

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11870-1648/2020

Objednatel znaleckého posudku: Insolvenční správci, v.o.s., Psinice 45, 507 23
Libáň, Na Míčánce 1044/39, 160 00
Praha 6 Dejvice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 45, Libáň, okres Jičín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 05.08.2020

Zpracováno ke dni: 05.08.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.08.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu Psinice č.p. 45 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 51, p.p.č. 79 na LV 731 k.ú. Psinice v obci Libáň, okres Jičín pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům Psinice č.p. 45, obec Libáň
Adresa předmětu ocenění:	Psinice č.p. 45, Libáň, okres Jičín
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Jičín
Obec:	Libáň
Ulice:	Psinice
Katastrální území:	Psinice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.08.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Radka Ulmanová.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Ulman Vlastimil a Ulmanová Radka, Psinice 45, 50723 Libáň

Nemovitosti:

Rodinný dům Psinice č.p. 45 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 51, p.p.č. 79 na LV 731 k.ú. Psinice, v obci Libáň, okres Jičín.

6. Dokumentace a skutečnost

Objednatelem nebyla doložena stavebněprávní dokumentace z doby výstavby, takže nebylo možno porovnat plánovaný a skutečný stav nemovité věci a při vypracování posudku bylo nutno vycházet především ze skutečností, zjištěných při místním šetření a informací vlastníka.

Vedlejší stavba bývalé stodoly na st.p.č. 51 je ke dni ocenění odstraněna !!!

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1928.

Základy jsou kamenné. Stěny mají tloušťku 45 -60 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška, zčásti eternitové šablony a plech. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem, zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen jako 2+1. Podlahová plocha činí 76 m².

Podlahové plochy bytu

zádveří:	4,20*2,10	8,82 m ²
koupelna:	4,64*3,33	15,45 m ²
kuchyň:	4,64*3,33	15,45 m ²
pokoj:	4,50*4,70	21,15 m ²
pokoj:	3,40*4,50	15,30 m ²
Celkem:		76,17 m²

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována špaletová okna, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihozápad. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo. WC je suché. V domě jsou použity dřevěné plné i prosklené interiérové dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s el. sporákem. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech jsou koberce, v kuchyni je položeno lino, v koupelně je na podlaze cementový potěr a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Je zde místní zdroj vody, kopaná studna hl. 3,5m. Dům není napojen na kanalizaci, ani nemá žumpu. WC je suché, ostatní odpadní vody jsou svedeny přímo do obecní dešťové kanalizace! Zemní plyn není zaveden. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny vykazují známky statického poškození i vlhkosti, střecha je poškozena, okna a podlahy v domě jsou zastaralé, rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je celkově ve špatném stavu.

Na pozemku, který náleží k objektu, je několik neudržovaných ovocných stromů. Oplocení do ulice tvoří plot s ocel. rámy s podezdívkou. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné komunikaci, procházející

obcí. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí dvorku je zahradní sklad, sloužící jako dřevník.

Dům je situovaný v širším centru Psinic. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. V Psinicích není žádná občanská vybavenost, je nutno dojíždět do Libáně, vzdálené cca 2 km.

Dům je postaven u silnice se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy. V docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.08.2020 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. 1:

„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 prodejkch 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

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

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Psinice č.p. 45, obec Libáň

Rodinný dům Psinice č.p. 45 obec Libáň					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Libáň, okres Jičín	76 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Špatný	1117 m ²	
1	Libáň, okres Jičín	85 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	3284 m ²	
2	Českých bratří, Libáň, okres Jičín	95 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1184 m ²	
3	Kopidlno, okres Jičín	85 m ² , Přizemní	Po rekonstrukci	313 m ²	
4	Rožďalovice, okres Nymburk	90 m ² , Patrový	Špatný	872 m ²	
5	Chroustov, okres Nymburk	93 m ² , Přizemní	Dobrý	450 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18.811,76 Kč	0.9	16.930,59 Kč	1.10	1.00	1.10	1.30	1.00	1.00	1.5730	10.763,25 Kč
2	15.778,95 Kč	0.9	14.201,05 Kč	1.11	0.99	1.10	1.03	1.00	1.00	1.2451	11.405,55 Kč
3	21.764,71 Kč	Nepoužit	21.764,71 Kč	1.10	1.00	1.30	0.70	1.00	1.00	1.0010	21.742,96 Kč
4	25.111,11 Kč	0.9	22.600,00 Kč	1.10	0.99	1.00	0.90	1.00	1.00	0.9801	23.058,87 Kč
5	11.827,96 Kč	0.9	10.645,16 Kč	1.05	0.99	1.05	0.73	1.00	1.00	0.7968	13.359,89 Kč
Celkem průměr										16.066,11 Kč	
Minimum										10.763,25 Kč	
Maximum										23.058,87 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5.879,84 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										10.186,27 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										21.945,95 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

$$16.066,11 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{76,00 \text{ m}^2}}$$

$$= 1.221.024 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.221.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 45 obec Libáň					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Libáň, okres Jičín	76 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Špatný	1117 m ²	
1	Libáň, okres Jičín	85 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	3284 m ²	
2	Českých bratří, Libáň, okres Jičín	95 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1184 m ²	
3	Kopidlno, okres Jičín	85 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	313 m ²	
4	Rožďalovice, okres Nymburk	90 m ² , Patrový	Špatný	872 m ²	
5	Chroustov, okres Nymburk	93 m ² , Přízemní	Dobry	450 m ²	

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.811,76	0,90	16.930,59
2	15.778,95	0,90	14.201,05
3	21.764,71	-	21.764,71
4	25.111,11	0,90	22.600,00
5	11.827,96	0,90	10.645,16
	Maximální hodnota	22.600,00	(případ č.4)
	Minimální hodnota	10.645,16	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	2,1230	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	17.228,30	
	Odchylka max hodnoty od průměru	5.371,70	
	Odchylka min hodnoty od průměru	6.583,14	
	Bude vyřazena min hodnota (případ č.5)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.811,76	0,90	16.930,59
2	15.778,95	0,90	14.201,05
3	21.764,71	-	21.764,71
4	25.111,11	0,90	22.600,00
5	11.827,96	0,90	10.645,16
	Maximální hodnota	22.600,00	(případ č.4)
	Minimální hodnota	14.201,05	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5914	OK
	Aritmetický průměr	18.874,09	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 45 obec Libáň						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 -	K5 - další	Váha

				pozemek	vlastnosti	srovnání
Oceňovaný objekt	Libáň, okres Jičín	76 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Špatný	1117 m ²		X
1	Libáň, okres Jičín	85 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	3284 m ²		1
2	Českých bratří, Libáň, okres Jičín	95 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1184 m ²		1
3	Kopidlno, okres Jičín	85 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	313 m ²		3
4	Rožďalovice, okres Nymburk	90 m ² , Patrový	Špatný	872 m ²		3
5	Chroustov, okres Nymburk	93 m ² , Přízemní	Dobrý	450 m ²		4

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	18.811,76	0,90	16.930,59	1	16.930,59
2	15.778,95	0,90	14.201,05	1	14.201,05
3	21.764,71	-	21.764,71	3	65.294,13
4	25.111,11	0,90	22.600,00	3	67.800,00
5	11.827,96	0,90	10.645,16	4	40.645,16
Mezisoučet				8	164.225,77
Celkem					<u>20.528,22</u>

Základní cena: 20.528,22 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$20.528,22 * 1,0000 = \mathbf{20.528,22 \text{ Kč/m}^2}$$

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

20.528,22 Kč/m²

*** 76,00 m²**

= 1.560.144,72 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.560.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

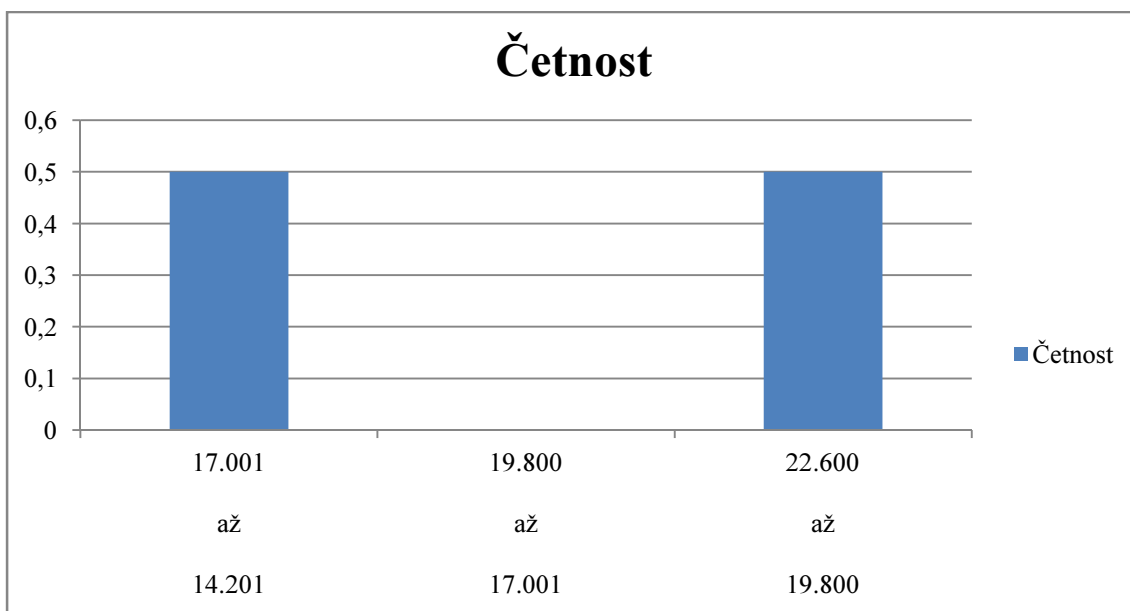
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.812	0,90	16.930,59
2	15.779	0,90	14.201,05
3	21.765	-	21.764,71
4	25.111	0,90	22.600,00
5	11.828	0,90	10.645,16

Střední hodnota	18.874,09
Medián	19.347,65
Rozdíl max-min	8.398,95
Minimum	14.201,05
Maximum	22.600,00

Rozdělení četnosti

Třída			Četnost	Pravděpodobnost
14.201	až	17.001	2	0,5
17.001	až	19.800	0	0
19.800	až	22.600	2	0,5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **14.201,05 Kč/m²** do **22.600,00 Kč/m²**

* 76,00 m²

od **1.079.279,80 Kč** do **1.717.600,00 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.080.000,-- Kč do 1.720.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.221.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.560.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.080.000,-- Kč do 1.720.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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 stanovena po zaokrouhlení na

1.220.000 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstědvacet tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.08.2020


D. 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 11870-1648/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 51	
Obec:	Libáň [573108]	
Katastrální území:	Psinice [736457]	
Číslo LV:	383	
Výměra [m ²]:	866	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti	
Mapový list:		
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Psinice [136450] , č. p. 45; zemědělská usedlost
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 51
Stavební objekt:	č. p. 45
Adresní místa:	č. p. 45

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Ulman Vlastimil a Ulmanová Radka, Psinice 45, 50723 Libáň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Ulmanová Radka
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ulman Vlastimil
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ulmanová Radka
Zahájení exekuce - Ulman Vlastimil
Zahájení exekuce - Ulmanová Radka
Změna výměr obnovou operátu

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 Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.08.2020 15:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	79
Obec:	Libáň (573108)
Katastrální území:	Pšínice (736457)
Číslo LV:	383
Výměra [m ²]:	251
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Ulman Vlastimil a Ulmanová Radka, Pšínice 45, 50723 Libáň	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
36100	251

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

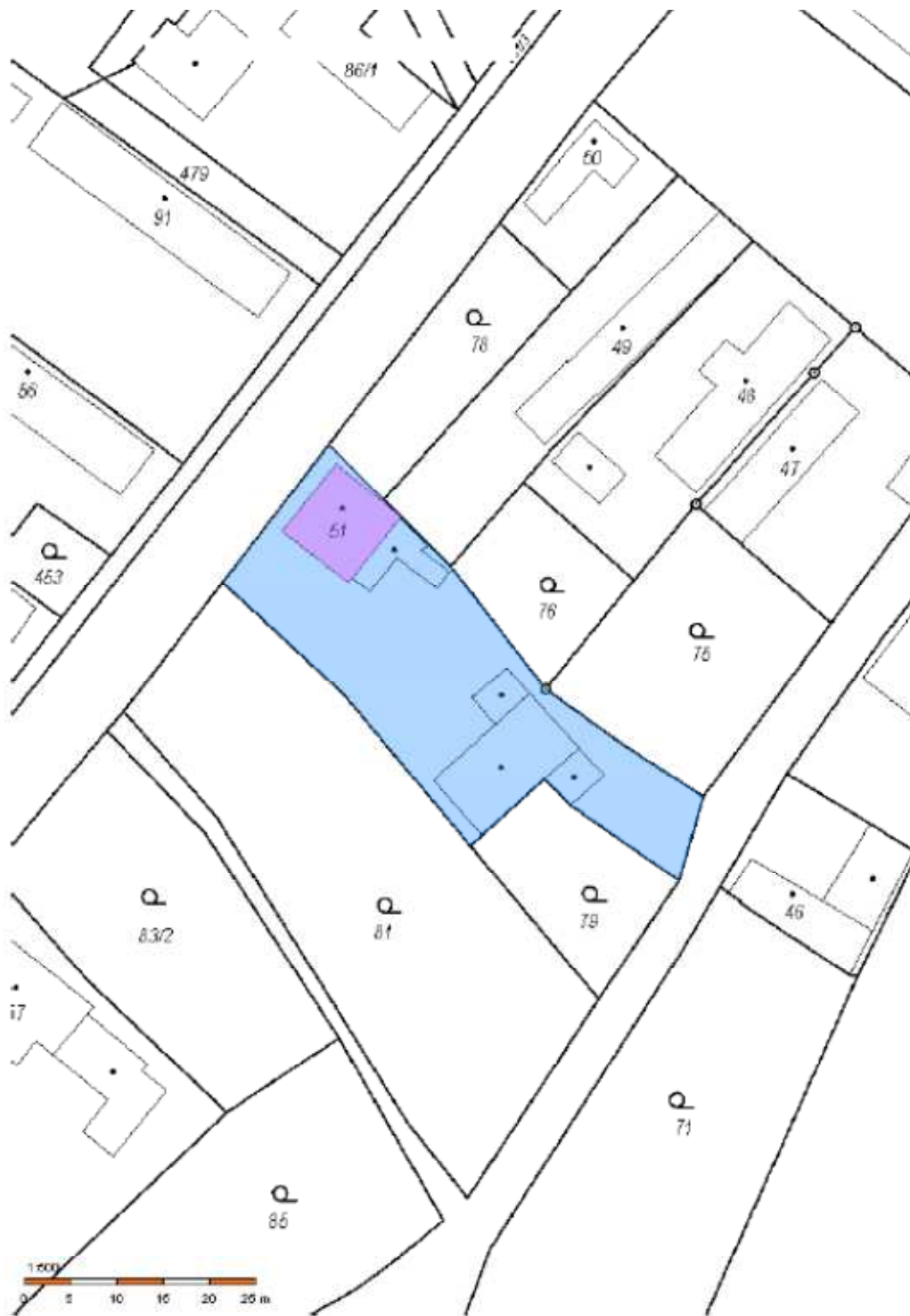
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Ulmanová Radka
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ulman Vlastimil
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ulmanová Radka
Zahájení exekuce - Ulman Vlastimil
Zahájení exekuce - Ulmanová Radka
Změna výměr obnovou operátu

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 Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.08.2020 15:00:00.



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

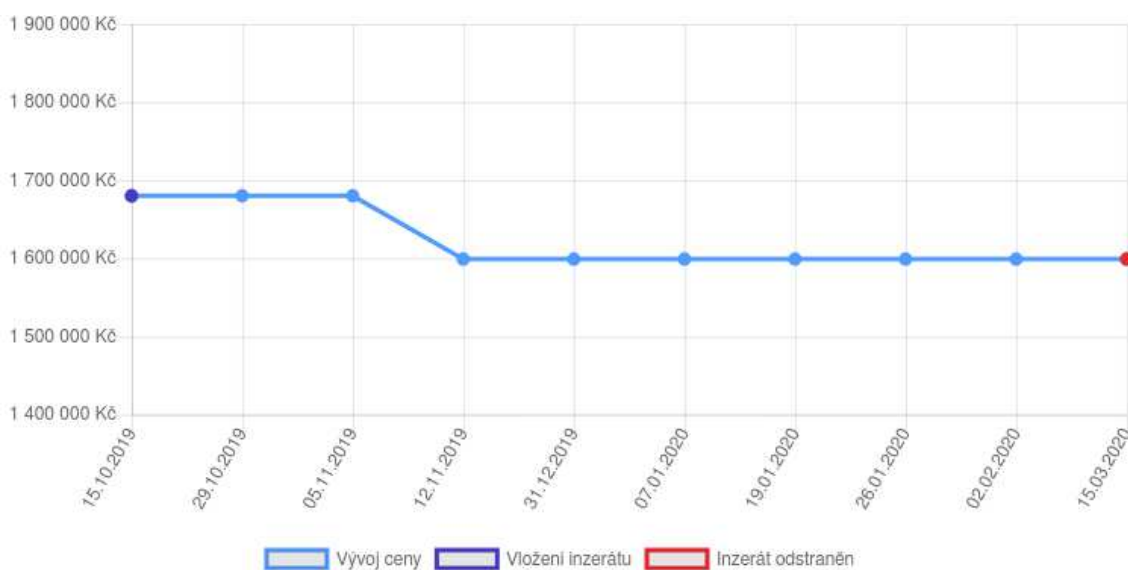


Prodej, Rodinný dům, 85 m², Libáň, okres Jičín

Celková cena: 1.599.000 Kč

Adresa: Libáň, okres Jičín

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



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

Adresa	Libáň, okres Jičín	Plocha užitná	85
Cena	1 599 000 Kč	Podlahová plocha	85
Poznámka k ceně	1 599 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	3284
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m²)	177		

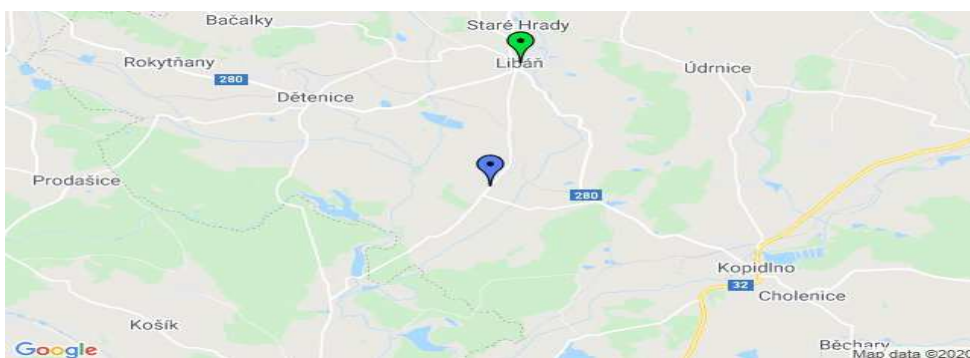
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům v lokalitě obce Libáň. Dům o dispozici 2+1 je v původním udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci, možnost půdní vestavby dalších pokojů. K domu náleží rozlehlá zahrada, která vybízí k chovu zvířat nebo pěstování ovoce. Místo nabízí příjemné a klidné bydlení s veškerou občanskou dostupností v dosahu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

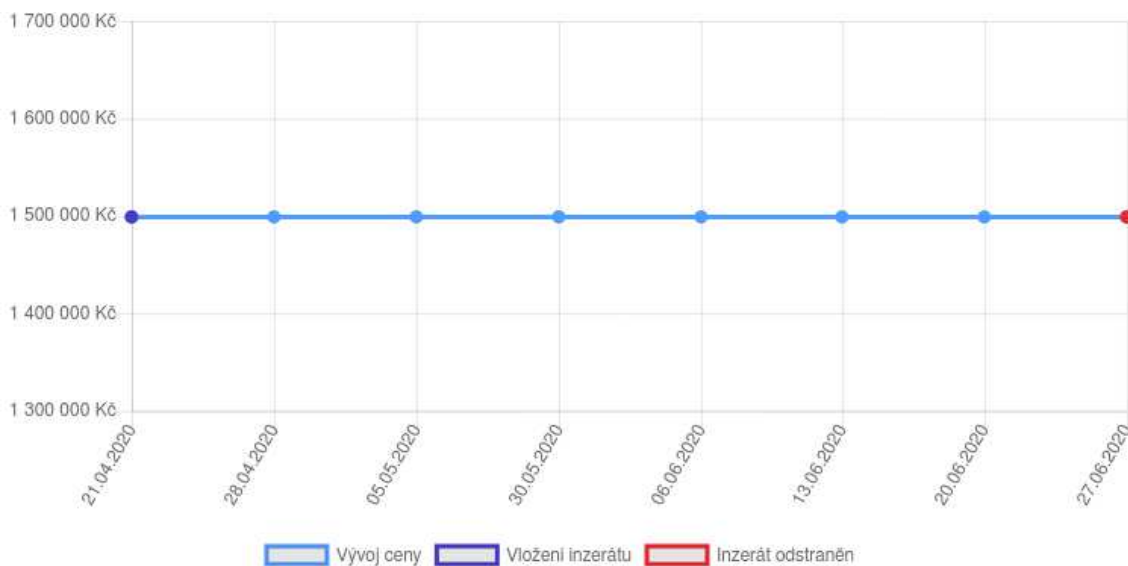


Prodej, Rodinný dům, 95 m², Českých bratří, Libáň, okres Jičín

Celková cena: 1.499.000 Kč

Adresa: Českých bratří, Libáň, okres Jičín

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



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

Adresa	Českých bratří, Libáň, okres Jičín	Plocha užitná	95
Cena	1 499 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	1184
Poznámka k ceně	1 499 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Plyn	Individuální
Zastavěná plocha (m²)	242	Umístění objektu	Klidná část obce

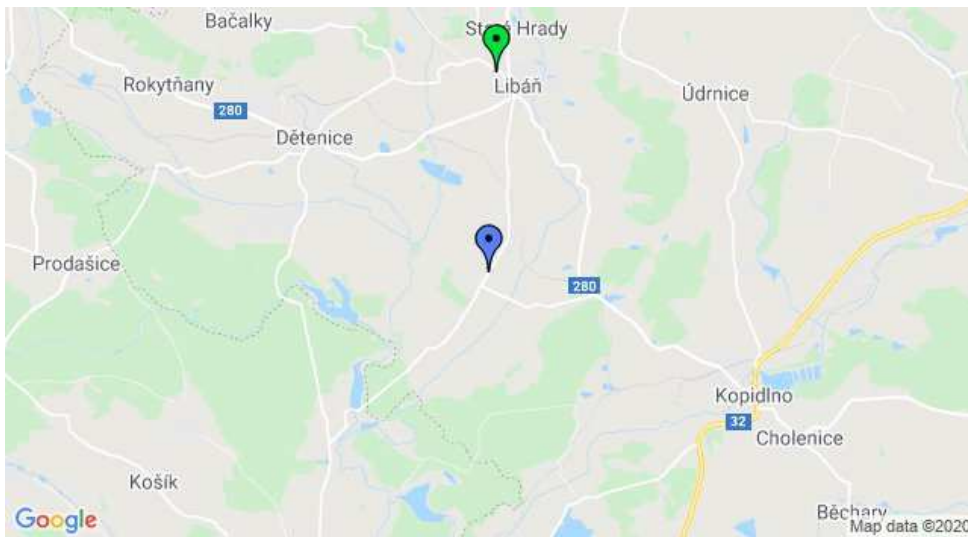
Slovní popis

Prodej cihlového rodinného domu o dispozici 3+1 o výměře 110 m², k domu náleží přístavba a dílna, což Vám poskytne dalších 80 m² užitné plochy. Tento dům má vysokou štítovou střechu a v případě rekonstrukce zde můžete vybudovat celé další patro, čímž zvětšíte obytný prostor na dvojnásobek. Velkou výhodou tohoto domu je prostorná zahrada, na které se nacházejí stromy, které Vám každý rok přinesou úrodu ovoce. Celková velikost oplocené zahrady je 942 m². Dům je napojený na vodu, elektřinu a kanalizaci. Obecní plynovod je vedený před domem a je možné zavedení do domu. Dům můžete užívat v tomto stavu nebo se můžete pustit do rekonstrukce a vybudovat si tak zcela nové bydlení. Vzhledem k aktuálnímu nouzovému stavu je nutné si prohlídku rezervovat dopředu. Pokud tedy máte zájem, neváhejte mě kontaktovat a rezervovat si svůj termín. Financování Vám vyřešíme přes hypotečního specialistu Fincentra, a.s. Na prohlídku se s Vámi bude těšit realitní makléř Jan Kisý

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 85 m², Kopidlno, okres Jičín

**Celková cena – realizovaná :
1.850.000 Kč**

Adresa: Kopidlno, okres Jičín

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 604 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín

Řízení V-3318/2020-604

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.850.000,00 CZK

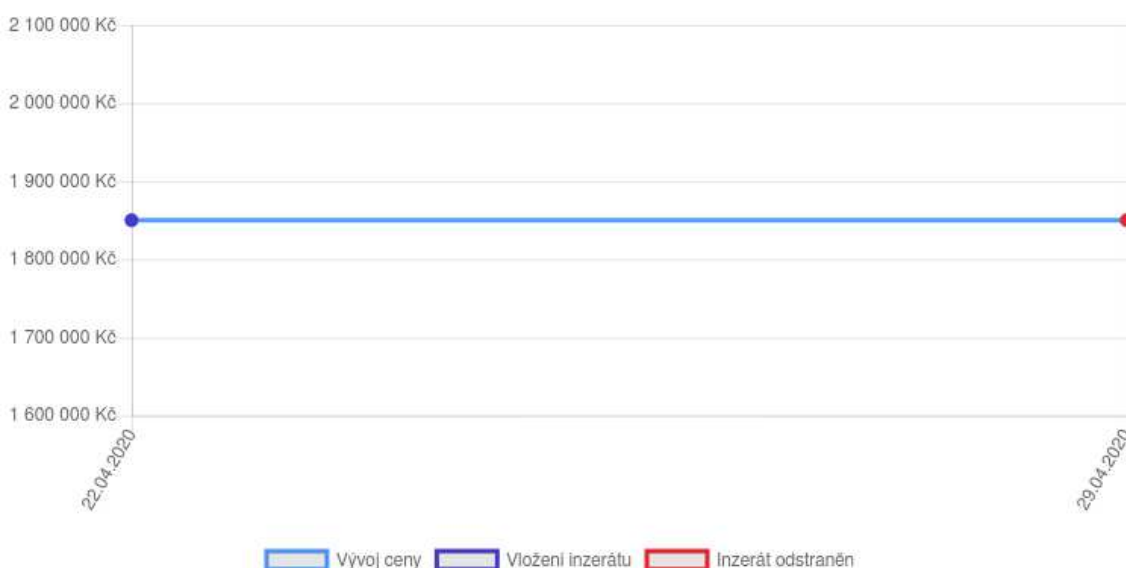
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2020 10:43:36. Zápis proveden dne 26.06.2020. V-3318/2020-604

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 108, LV 731 k.ú. Kopidlno Součástí je stavba: Kopidlno, č.p. 76, bydlení

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



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

Adresa	Kopidlno, okres Jičín	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena	1 850 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	100
Poznámka k ceně	1 850 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	85
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	85
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	313
Počet nadzemních podlaží	1		

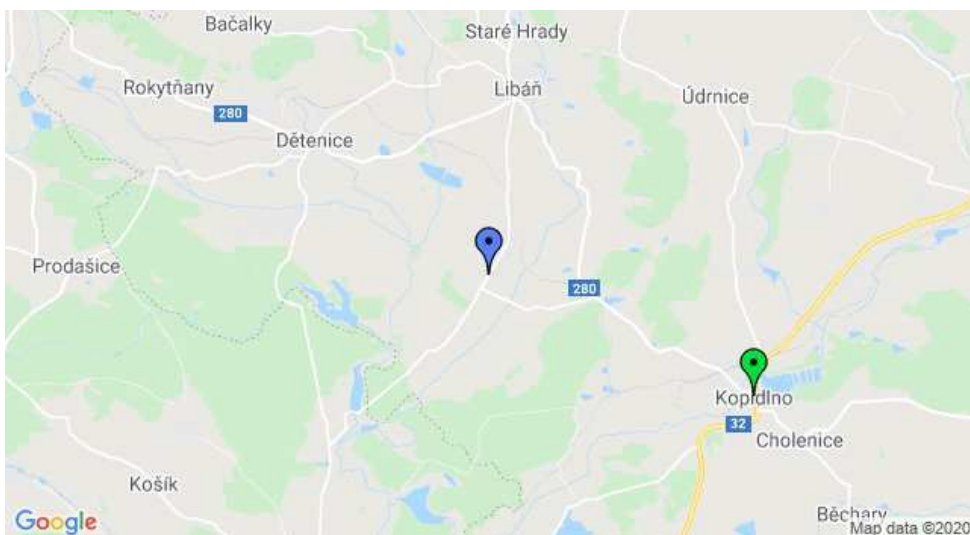
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu 3+1 na pozemku celkem 313m² v Kopidlně okr. Jičín. Dům se nachází v klidné části obce, v blízkosti náměstí. Dům prošel kompletní rekonstrukcí, nová střecha, rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace, nové podlahy, nová koupelna se sprchovým koutem a WC, nová kuchyňská linka. Vytápění domu a ohřev vody je plynovým kondenzačním kotlem, obecní vodovod a kanalizace, elektřina 230V/400V. Občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti, veškerá občanská vybavenost je v nedalekém Jičíně. Obec má vlakové a autobusové spojení. PENB zatím není vyhotoven, proto je nyní podle zákona uvedena hodnota G. Hypotéku zajišťuje RK v rámci realitního servisu. . Ev. číslo: 629560.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

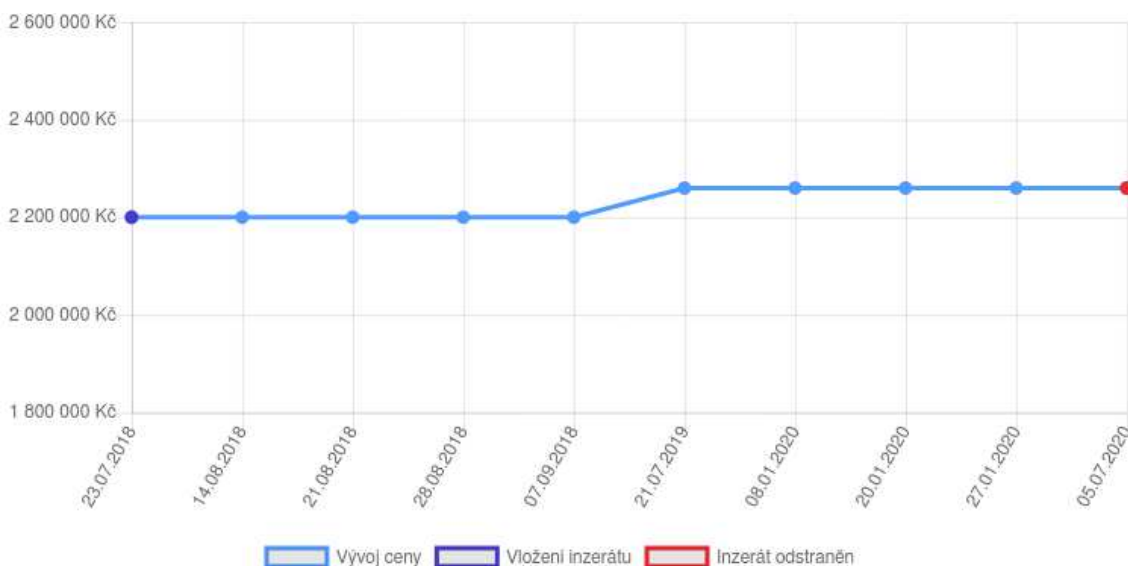


**Prodej, Rodinný dům, 90 m²,
Rožďalovice, okres Nymburk**

Celková cena: 2.260.000 Kč

Adresa: Rožďalovice, okres Nymburk

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



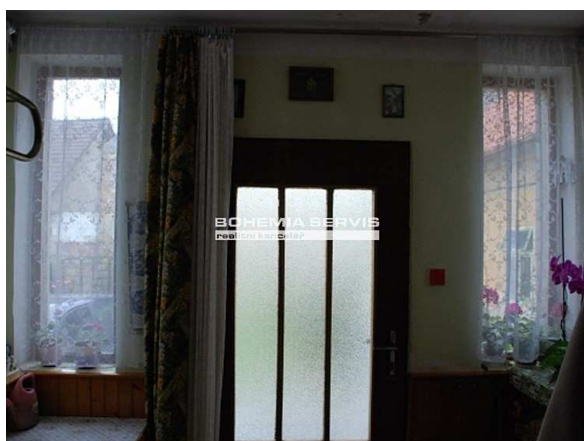
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Rožďalovice, okres Nymburk	Stav objektu	Špatný
Cena	2 260 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	90
Poznámka k ceně	2 260 000 Kč za nemovitost, + provize RK, bez právního servisu	Plocha užitná	90
Konstrukce budovy	Směšená	Plocha přidruženého pozemku	872
Typ domu	Patrový	Voda	Vodovod
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Centrum obce

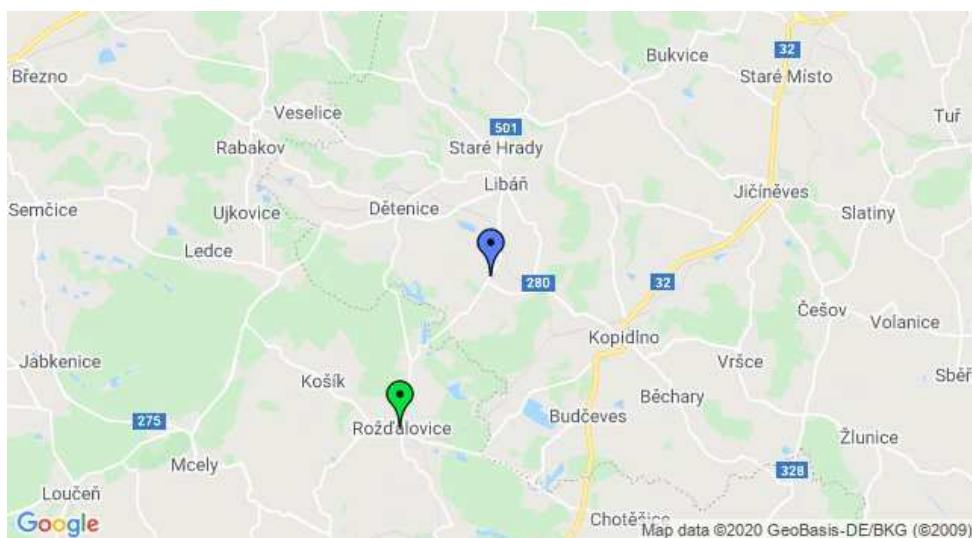
Slovní popis

Rodinný dům v Rožďalovicích, okr. Nymburk se zahradou o celkové rozloze 872 m². Jedná se o dva spojené domy ve tvaru L se samostatnými vchody. První dům: Přízemní, vchod z ulice, průchozí chodba na dvůr. 5 místností + koupelna a WC, kotelna pro oba domy, garáž na dva vozy s vjezdem z ulice. Druhý dům: Patrový s verandou, částečně podsklepený. V přízemí zádveří, obývací, kuchyň spíž, koupelna a WC. V patře chodba se vstupem na půdu a do obývací části sestávající z obývacího se vstupem na balkon, ložnice a WC. Voda z řádu i vlastní studny čerpané darlinkem, elektřina 230/380 V, odpad městská kanalizace. Na pozemku dvůr, zahrada, uhelna a další garáž. V místě veškerá občanská vybavenost, MŠ, ZŠ, Praktický lékař, Pediatr, lékárna. Vlák i autobus v místě. V okolí rybníky, lesy. Nymburk 20 km, Mladá Boleslav 28 km, Poděbrady 23 km, Praha 69 km.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

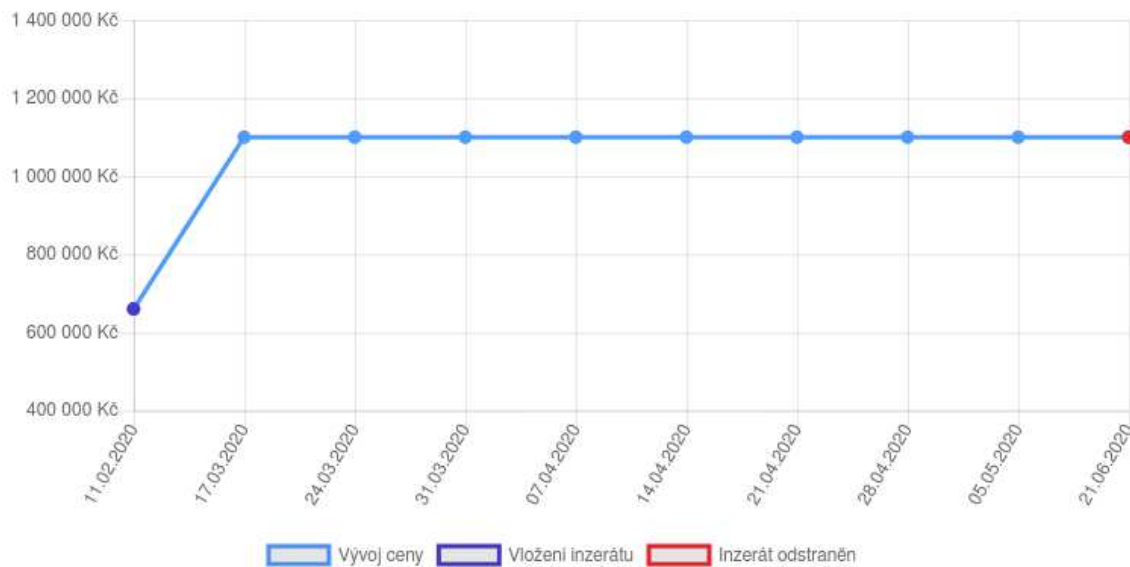


**Prodej, Rodinný dům, 93 m²,
Chroustov, okres Nymburk**

Celková cena: 1.100.000 Kč

Adresa: Chroustov, okres Nymburk

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



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

Adresa	Chroustov, okres Nymburk	Zastavěná plocha (m²)	190
Cena	1 100 000 Kč	Plocha užitná	93
Poznámka k ceně	1 100 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	450
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

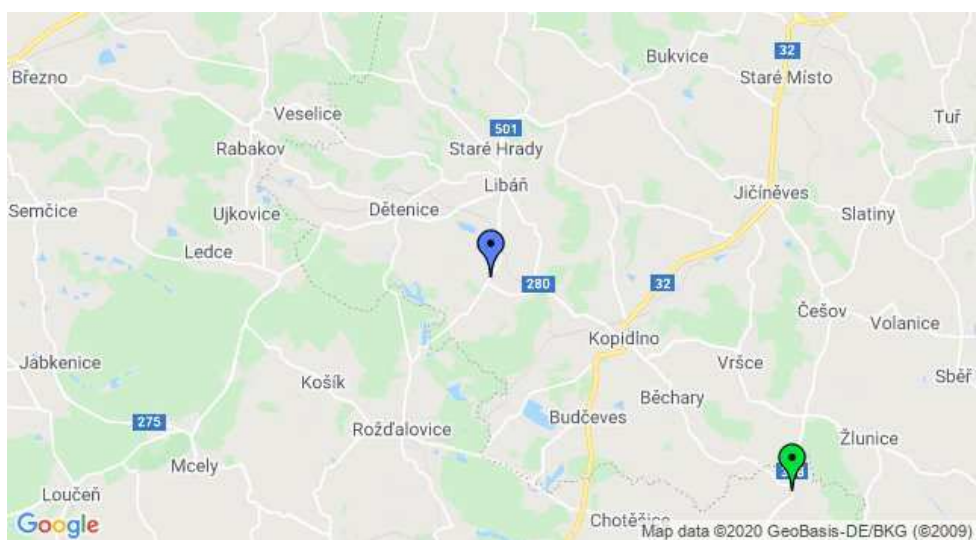
Naše společnost si Vám dovoluje nabídnout zprostředkování prodeje RD 2+1 se zahradou na pozemku o celkové výměře 450 m² v obci Chroustov v krásné tiché krajině, 20 km od Jičína. Zastavěná plocha domu a stodoly je 190 m², zahrada 260 m². Historický zděný dům z počátku 19. století o rozloze 90 m² se nachází v klidné části Chroustova, obytná plocha 58 m², tlusté zdi, malá okna, je vhodný k celkové rekonstrukci nebo k ponechání původní stavby. Dispozice domu: vstupní chodba spojená s kuchyňkou, za kuchyňkou vstup do koupelny s vanou a WC, komora. Z kuchyně samostatný vstup do obývacího pokoje. Další samostatný vchod z kuchyně do ložnice. V ložnici je tlustá zeď rozdělující pokoj na dva obytné úseky. Půdní prostory ve štítu domu. Nemovitost má vlastní studnu a je také napojena na obecný vodovod a kanalizaci. Na zahradě je postavena prostorná stodola o výměře 97 m² s možností využití k podnikání či skladování materiálu. Veškerá občanská vybavenost je nedaleko 11 km v Městci Královém a to včetně dlouhodobě nejlépe hodnocené nemocnice. V obci Chroustov je obchod, knihovna, hřiště a hospoda. Parkování před domem. Energetický štítek nebyl předložen, proto je uvedena třída G. Praha Černý Most 73 km,

Lomnice nad Popelkou 30 km, Mladá Boleslav 43 km. Pro více informací kontaktujte vašeho makléře. Zajišťujeme výhodné financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost