

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 006486/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Insolvenční správci v.o.s., IČO: 22800085  
Na Míčánce 1044/39, 160 00 Praha 6  
insolvenční správce dlužníka Martin  
Hlaváček, IČO: 62490664,  
bytem Třešnovka ev. č. 358, 339 01 Klatovy

**Číslo jednací:** KSPL 56 INS 8250/2023

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Na Průhoně č.p. 113, Všejanya-Vanovice, okres Mladá Boleslav

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 28.01.2024

**Zpracováno ke dni:** 28.01.2024

**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 21 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 05.02.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 113 a pozemků parc. č. st. 227, st. 440 a 317/10 v obci Všejanya, část obce Vanovice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Všejanya na listu vlastnictví č. 328.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

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

### **2. Výčet zdrojů**

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

### **3. Věrohodnost zdrojů**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 113
Adresa předmětu ocenění:	Na Průhoně č.p. 113, Všejanya-Vanovice, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Všejanya
Část obce:	Vanovice
Ulice:	Na Průhoně
Katastrální území:	Všejanya

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 28.01.2024. Byla provedena pouze částečná prohlídka – zpřístupněno bylo 2. NP a 1. PP rodinného domu a zahrada. Do 1. NP včetně garáže a do vedlejší stavby nebyl zajištěn přístup. Přítomná osoba prohlídce - Martin Hlaváček, majitel oceňované nemovitosti.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Hlaváček Martin, Třešňovka č. ev. 358, Klatovy II, 339 01 Klatovy

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 113 a pozemky parc. č. st. 227, st. 440 a 317/10 v obci Všejanya, část obce Vanovice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Všejanya na listu vlastnictví č. 328.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## 5. Celkový popis nemovitosti

### Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Objekt je cihlové konstrukce a základy má betonové izolované. Stropy jsou betonové, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1985.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad  
vybavení: bez vad  
podlahy: bez vad  
okna: bez vad  
zdivo: bez vad  
střecha: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Rodinný dům je dvougenerační. V obou podlažích je bytová jednotka o dispozici 2+1.

1. PP		
Příslušenství	Sklep	21,29 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Chodba	4,89 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	14,97 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Kotelna	11,84 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Uhelna	11,16 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Schody	11,40 m <sup>2</sup>
1. NP		
Pokoj	Ložnice	13,56 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	20,95 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	19,85 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	7,42 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	2,16 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	6,70 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Zádveří	8,82 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Garáž	19,20 m <sup>2</sup>
2. NP		
Pokoj	Ložnice	13,56 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	20,95 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	19,85 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	7,42 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	2,48 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Šatna	2,16 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	11,58 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Schodiště	12,48 m <sup>2</sup>

Podlahová plocha	169,94 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství	264,70 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a obytné místnosti jsou orientované na východ a jih. Kuchyňské vybavení v obou podlažích tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně v obou podlažích se nachází klasická vana, sprchový kout a umyvadlo. V obou podlažích se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou kovové.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, WC: keramická dlažba

chodba: koberce, beton

místnosti: beton, koberce

kuchyně: keramická dlažba, koberce

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje elektrokotel a kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

#### **Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemku činí 1064 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem, pletivem do ocelových sloupků a dřevěným plotem. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nachází vedlejší stavba - zahradní domek.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku - v 1. NP rodinného domu je garáž a dále je na pozemku zastřešené parkovací stání.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy - je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno užívání, které dle sdělení vlastníka již není platné z důvodu úmrtí oprávněné osoby.

Tabulkový popis		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	PENB	není zpracován
	Dům byl postaven v roce	1985
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	betonové
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenné štukové
Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad střecha: bez vad	

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	dvougenerační		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	východ, jih		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo v obou podlažích		
	Toaleta(y)	klasická toaleta v obou podlažích		
	Vstupní dveře	kovové		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1. PP		
		Příslušenství	Sklep	21,29 m <sup>2</sup>
Příslušenství		Chodba	4,89 m <sup>2</sup>	
Příslušenství		Sklep	14,97 m <sup>2</sup>	
Příslušenství		Kotelna	11,84 m <sup>2</sup>	
Příslušenství		Uhelna	11,16 m <sup>2</sup>	
Příslušenství		Schody	11,40 m <sup>2</sup>	
1. NP				

	Pokoj	Ložnice	13,56 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj	20,95 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Kuchyně	19,85 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna	7,42 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	WC	2,16 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Chodba	6,70 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Zádveří	8,82 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Garáž	19,20 m <sup>2</sup>
	2. NP		
	Pokoj	Ložnice	13,56 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj	20,95 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Kuchyně	19,85 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna	7,42 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	WC	2,48 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Šatna	2,16 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Chodba	11,58 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Schodiště	12,48 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha		169,94 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		264,70 m <sup>2</sup>
Elektřina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	elektrokotel, kotel na tuhá paliva		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	koupelna, WC: keramická dlažba chodba: koberce, beton místnosti: beton, koberce kuchyně: keramická dlažba, koberce		
Popis stavu	dobrý		

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	1064 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	zahradní domek
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	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 je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno užívání, které dle sdělení vlastníka již není platné z důvodu úmrtí oprávněné osoby



## 6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.01.2024 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 porováním.“

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

#### 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 606,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{818,00 \text{ Kč/m}^2}$$

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dlhším 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 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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 <sub>i</sub>
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: 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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,688}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

## 1. Pozemky par. č. st. 227, st. 440 a 317/10

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,061}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	818,-	1,061		867,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 227	480	867,90	416 592,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 440	81	867,90	70 299,90
§ 4 odst. 1	zahrada	317/10	503	867,90	436 553,70
Stavební pozemky - celkem			1 064		<b>923 445,60</b>

### 1.2. Rodinný dům č.p. 113

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	39 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 102,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	113,00 m <sup>2</sup>
1. NP:	=	139,00 m <sup>2</sup>
2. NP:	=	113,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	113,00 m <sup>2</sup>	2,10 m
1. NP:	139,00 m <sup>2</sup>	2,80 m
2. NP:	113,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

1. PP:	(113)*(2,10)	=	237,30 m <sup>3</sup>
1. NP:	(139)*(2,80)	=	389,20 m <sup>3</sup>
2. NP:	(113)*(3,00)	=	339,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>965,50 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	139,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	365,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,63

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 39 let:

$$s = 1 - 0,005 * 39 = \mathbf{0,805}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,805 = \mathbf{0,902}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,061}$

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 4 102,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,902 = 3 700,- Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 965,50 m<sup>3</sup> \* 3 700,- Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 1,061 = 3 790 263,35 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **3 790 263,35 Kč**

### 1.3. Zahradní domek

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
vrchní stavba	81,00	2,90 m
zastřešení	81,00	2,40 m
	<b>162,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní stavba	(81)*(2,90) = 234,90
Z	zastřešení	(81)*(2,40)/2 = 97,20
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>332,10 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
					96,20
Součet upravených objemových podílů					<b>0,9620</b>
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9620
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
<hr/>			
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>2 861,95</b>
<b>Plná cena:</b>	332,10 m <sup>3</sup> * 2 861,95 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>950 453,60 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 100 = 24,0 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 24,0 % / 100)		*	0,760
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=	<b>722 344,74 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>		*	<b>1,061</b>
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>766 407,77 Kč</b>
<b>Zahradní domek - zjištěná cena</b>		=	<b>766 407,77 Kč</b>

## 1.4. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	6,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		=	<b>13 560,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
<b>Upravená cena studny</b>		=	<b>36 275,71 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 100 = 39,0 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 39,0 % / 100)		*	0,610
		=	<b>22 128,18Kč</b>

**Ocenění čerpadel**

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41):	*	3,3440
	=	28 838,66 Kč
opotřebení čerpadel 39,0 %	*	0,610
	=	17 591,58 Kč

**Upravená cena čerpadel****Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

	+	17 591,58 Kč
	=	39 719,76 Kč
	*	1,061
	=	42 142,67 Kč
	=	42 142,67 Kč

**Studna - zjištěná cena****1.5. Okrasné a ovocné dřeviny****Ovocné dřeviny: příloha č. 36**

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen	50	3 Ks	140,-		140,-	420,-
Součet:					=	420,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	420,- Kč

**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Typ			20 roků	10,00 ks	1 330,-	13 300,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-					
Jehličnaté keře II	1 280,-		20 roků	8,00 ks	1 280,-	10 240,-
Součet:						23 540,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):					*	0,750
Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)					*	0,800
Celkem - okrasné rostliny					=	14 124,- Kč

**Okrasné a ovocné dřeviny - zjištěná cena celkem**

= 14 544,- Kč



**Pozemky par. č. st. 227, st. 440 a 317/10 - rekapitulace**

**1.1. Pozemky:**

**Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům č.p. 113

1.3. Zahradní domek

1.4. Studna

1.5. Okrasné a ovocné dřeviny

Stavby a porosty na pozemku - celkem

923 445,60 Kč

3 790 263,35 Kč

766 407,77 Kč

42 142,67 Kč

14 544,- Kč

**+ 4 613 357,79 Kč**

**Pozemky par. č. st. 227, st. 440 a 317/10 - zjištěná cena celkem**

**= 5 536 803,39 Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**5 536 800,- Kč**

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Na Průhoně č.p. 113, Všejanya-Vanovice, okres Mladá Boleslav

Na Průhoně č.p. 113, Všejanya-Vanovice, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Na Průhoně č.p. 113, Všejanya-Vanovice, okres Mladá Boleslav	170 m <sup>2</sup>	dobrý	1064 m <sup>2</sup>	garáž, celkově podsklepeno, přístřešek na auto, vedlejší stavba (velký zahradní domek)
1	Radenická č.p. 91, Všejanya, okres Mladá Boleslav	100 m <sup>2</sup>	dobrý	1186 m <sup>2</sup>	půda, sklep, dvojgaráž, kůlna
2	Zdětín č.p. 79, okres Mladá Boleslav	135 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1338 m <sup>2</sup>	sklep, stodola, kůlna, prádelna, kotelna
3	Budiměřice č.p. 44, okres Nymburk	137 m <sup>2</sup>	dobrý	1194 m <sup>2</sup>	garáž, částečně podsklepeno, sklad, dílna, stodola



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

**Výsledek dle cenového předpisu**

5 536 800 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

5 500 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 113 a pozemků parc. č. st. 227, st. 440 a 317/10 v obci Všeňany, část obce Vanovice, okres Mladá Boleslav, katastrální území Všeňany na listu vlastnictví č. 328.

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

**5.500.000,- Kč**

Slovy: pět milionů pět set tisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,  
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

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: 2024.02.08  
07:05:23 +01'00'

V Praze, dne 05.02.2024

Ing.  
Martina  
Plachá

Digitálně podepsal  
Ing. Martina Plachá  
Datum: 2024.02.07  
09:51:25 +01'00'

Martin  
Málek

Digitálně  
podepsal Martin  
Málek  
Datum:  
2024.02.06  
12:04:26 +01'00'

Ing.  
Zdeněk  
Mazáček

Digitálně  
podepsal Ing.  
Zdeněk Mazáček  
Datum:  
2024.02.06  
17:12:21 +01'00'

Ing. Martina Plachá

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 006486/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 227 <sup>st</sup>
Obec:	Všejanov [526920] <sup>st</sup>
Katastrální území:	Všejanov [787108] <sup>st</sup>
Číslo LV:	329
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	480
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vansovice [402818] <sup>st</sup> ; č. p. 113; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 227
Stavební objekt:	č. p. 113 <sup>st</sup>
Ulice:	Na Práhoně <sup>st</sup>
Adresní místa:	Na Práhoně č. p. 113 <sup>st</sup>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlaváček Martin, Třešňovka č. ev. 358, Klatovy II, 33901 Klatovy	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Seznam BPEJ

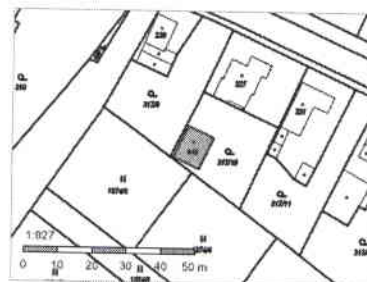
Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	41_440/1
Obec:	Všelany (536938)†
Katastrální území:	Všelany (787108)
Číslo LV:	328
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	81
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 440

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlávaček Martin, Trešňovka č. ev. 358, Klatovy II 33901 Klatovy	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	317/10 <sup>3</sup>
Obec:	Všejaný (5269381)
Katastrální území:	Všejaný (787108)
Číslo LV:	323
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	503
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlaváček Martin, Třešňovka č. ev. 356, Klatovy II, 33901 Klatovy	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
26000 <sup>03</sup>	503

### Omezení vlastnického práva

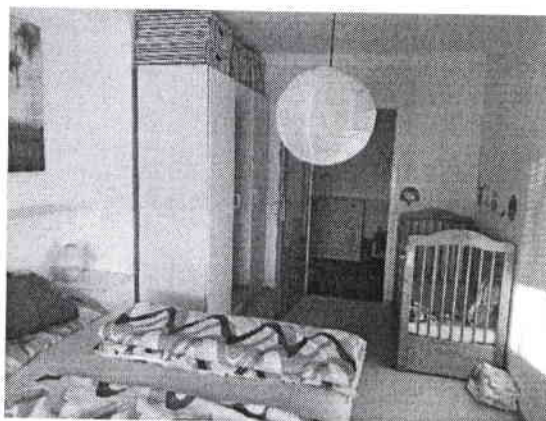
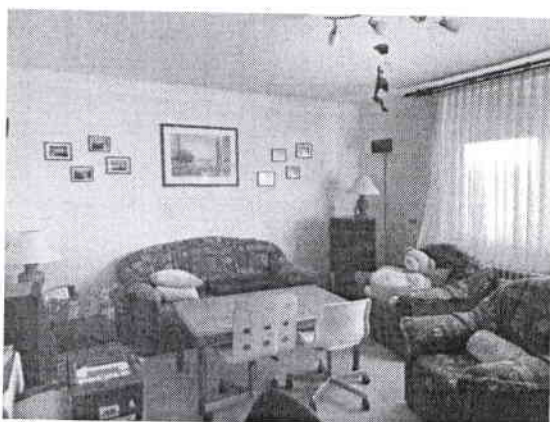
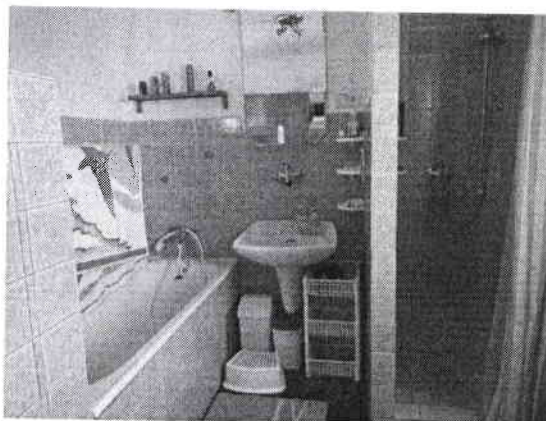
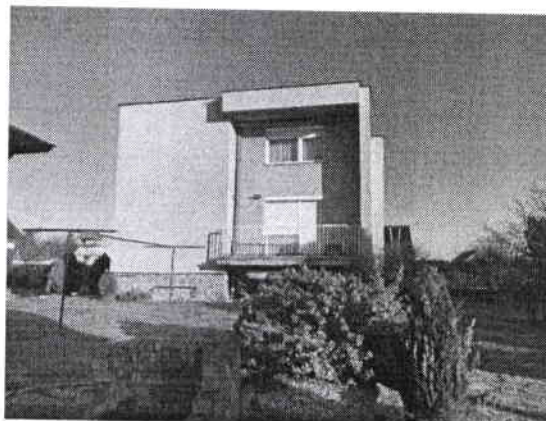
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Hlaváček Martin
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hlaváček Martin



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

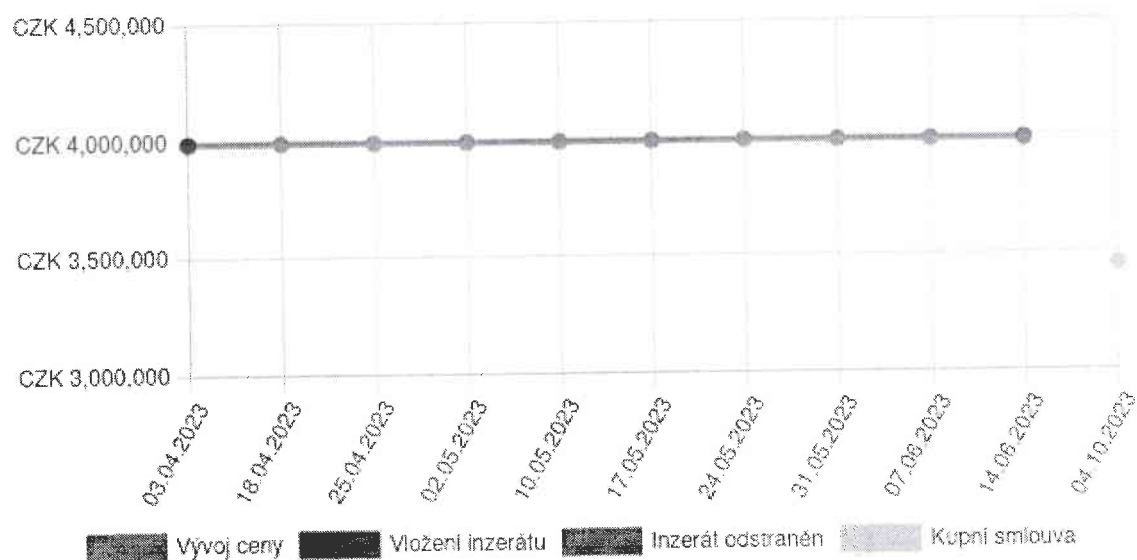


Rodinný dům, 100 m<sup>2</sup>, Radenická č.p. 91, Všejanya, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 3 450 000 Kč

Lokalita: Radenická č.p. 91, Všejanya, okres Mladá Boleslav

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

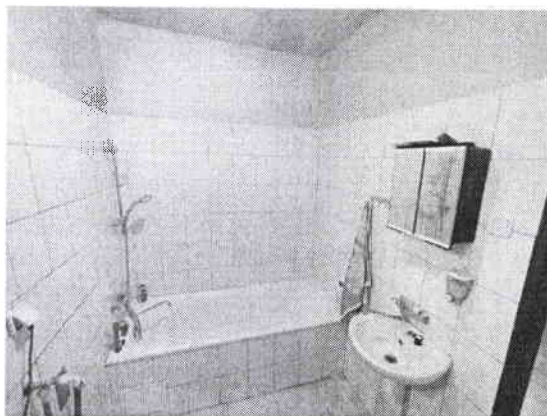
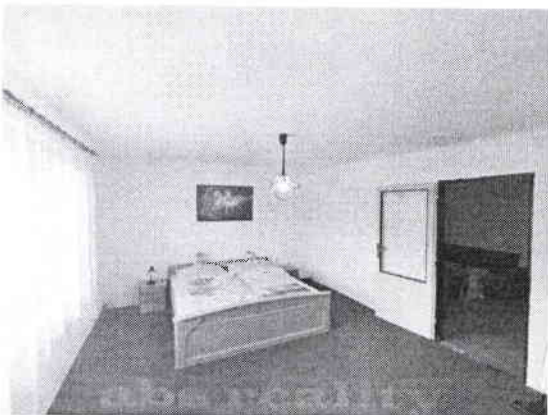


### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

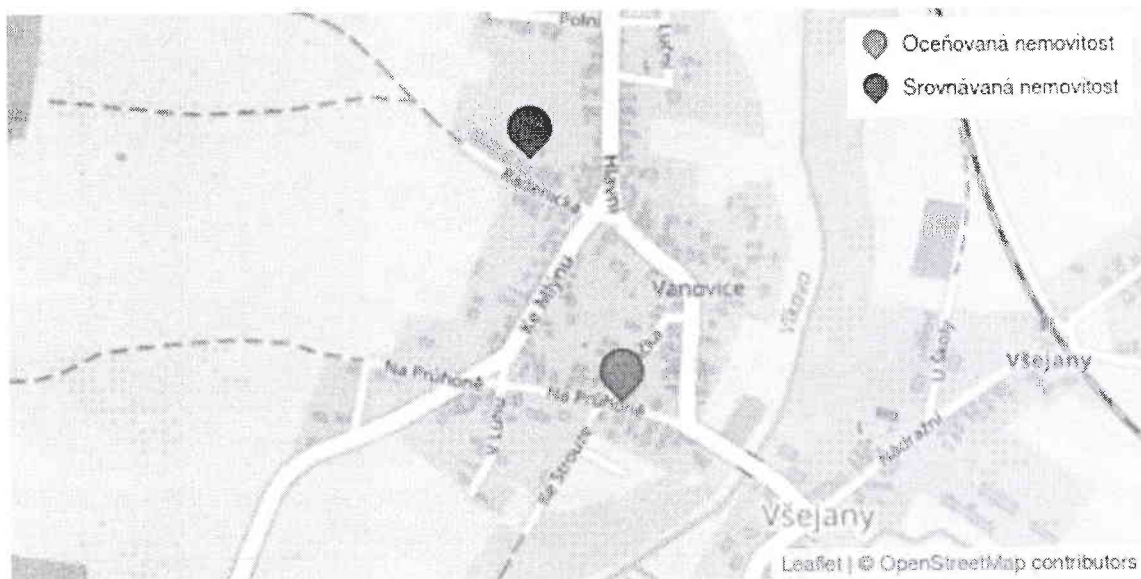
Lokalita	Radenická č.p. 91, Všejanya, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	3 450 000 Kč
Datum podpisu KS	04.10.2023	Číslo řízení	V-7789/2023-207
Poznámka k ceně	včetně všech poplatků	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1186 m <sup>2</sup>	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	100 m <sup>2</sup>
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod, Připojení ke studni

Prodej RD 3+1 v obci Všejanya, s pozemkem o celkové výměře 1.186 m<sup>2</sup>. Dispozice domu: vstupní chodba se schody na půdu a sklepa, kuchyň, spíž, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna s vanou, samostatná toaleta. Vytápění je krbovými kamny, ohřev vody el. bojlerem, okna plastová s dvojsklem, el. v mědi. Půda je přizpůsobena, aby bylo možné vybudovat další podkrovní místnosti. Na pozemku se nachází zděná dvojgaráž a kolna poskytující zázemí - letní příbytek u zahrady. Napojení na el.230/400V, městský vodovodní řad + vlastní studna na zalévání zahrady, obecní kanalizace. Energetická třída bude případně změněna po vypracování PENB, zatím uvádíme en.třidu G.

### 4. Fotodokumentace

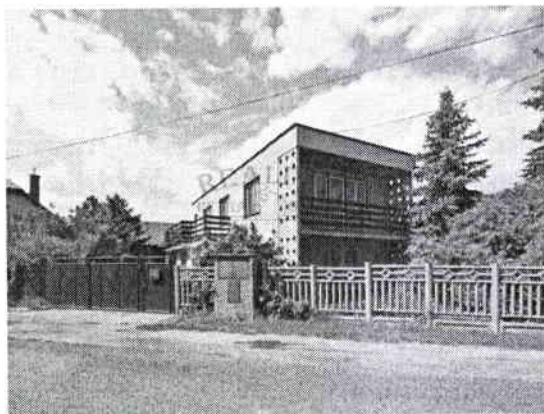


## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

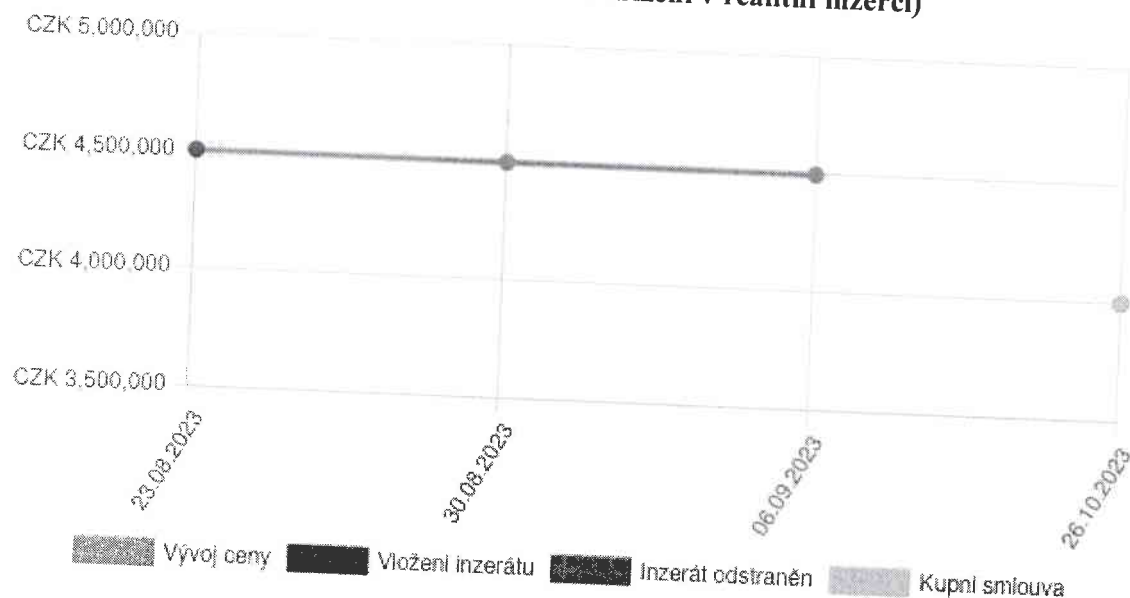


**Rodinný dům, 135 m<sup>2</sup>, Zdětín č.p. 79, okres Mladá Boleslav**

**Celková cena: 4 000 000 Kč**

**Lokalita: Zdětín č.p. 79, okres Mladá Boleslav**

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

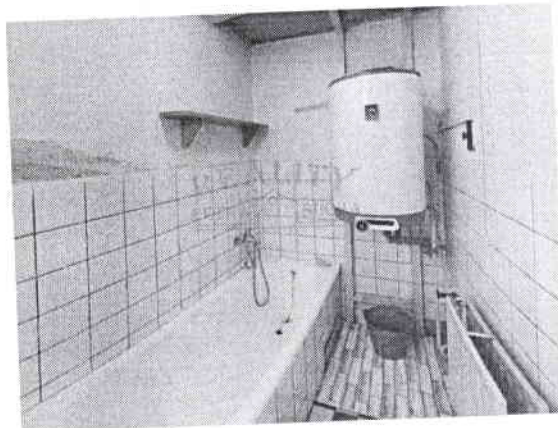
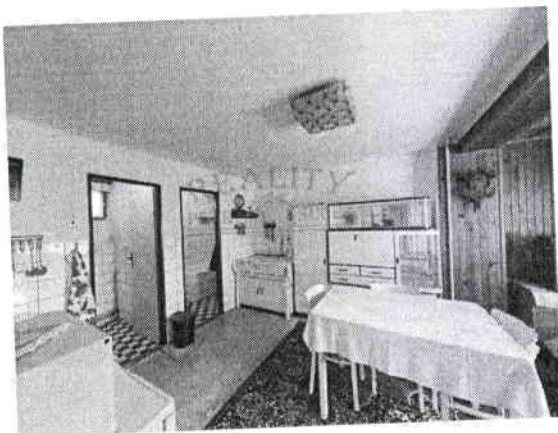


## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

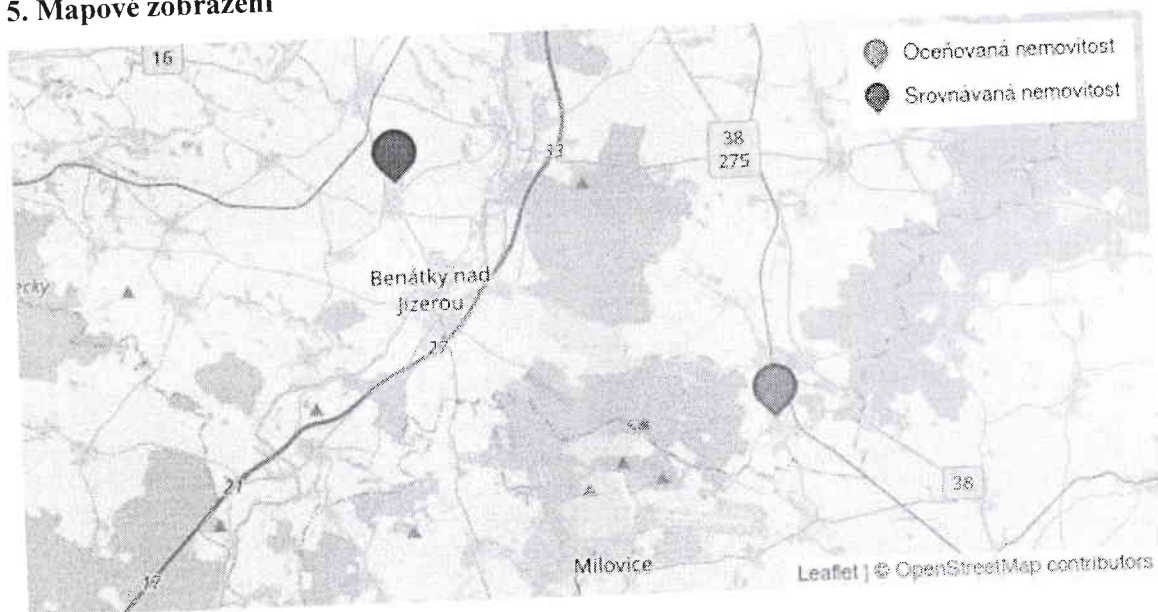
Lokalita	Zdětín č.p. 79, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	4 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.10.2023	Číslo řízení	V-8455/2023-207
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1338 m <sup>2</sup>
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	135 m <sup>2</sup>	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod, Připojení ke studni		

Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části obce Zdětín. Dům se nachází na pozemku o rozloze 1338 m<sup>2</sup> a má užitnou plochu hlavní budovy cca 135 m<sup>2</sup>. Dům je před rekonstrukcí a je možné ho využít jako standardní byt s pěti a více pokoji. Disponuje lokálním vytápěním tuhými palivy s rozvodem do radiátorů a individuálním plynem. Elektřina je přivedena ve 230V a 400V. Objekt je napojen na veřejnou přetlakovou kanalizaci a vodovod, který je zajištěn jak dálkovým potrubím, tak studnou. V rámci infrastruktury v okolí je dostupná MHD a silnice. V blízkosti se nachází školka, nákupní centrum, restaurace, obecní úřad a kulturní zařízení. Dům je samostatný, se smíšenou konstrukcí a je rozdělen na 2 nadzemní podlaží. K dispozici je také sklep a mnoho vedlejších staveb, jako stodola, kolna, bývalá prádelna nebo kotelna. Na zahradě se nachází ovocné stromy a keře - švestka, jablono, ořech, vinná réva, ostružiny a mnoho dalších dřevin. Energetický štítek bude dodán.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

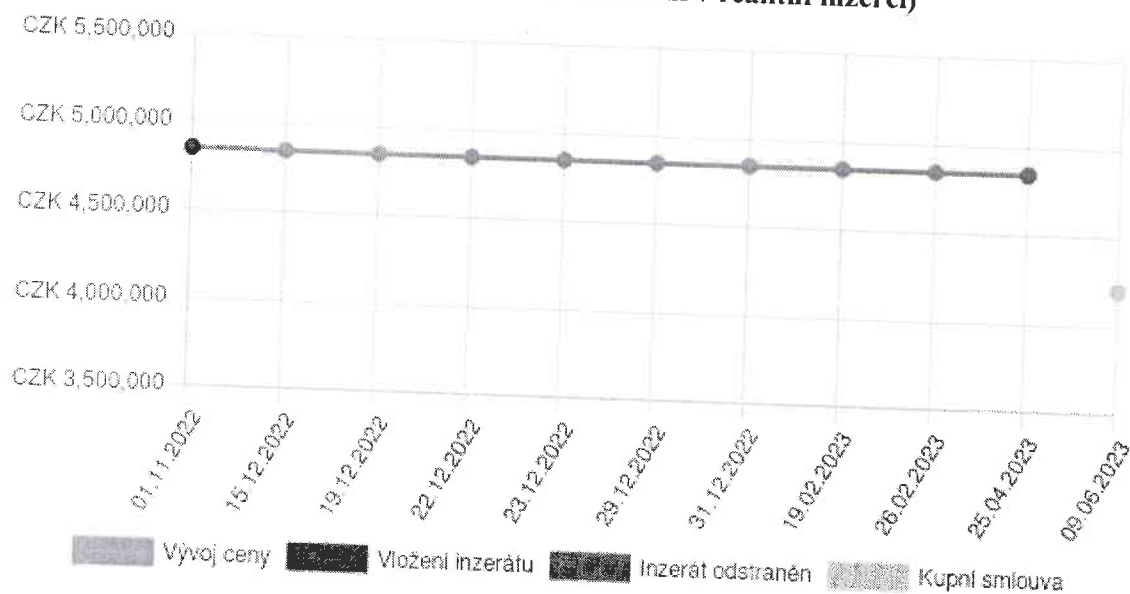


Rodinný dům, 137 m<sup>2</sup>, Budiměřice č.p. 44, okres Nymburk

Celková cena: 4 200 000 Kč

Lokalita: Budiměřice č.p. 44, okres Nymburk

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



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

Lokalita	Budiměřice č.p. 44, okres Nymburk	Cena dle KS	4 200 000 Kč
Datum podpisu KS	09.06.2023	Číslo řízení	V-4180/2023-208
Poznámka k ceně	včetně realitního a právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1194 m <sup>2</sup>	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění	Podlahová plocha	137 m <sup>2</sup>
Užitná plocha	280 m <sup>2</sup>	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod, Připojení ke studni		

Prodej rodinného domu 4+1 s garáží, stodolou a pozemkem o celkové výměře 1.194 m<sup>2</sup>, v obci Budiměřice (prodej včetně veškerého vybavení). Dispozice domu: přízemí- vstupní chodba se schodištěm do patra a sklepa, kuchyně s kuch.linkou, obývací pokoj s krbem, ložnice, koupelna se sprchovým koutem a toaletou; patro - chodba, 2x pokoj, komora, balkon. Objekt je z části podsklepený. Proběhla výměna oken za plastová s dvojsklem a nově rozvedena voda v plastovém potrubí včetně přívodu ze studny. Vytápění je ústřední - elektrokotlem + krb a krbová kamna v obývacím pokoji. Ohřev vody je el.bojlerem. Dále na dům navazuje sklad, dílna a stodola. Ve dvoře je zděná garáž, letní kuchyňka, venkovní posezení. Za stodolou je zahrada s ovocnými stromy. Napojení na el.230/400V, obecní kanalizaci, voda z vlastní studny (kopaná), vodovodní řad vyveden na hranici pozemku. Energetická třída bude případně změněna po předložení PENB, zatím uvádíme en.třídou G. Veškerá občanská vybavenost ve 3Km vzdáleném Nymburku.

### 4. Fotodokumentace







### 5. Mapové zobrazení



