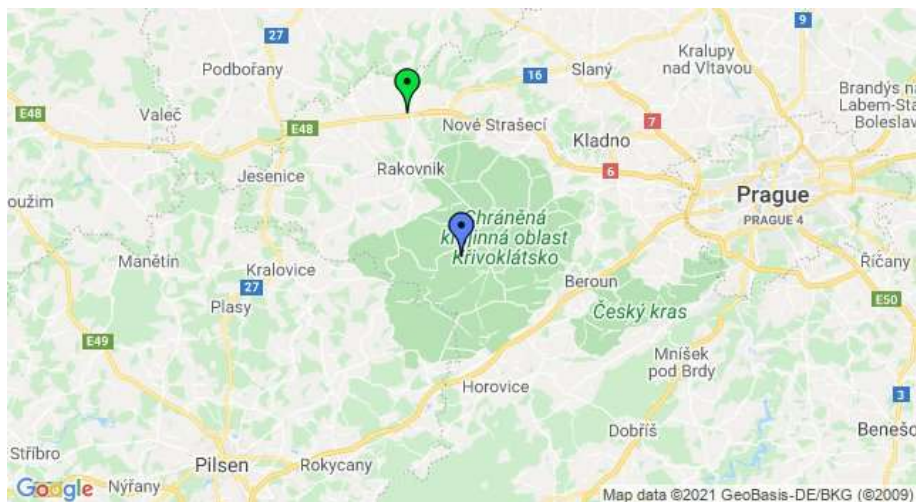
Nabízíme pozemek na samotě v obci Krupá o velikosti 866m2 vhodný ke stavbě malé rekreační chatky. v sousedství je drážní domek, v současné době nevyužívaný. Pozemek je z větší části rovinatý, elektřina a voda na hranici pozemku. Možnost čerpání vody i ze

studny na sousedním pozemku. Příjezd po obecní cestě z hlavní silnice Praha- Karlovy Vary.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

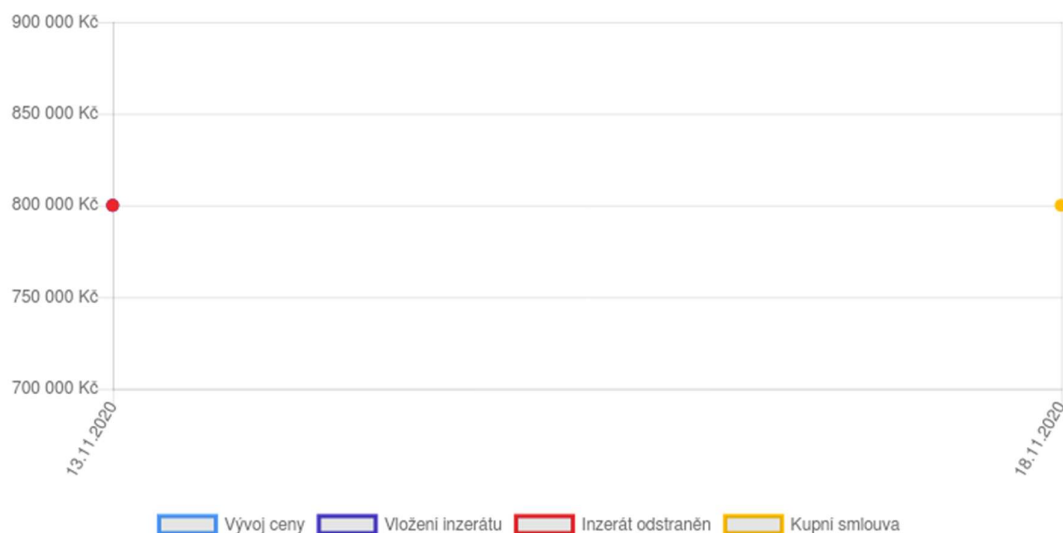


Prodej, Pozemek, 3300 m², Vinařice, okres Kladno

Celková cena: 800.000 Kč

Adresa: Vinařice, okres Kladno

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	Vinařice, okres Kladno	Plocha pozemku (m ²)	3300
Cena dle kupní smlouvy	800 000 Kč	Současné využití	zahrada
Kupní smlouva podepsaná dne	18.11.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-8603/2020-203		

Slovní popis

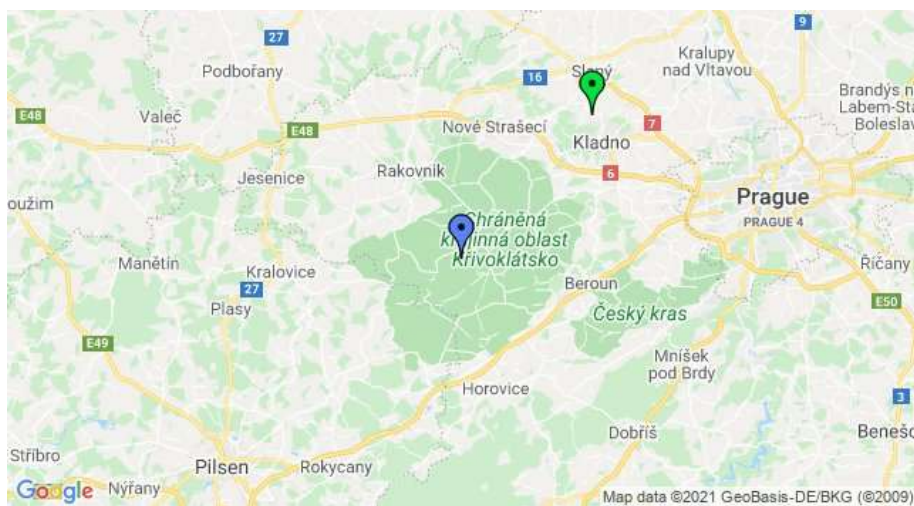
Prodám pěkný pozemek v obci Vinařice u Kladna, v ulici Družstevní. Pozemek se skládá ze čtyř parcel, o celkové výměře 3300 m², a je celý oplocen. Vjezd na pozemek je

z asfaltové komunikace, momentálně tam nejsou žádné sítě, v horní části zahrady je pramen s užitkovou vodou. Přimo od majitele, Rk nevolat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

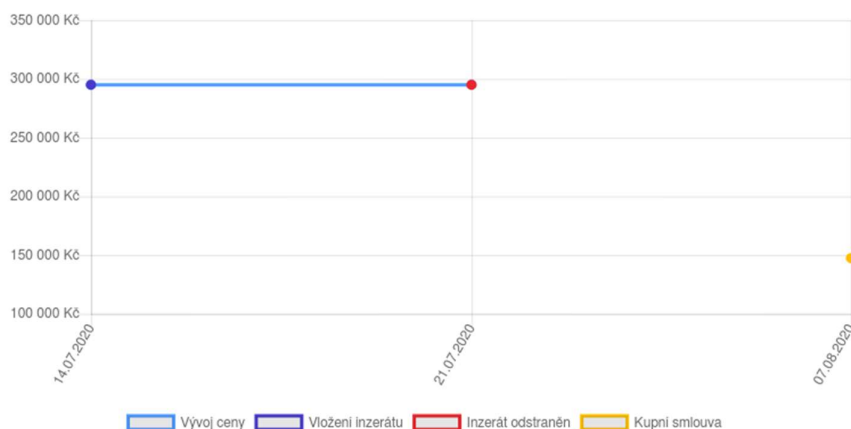


Prodej, Pozemek, 1194 m², Líšťany, okres Louny

Celková cena: 147.500 Kč

Adresa: Líšťany, 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	Líšťany, okres Louny	Plocha pozemku (m ²)	1194
Cena dle kupní smlouvy	147 500 Kč	Současné využití	zahrada
Kupní smlouva podepsaná dne	07.08.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-2225/2020-507		

Slovní popis

Nabízíme exkluzivně prodej zahrady o celkové výměře 1.194 m², která je součástí zahrádkářské kolonie situované na okraji obce Líšťany u Loun. Zahrada je obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 25 x 48 m, mírně svažité s převládající orientací vůči světovým stranám J-S, přístupná po částečně zpevněné obecní komunikaci s možností vjezdu přímo na zahradu, nebo parkování na nájezdu u vstupních vrat. Celý pozemek je prosluněný, částečně oplocený (vnitřní oplocení uvnitř kolonie není realizováno), osázený množstvím plodících ovocných stromů – meruňky, broskve, švestky, jabloně, blumy, třešně, rybíz, ořech, dříve využíván i pro pěstování zeleniny, brambor apod. Na pozemku je umístěna cisternová nádrž o objemu 7 m³

sloužící jako zásobárna vody. Voda z řádu není zavedena, páteční řád se nachází ve vzdálenosti cca 150 m od zahrady. U příjezdové komunikace je vedena také elektrická energie se zřízenými přípojkami k Zahradě tak lze využívat jednak pro pěstování nebo ji lze adaptovat pro rekreační účely.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

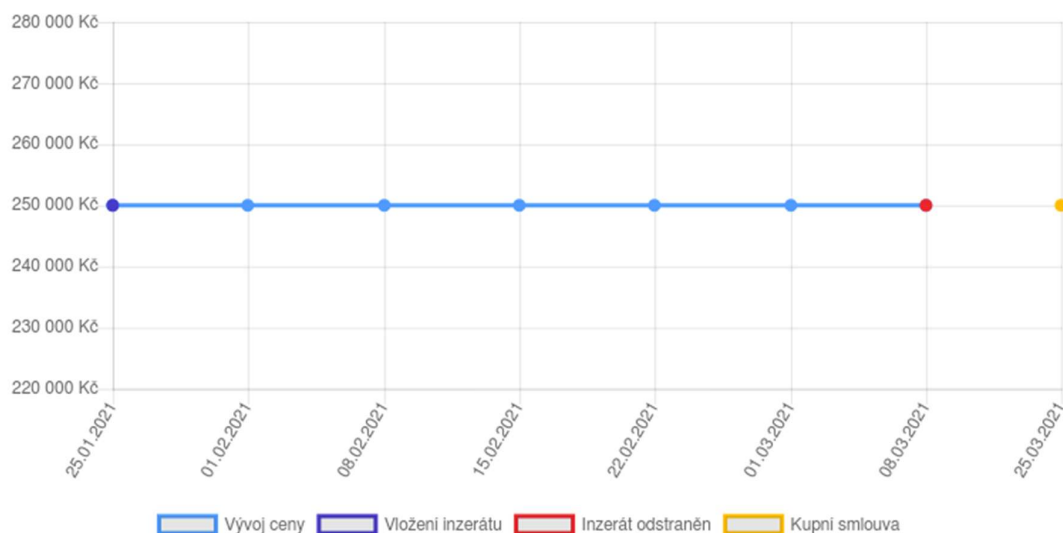


Prodej, Pozemek, 1436 m², Smolnice u Loun, Smolnice, okres Louny

Celková cena: 250.000 Kč

Adresa: Smolnice u Loun, Smolnice, 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	Smolnice u Loun, Smolnice, okres Louny	Číslo řízení	V-1001/2021-507
Cena dle kupní smlouvy	250 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	1436
Kupní smlouva podepsaná dne	25.03.2021	Současné využití	zahrada

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové výměře 1.436 m² v obci Smolnice. Pozemky jsou svažitého charakteru a nachází se v rekreační oblasti obce. Příjezd je po zpevněné obecní cestě, ve které je vedena elektřina i voda. Možné využití např. jako zahrada s mobilheimem. Parkování je možné v horní části pozemku. Praha 45km, Louny 9km. Více informací vám rádi poskytneme v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



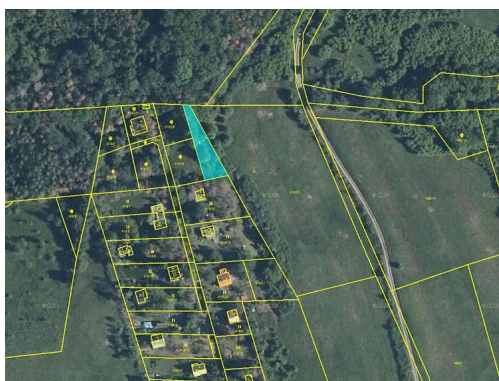
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

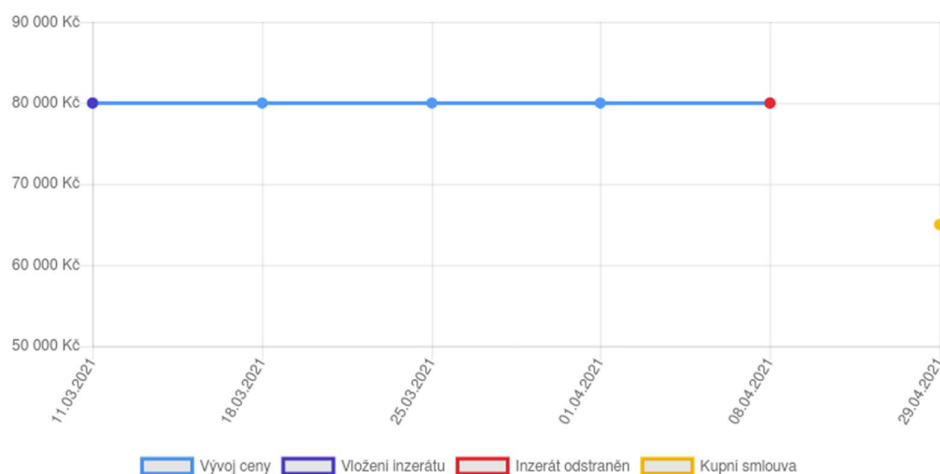


**Prodej, Pozemek, 249 m², Zbečno,
Zbečno, okres Rakovník**

Celková cena: 65.000 Kč

Adresa: Zbečno, Zbečno, okres Rakovník

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



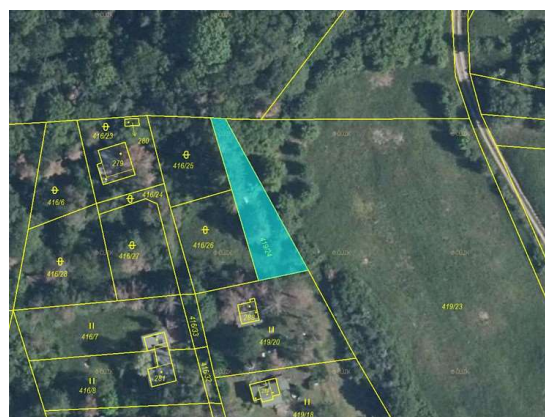
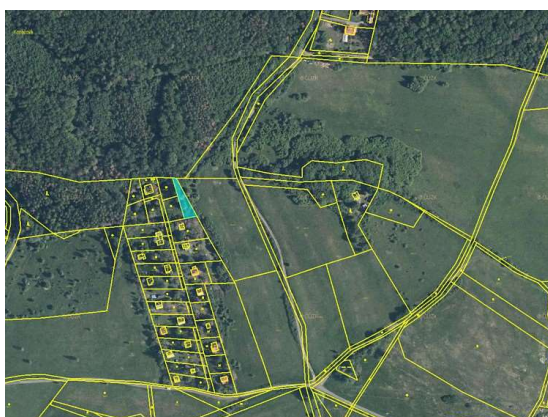
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Zbečno, Zbečno, okres Rakovník	Číslo řízení	V-2263/2021-2121
Cena dle kupní smlouvy	65 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	249
Kupní smlouva podepsaná dne	29.04.2021	Současné využití	zahrada

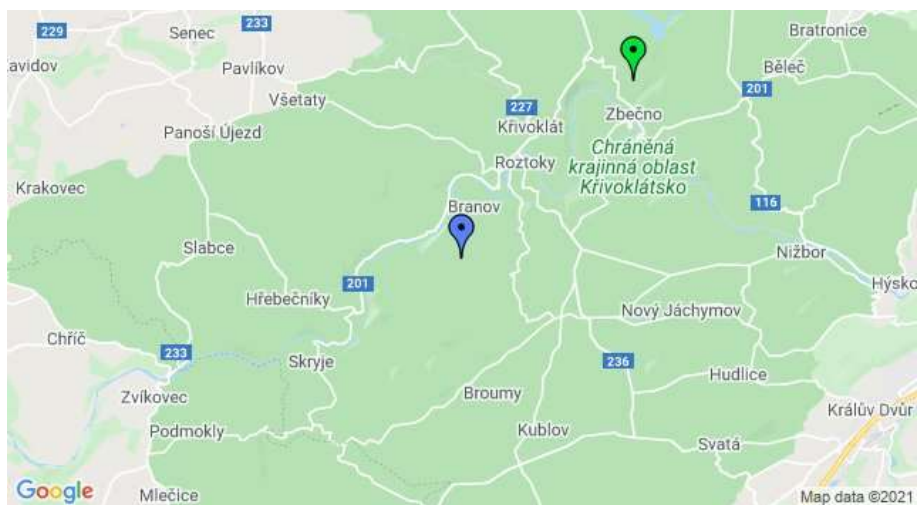
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi rekreační pozemek v katastrálním území Zbečno, v okrese Rakovník, LV 476, podíl 1/2 o výměře 249 m² Parcela č.419/24 - o výměře 497 m² Pozemek se nachází v rekreační oblasti a i dle územního plánu je veden jako plocha pro rekreaci - je zde tedy možnost vystavět chatu či chalupu. Jsme přími 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