ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 042703/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s. *insolvenční správce dlužnice Šťastná Ludmila, bytem Míru 611, Kolín II* V Luhu 754/18 140 00 Praha 4
Číslo jednací:	KSPH 60 INS 7038/2026
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Svojšice u Kouřimi, Svojšice, okres Kolín
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	03.07.2026
Zpracováno ke dni:	03.07.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 31.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 637/2 v obci Svojšice, okres Kolín, katastrální území Svojšice u Kouřimi, na listu vlastnictví č. 941.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce, územní plán, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 637/2
Adresa předmětu ocenění:	Svojšice u Kouřimi, Svojšice, okres Kolín
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kolín
Obec:	Svojšice
Katastrální území:	Svojšice u Kouřimi

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Šťastná Ludmila, Míru 611, Kolín II, 28002 Kolín

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 637/2 v obci Svojšice, okres Kolín, katastrální území Svojšice u Kouřimi, na listu vlastnictví č. 941.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu – pozemek nemá charakter orné půdy, není obhospodařován.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Svojšice se nachází v západní části okresu Kolín, cca 15 km od okresního města. Má přibližně 520 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – obchod, MŠ a poštu. Je obsluhována příměstskými autobusovými spoji a vlakovými spoji (zastávka Bošice). Má veřejné rozvody elektřiny, vody, kanalizace.

Oceňovaný pozemek se nachází na jihovýchodním okraji obce, u komunikace směrem na Dolní Chvatliny. Jedná se o volný pozemek, neobhospodařovaný, zasíťovaný (elektřina, voda, kanalizace). Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace. Nenacházejí se na něm žádné stavby ani trvalé porosty. Omezujícím faktorem je sousedství vedení vysokého napětí podél pozemku (na pozemek zasahuje ochranné pásmo).

Pozemek není zatížen žádnými věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňovány. Dle územního plánu se nachází v plochách B4 – venkovské bydlení. Dle sdělení vlastníka nebylo k pozemku vydáno územní rozhodnutí, stavební povolení ani povolení záměru.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.07.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 122,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 519 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Kolín - 15 km	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, K	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobus i vlak	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - obchod, MŠ, pošta	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **883,00 Kč/m^2**

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

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

Index polohy pozemku

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,970 * 1,010 = **0,980**

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)	883,-	0,980	0,300	259,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	637/2	1 000	259,60	259 600,-
Stavební pozemek - celkem			1 000		**259 600,-**

Pozemek - cena zjištěná celkem = **259 600,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Do porovnání byly zařazeny prodeje zastavitelných pozemků v blízkých obcích. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, zasíťování, u oceňovaného pozemku vedení VN podél pozemku.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 637/2 v katastrálním území Svojšice u Kouřimi

Svojšice u Kouřimi, Svojšice, okres Kolín					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Svojšice u Kouřimi, Svojšice, okres Kolín	1000 m^2	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V, K	vedení VN podél pozemku (ochranné pásmo)
1	Parc. č. 637/8, k.ú. Svojšice u Kouřimi, Svojšice, okres Kolín	1001 m^2	zastavitelný pozemek pro bydlení	zatím nezasíťovaný	nezjištěny
2	Parc. č. 50/19, k.ú. Miškovice u Kouřimi, Třebovle, okres Kolín	895 m^2	zastavitelný pozemek pro bydlení	E na hranici pozemku, nutno studna, septik	nezjištěny
3	Parc. č. 229/14, k.ú. Radim u Kolína, Radim, okres Kolín	993 m^2	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V, K	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 297,70 Kč	1	2 297,70 Kč	1	1	1	0.8	1.1	0.88	2 611,02 Kč
2	2 681,56 Kč	1	2 681,56 Kč	1	1	1	0.8	1.1	0.88	3 047,23 Kč
3	3 299,09 Kč	1	3 299,09 Kč	1.1	1	1	1	1.1	1.21	2 726,52 Kč

Celkem průměr	2 794,92 Kč
Minimum	2 611,02 Kč
Maximum	3 047,23 Kč
Směrodatná odchylka - s	226,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	2 568,92 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	3 020,93 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

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

2 794,92 Kč/m^2

* 1000 m^2

= 2 794 920 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 795 000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, zasíťování a omezení využití.

Výsledek dle cenového předpisu

259.600 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

2.795.000 Kč

Do nižší ceny podle cenového předpisu se promítla zejména nízká úroveň základní ceny pozemků v okrese, která ani při využití koeficientů nedosáhne úrovně cen sjednaných. V ocenění dle cenového předpisu je nutné navíc použít srážku 0,3 za pozemek určený k zastavění pouze územním plánem, která ale v tržní realitě není uplatňována.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 637/2 v obci Svojšice, okres Kolín, katastrální území Svojšice u Kouřimi, na listu vlastnictví č. 941.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovité věci v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2.800.000 Kč

Slovy: dvamilionyosmsettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.08.02 20:05:52 +02'00'

V Praze, dne 31.07.2026

Ing. Jitka Mašínová
Digitálně podepsal Ing. Jitka Mašínová
Datum: 2026.08.03 14:58:40 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.08.02 20:05:38 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.08.02 21:40:37 +02'00'

Ing. Jitka Mašínová | Martin Málek | František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 042703/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	637/2
Obec:	Svojšice [533726]
Katastrální území:	Svojšice u Kouřimi [761290]
Číslo LV:	941
Výměra [m^2]:	1000
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šťastná Ludmila, Míru 611, Kolín II, 28002 Kolín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20900	1000

Omezení vlastnického práva

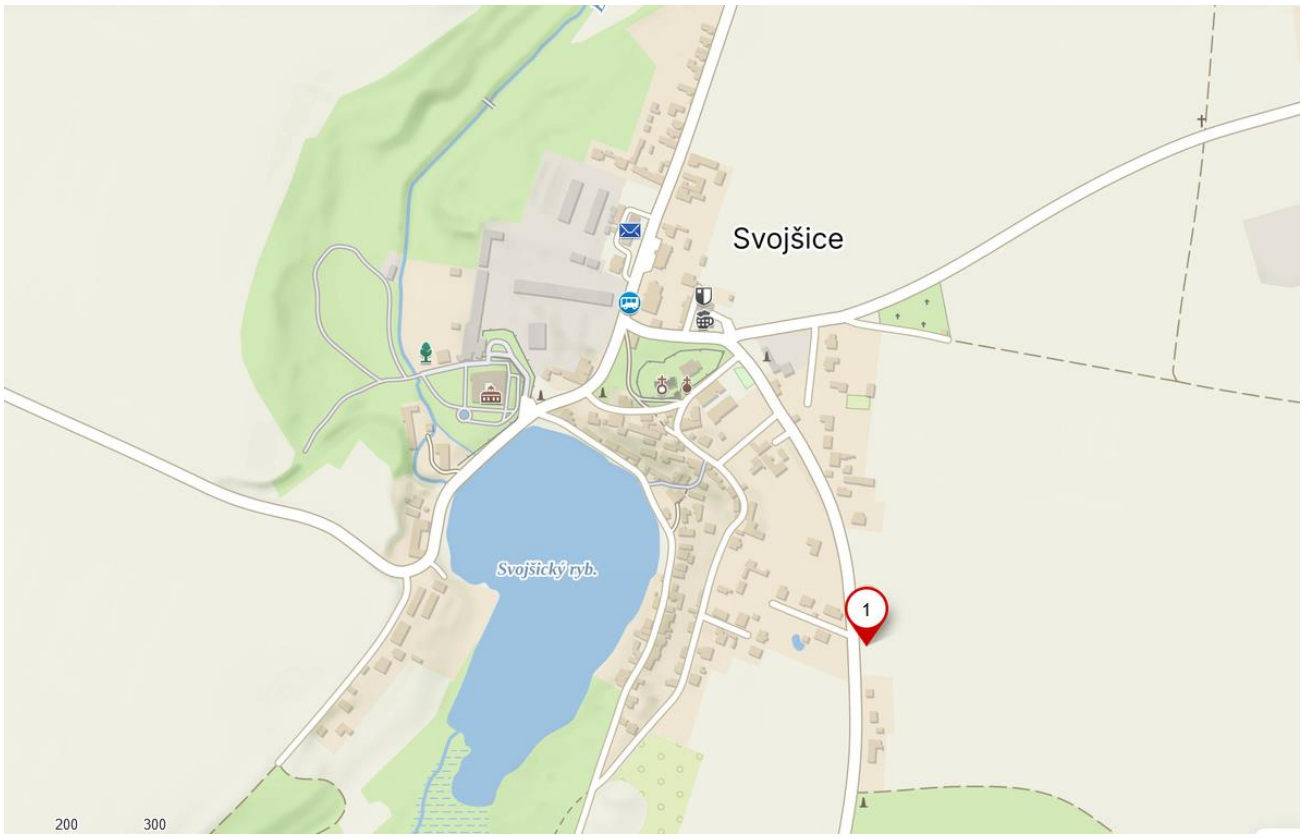
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

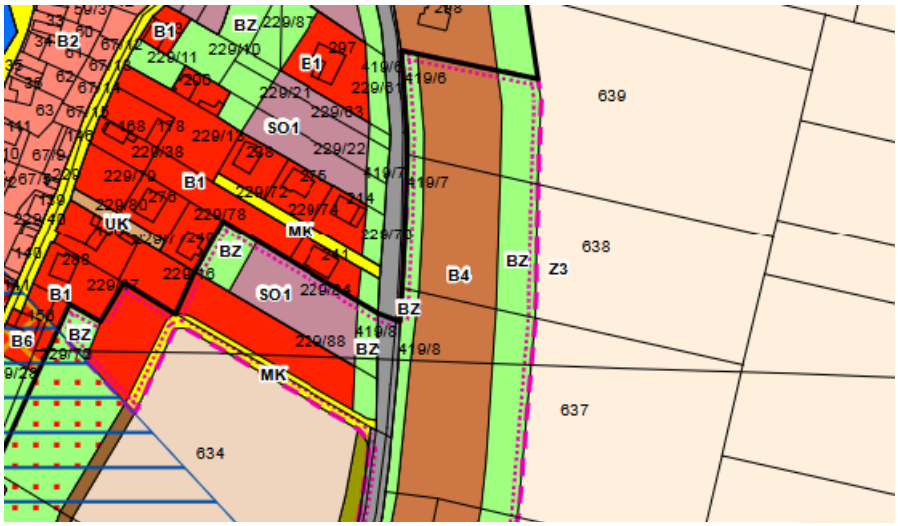
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šťastná Ludmila
Zahájení exekuce - Šťastná Ludmila

Ortofoto mapa a mapa





Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Svojšice, okres Kolín	**Cena dle KS**	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.12.2025	**Číslo řízení**	V-10244/2025-204
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 001 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	**Svažitost pozemku**	Rovinatý

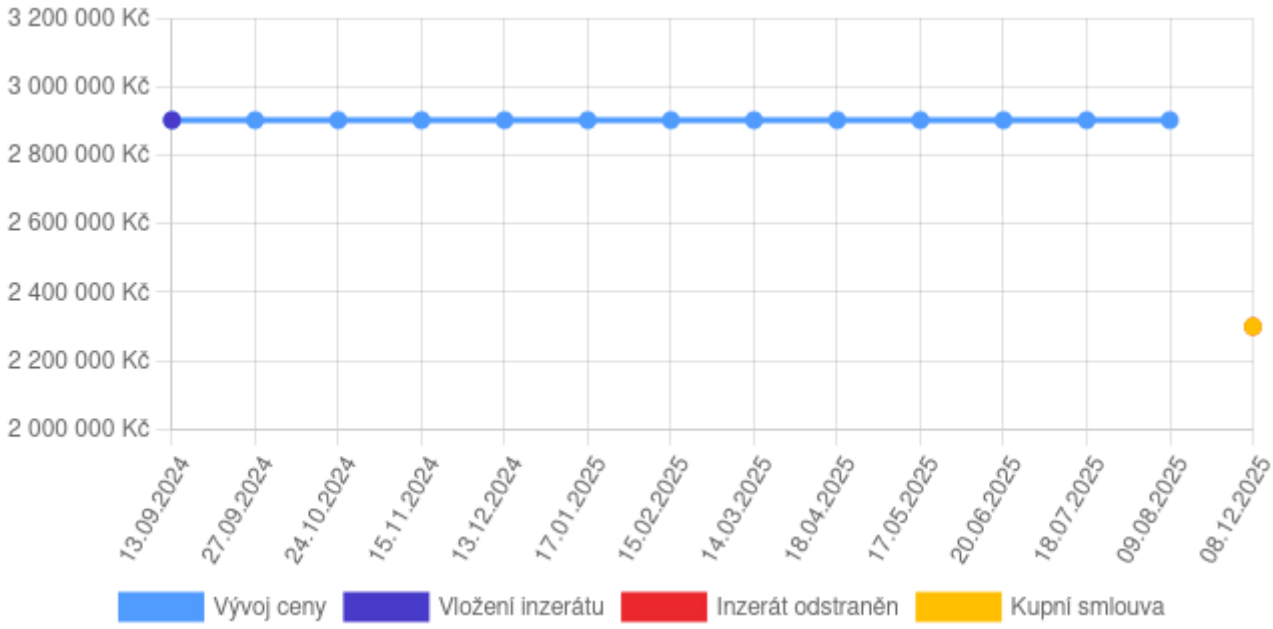
Nabízíme k prodeji atraktivní rovinatý stavební pozemek o výměře 1001 m², situovaný na klidném okraji malebné obce Svojšice u Kouřimi. Podle územního plánu kategorie B1 je zde povolena výstavba nízkopodlažního bydlení až do dvou pater s podkrovím a maximální zastavěností 30%. Pozemek se může pochlubit velmi dobrým stavem a dostupností inženýrských sítí. Obec již souhlasí s připojením na vodovod i kanalizaci, připojka elektřiny by měla být do konce února 2025. Tato lokalita nabízí ideální kombinaci klidného venkovského života s dobrou dostupností k městu. Nepropásněte tuto jedinečnou příležitost k investici do spokojeného a komfortního bydlení v krásné části České republiky. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace





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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Miškovice, Třebovle, okres Kolín	**Cena dle KS**	2 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.06.2026	**Číslo řízení**	V-5437/2026-204
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	895 m^2		

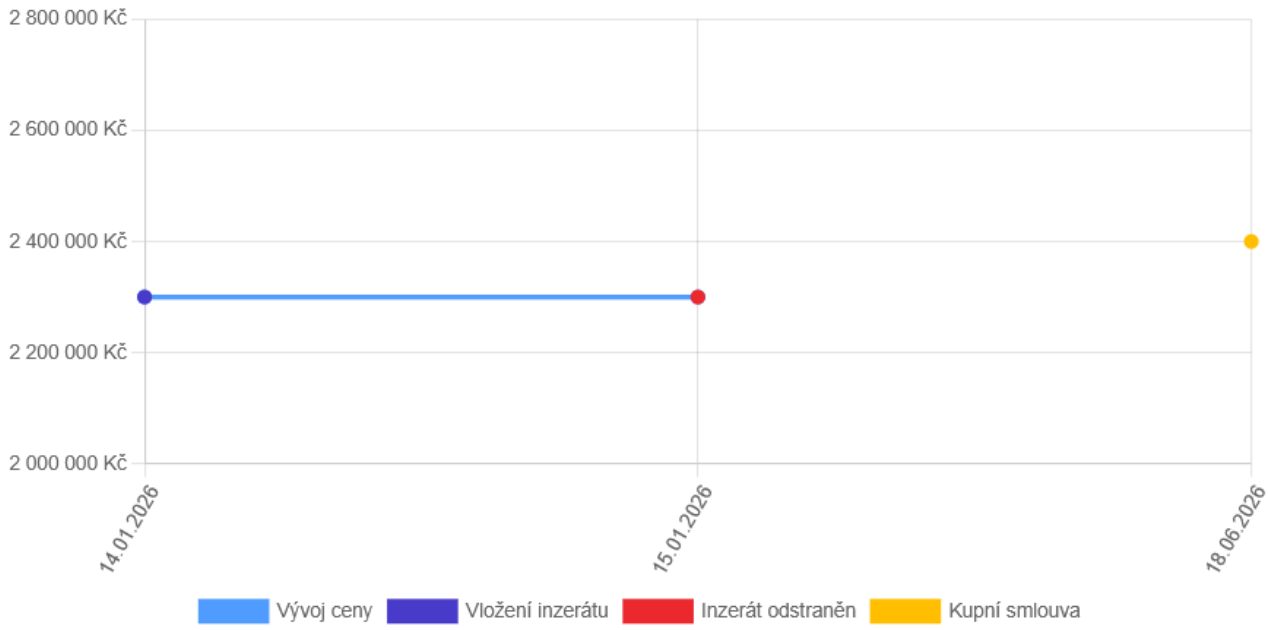
Nabízím Vám ke koupi stavební pozemek v klidné části obce Miškovice -Třebovle, jedná se o výměru 895m², pozemek č. 50/19 . Obecní přístupová cesta k pozemku. Na pozemku jsou zjištěny dva prameny vody. (Máme k dispozici kontakt na firmu, která by zhotovila vrtanou studnu , cca 8 až 10m hlubokou. Přípojné místo ČEZ na obecním pozemku, přímo u hranice pozemku (elektrický sloup). Odpad je v současné době řešen v obci septikem (musí si zřídit již budoucí majitel). Do budoucna cca do tří let bude zhotoven vodovod a také se jedná o kanalizaci. Dle územního plánu je přístupné bydlení v rodinných domech, maximální počet nadzemních podlaží: 2NP + podkroví, zastavěnost pozemku rodinného domu max. 20 %. Miškovice jsou vesnice, část obce Třebovle v okrese Kolín ve Středočeském kraji. Nachází se asi dva kilometry východně od Třebovle, do Kouřimi 4 km, Český Brod 13km, Kolín 17 km. Výborná dostupnost do hlavního města Prahy, cca 30 minut na Černý Most autem (Dálnice D11). Ráda Vám zodpovím více informací k pozemku.

2. Fotodokumentace





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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Radim, okres Kolín	**Cena dle KS**	3 276 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.04.2026	**Číslo řízení**	V-3229/2026-204
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Přípojky**	Ano
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	993 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice, Vlak, Dálnice
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Poslední volný pozemek!Nabízíme k prodeji stavební pozemek v klidné, rodinné obci Radim u Kolína, vzdálené cca 35 min od Prahy. K dispozici je pozemek p.č. 229/14 o výměře 993 m2.Popis:Jedná se o rovinatý stavební pozemek nacházející se na konci obce. Přístup je zajištěn z obecní komunikace. Pozemek se prodává kompletně zasíťovaný.Cena v sobě již zahrnuje provizi realitní kanceláře včetně právního servisu, veškeré sítě, zbudování příjezdové komunikace. Koupi pozemku lze financovat hypotéčním úvěrem.Lokalita:Obec Radim je menší, klidnější obec nacházející se cca 10 km západně od města Kolína. V obci je základní občanská vybavenost - zdravotní středisko, obecní úřad, pošta, COOP potraviny, fotbalové hřiště, mateřská i základní škola, zámek Radim, dětské hřiště i místní koupaliště. V obci se nachází vlaková zastávka - je zde spojení do Prahy na hlavní nádraží (s 1 přestupem v obci Pečky), rovněž tak do Kolína či Nymburka. V obci se rovněž nachází zastávka PID - autobusem je zde přímý spoj do Kolína.Obec je situovaná v dobré dojezdnosti do hlavního města Prahy /35 min autem na Černý Most/, ale i do Nymburka /15 min autem/ či blízkého Kolína. Nabízí tak ideální spojení možnosti bydlení v menší klidné obci, s dobrou dopravní dostupností do velkých měst.

2. Fotodokumentace







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

