

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11030-808/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Michal Večeřa, insolvenční správce dlužníka
Dušana Černého, Zavadilka 77, 288 02 Jizbice
Rašínova 103/2, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení č.j. KSPH 75 INS
11115/2018.

Adresa předmětu ocenění: Zavadilka č.p. 77, Jizbice, okres Nymburk

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 01.04.2020

Zpracováno ke dni: 01.04.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.04.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na rodinném domě č.p. 77 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 169, 551/8 a 627 v obci Jizbice, okres Nymburk, katastrální území Jizbice u Nymburka pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 77, obec Jizbice
Adresa předmětu ocenění:	Zavadilka č.p. 77, Jizbice, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Jizbice
Ulice:	
Katastrální území:	Jizbice u Nymburka

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.04.2020. Prohlídka byla za přítomnosti pana Dušana Černého, spolumajitele oceňované nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Černý Dušan, Zavadilka 77, 288 02 Jizbice	1/3
Černý Jaroslav, Zavadilka 77, 288 02 Jizbice	1/3
Černý Pavel, č. p. 104, 288 02 Všechlapy	1/3

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 77 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 169, 551/8 a 627 v obci Jizbice, okres Nymburk, katastrální území Jizbice u Nymburka.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení a půdu. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1939. Původně se jednalo o přízemní objekt, který byl v roce 1970 přestavěn do současné podoby (přistavěno druhé nadzemní podlaží). V roce 2009 došlo v objektu k výměně topných těles. V roce 2017 byla provedena výměna oken, rozvodů odpadů, rozvodů elektřiny (pouze v 1. NP) a zároveň má dům od roku 2017 nové vnější a vnitřní omítky. V roce 2019 došlo k výměně zdroje vytápění.

Základy objektu jsou betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová a stropy jsou z dřevěných trámů se sádkokartonovými podhledy. Střecha je z části pultová, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a z části je střecha polovalbová, střešní krytinu tvoří pálená taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako dvougenerační. V každém podlaží se nachází bytová jednotka o dispozici 3+1. V domě se nachází zádveří o výměře 4,00 m², schodiště o výměře 4,23 m², kuchyně o výměře 18,80 m², obývací pokoj o výměře 18,00 m², koupelna s WC o výměře 5,27 m², pokoj o výměře 9,61 m², pokoj o výměře 8,25 m², spíž o výměře 3,49 m², šatna o výměře 8,25 m², chodba o výměře 7,64 m², kuchyně o výměře 18,80 m², obývací pokoj o výměře 18,00 m², koupelna s WC o výměře 5,27 m², pokoj o výměře 9,61 m², pokoj o výměře 16,50 m², spíž o výměře 3,49 m² a chodba o výměře 7,64 m². Příslušenství domu tvoří dvojgaráž o výměře 33,60 m², půda o výměře 36,80 m², sklep o výměře 17,60 m², uhelna o výměře 19,74 m² a kotelna o výměře 10,40 m². Podlahová plocha činí 166,84 m². Podlahová plocha včetně příslušenství činí 284,98 m².

Vnitřní omítky domu jsou vápenné štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem a orientace obytných prostor je na jih a sever. V koupelně ve 2. nadzemním podlaží se nachází klasická vana, umyvadlo a toaleta. Koupelna v 1. nadzemním podlaží je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. V domě jsou použity dřevěné plně a dřevěné prosklené interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Vybavení kuchyně v obou podlažích tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a elektrický sporák. V domě jsou pro osvětlení použity lustry a bodová svítidla. V obytných místnostech je na podlahách laminátová plovoucí podlaha a koberce, v kuchyni je položeno lino a koberec, v koupelně je položena keramická dlažba a na chodbě je keramická dlažba a koberce.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny domu jsou bez vad, střecha domu je zastaralá, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav rodinného domu je dobrý.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží dvojgaráž, kotelna, uhelna, pergola a dřevěné přístřešky.

Dům je situovaný v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu. V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

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.

Tabulkový popis																										
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt																								
	Počet nadzemních podlaží	2																								
	Podsklepení	částečné																								
	Podkroví	ne																								
	Půda	částečně																								
	Dům byl postaven v roce	1939; přístavba 2. NP v roce 1970																								
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby																								
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Konstrukce</th> <th style="text-align: center;">Rozsah</th> <th style="text-align: center;">Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>topná tělesa</td> <td>celková</td> <td>2009</td> </tr> <tr> <td>rozvody elektřiny</td> <td>částečná</td> <td>2017</td> </tr> <tr> <td>rozvody odpadů</td> <td>celková</td> <td>2017</td> </tr> <tr> <td>vnější omítky</td> <td>celková</td> <td>2017</td> </tr> <tr> <td>vnitřní povrchy</td> <td>celková</td> <td>2017</td> </tr> <tr> <td>okna</td> <td>celková</td> <td>2017</td> </tr> <tr> <td>zdroj vytápění</td> <td>celková</td> <td>2019</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	topná tělesa	celková	2009	rozvody elektřiny	částečná	2017	rozvody odpadů	celková	2017	vnější omítky	celková	2017	vnitřní povrchy	celková	2017	okna	celková	2017	zdroj vytápění	celková	2019
	Konstrukce	Rozsah	Rok																							
	topná tělesa	celková	2009																							
rozvody elektřiny	částečná	2017																								
rozvody odpadů	celková	2017																								
vnější omítky	celková	2017																								
vnitřní povrchy	celková	2017																								
okna	celková	2017																								
zdroj vytápění	celková	2019																								

	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	dřevěné trémové se sádkartonovým podhledem		
	Střecha	pultová, polovalbová		
	Krytina střechy	živičná lepenka, pálená taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	akrylátové		
	Vnitřní omítky	vápenné štukové		
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Dispozice RD	dvougenerační, 2 bytové jednotky o dispozici 3+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Zádveří	4,00 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	4,23 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	18,80 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	18,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,27 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,61 m ²
		Pokoj	Pokoj	8,25 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	3,49 m ²
		Ostatní prostory	Šatna	8,25 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	7,64 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	18,80 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	18,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,27 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,61 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,50 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	3,49 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	7,64 m ²

		Podlahová plocha	166,84 m ²	
		Příslušenství	Garáž	33,60 m ²
		Příslušenství	Půda	36,80 m ²
		Příslušenství	Sklep	17,60 m ²
		Příslušenství	Uhelna	19,74 m ²
		Příslušenství	Kotelna	10,40 m ²
			Podlahová plocha vč. příslušenství	284,98 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody	bojler			
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce kuchyně: koberce, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba, koberce			
Popis stavu rodinného domu	dobrý			
Vady rodinného domu	vybavení: bez vad podlahy: bez vad zdívo: bez vad střecha: zastaralý prvek rozvody: bez vad okna: bez vad			
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny		
	Venkovní stavby	dvojaráž, kotelna, uhelna, pergola, dřevěné přístřešky		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	západní část obce		
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojezdu, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku		

	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.04.2020 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 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 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.

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 č.p. 77, obec Jizbice

Rodinný dům Zavadička č.p. 77, obec Jizbice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jizbice, okres Nymburk	166,84 m ² , dvougenerační, přízemní	Dobry	1167 m ²	půda, sklep, 2 garáže, vedlejší stavby, pergola
1	Smilovice, okres Mladá Boleslav	150 m ² , Přízemní	Dobry	2161 m ²	půda, 3 garáže, dílna, sklep
2	Borová, Loučeň, okres Nymburk	141 m ² , Přízemní	Dobry	1590 m ²	půda, kůlna, stodola
3	Struhy, Čachovice, okres Mladá Boleslav	110 m ² , Přízemní	Dobry	1048 m ²	vedlejší stavby, sklep, garáž, stodola, pergola
4	Předměčice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	113 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	313 m ²	sklep, kůlny, garáž
5	Průběžná, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk	220 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	726 m ²	sklep, 2 garáže, dílna, terasa

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	30.600,00 Kč	0,9	27.540,00 Kč	1,01	1,01	1,00	1,21	0,99	1,00	1,2220	22.536,83 Kč
2	29.787,23 Kč	0,9	26.808,51 Kč	1,05	1,01	1,00	1,12	0,95	1,00	1,1284	23.757,98 Kč
3	26.354,55 Kč	0,9	23.719,09 Kč	1,05	1,03	1,00	0,95	1,00	1,00	1,0274	23.086,52 Kč
4	17.699,12 Kč	Nepoužit	17.699,12 Kč	1,05	1,03	0,90	0,70	0,95	1,00	0,6473	27.342,99 Kč
5	17.272,73 Kč	Nepoužit	17.272,73 Kč	1,05	0,97	0,90	0,83	0,98	1,00	0,7456	23.166,21 Kč
Celkem průměr											23.978,11 Kč
Minimum											22.536,83 Kč
Maximum											27.342,99 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.930,17 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											22.047,94 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											25.908,28 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

23.978,11 Kč/m²

*

166,84 m²

= 4.000.507 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4.000.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

4.000.000,-- 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

4.000.000,-- Kč

Slovy: čtyři miliony korun českých

Podíl ve výši id. 1/3 na oceňované nemovitosti odpovídá po zaokrouhlení částce 1.330.000,- Kč. Vzhledem k horší prodejnosti menšinových ideálních podílů je tato cena upravena o srážku ve výši 20 % a obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na oceňované nemovitosti je v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.000.000,-- Kč

Slovy: jeden milion korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 14.04.2020



D. Znalecká doložka

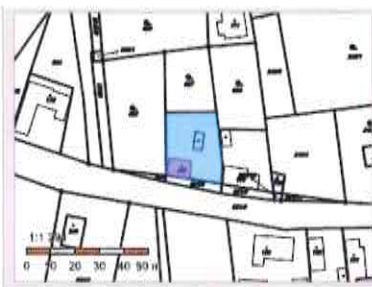
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 11030-808/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 169
Obec:	Jizbice (537269)
Katastrální území:	Jizbice u Nymburka (661422)
Číslo LV:	155
Výměra [m ²]:	596
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Zavadilka 1614331 č. p. 77; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 169
Stavební objekt:	č. p. 77
Adresní místa:	č. p. 77

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černý Dušan, Zavadilka 77, 28802 Jizbice	1/3
Černý Jaroslav, Zavadilka 77, 28802 Jizbice	1/3
Černý Pavel, č. p. 104, 28802 Všechlapy	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

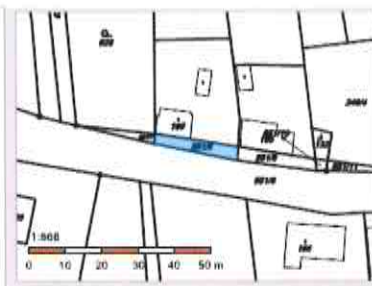
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	551/B
Obec:	Jizbice (537266)
Katastrální území:	Jizbice u Nymburka (661422)
Číslo LV:	155
Výměra (m ²):	76
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černý Dušan, Zavadilka 77, 28802 Jizbice	1/3
Černý Jaroslav, Zavadilka 77, 28802 Jizbice	1/3
Černý Pavel, č. p. 104, 28802 Všechlapy	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

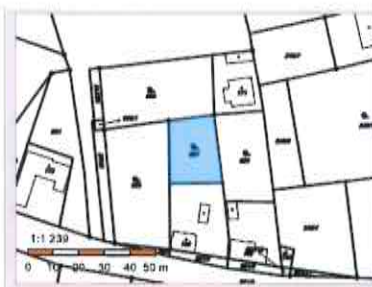
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	627
Obec:	Jizbice (537268)
Katastrální území:	Jizbice u Nymburka (661422)
Číslo LV:	155
Výměra [m ²]:	493
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černý Dušan, Zavadilka 77, 28802 Jizbice	1/3
Černý Jaroslav, Zavadilka 77, 28802 Jizbice	1/3
Černý Pavel, č. p. 104, 28802 Všechlapy	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ

[22112](#) 493

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

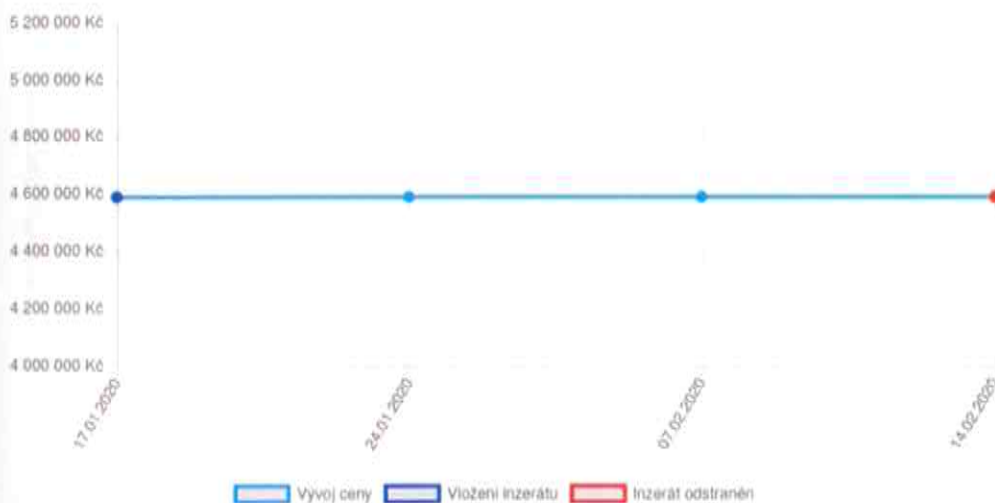


**Prodej, Rodinný dům, 150 m²,
Smilovice, okres Mladá Boleslav**

Celková cena: 4.590.000 Kč

Adresa: Smilovice, okres Mladá Boleslav

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



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

Adresa	Smilovice, okres Mladá Boleslav	Plocha užitná	150
Cena	4 590 000 Kč	Podlahová plocha	150
Poznámka k ceně	4 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	2161
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m²)	220		

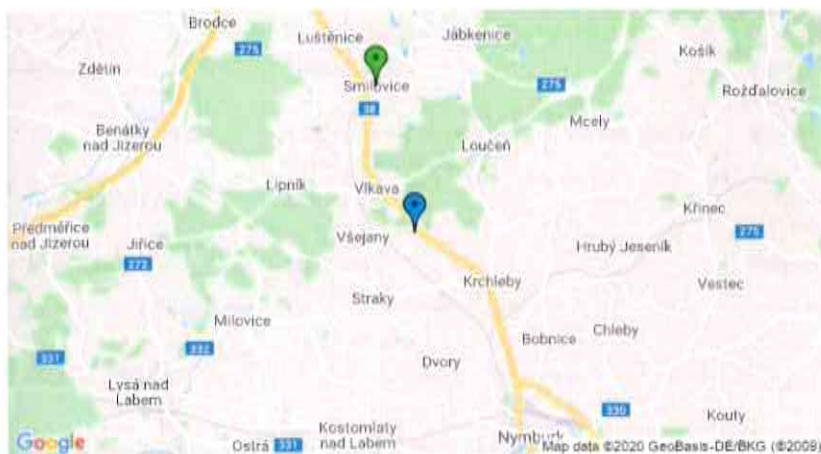
Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi pěkný rodinný dům v obci Smilovice. Dům je postavený na rovinatém pozemku s celkovou plochou 2161 m². Užitná plocha činí 150 m². Přízemí je dispozičně řešeno jako 4+1 - veranda, obývací pokoj, 2 pokoje, kuchyň, spíž, koupelna, WC. Podlahy dřevěné, dlažba. V podkroví jsou obytné 2 místnosti. V domě proběhla částečná rekonstrukce - nová okna, střecha nad obytnou částí. Topení a ohřev vody zajištěn plynovým kotlem, bojler. Velká půda s možností další vestavby, 3 garáže, dílna, sklep. Kolem domu velká okrasná zahrada, vlastní studna. Velmi klidné bydlení s dostatkem soukromí. Nebytový prostor nabízí i možnost komerčního využití. V místě obchod, autobusová doprava, OÚ, ostatní občanská vybavenost v Luštěnicích - 2 km - ZŠ, MŠ, vlak, BUS, restaurace, pošta, aj. Dobrá dostupnost do Mladé Boleslavi. Bližší informace u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

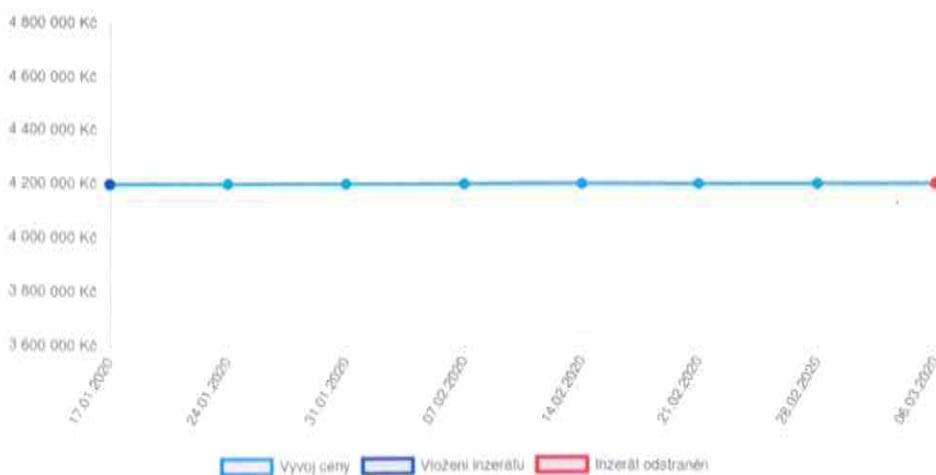


Prodej, Rodinný dům, 141 m², Borová, Loučeň, okres Nymburk

Celková cena: 4.200.000 Kč

Adresa: Borová, Loučeň, 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	Borová, Loučeň, okres Nymburk	Stav objektu	Dobrý
Cena	4 200 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	265
Poznámka k ceně	4 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha užitná	141
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	1590
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace

Slovní popis

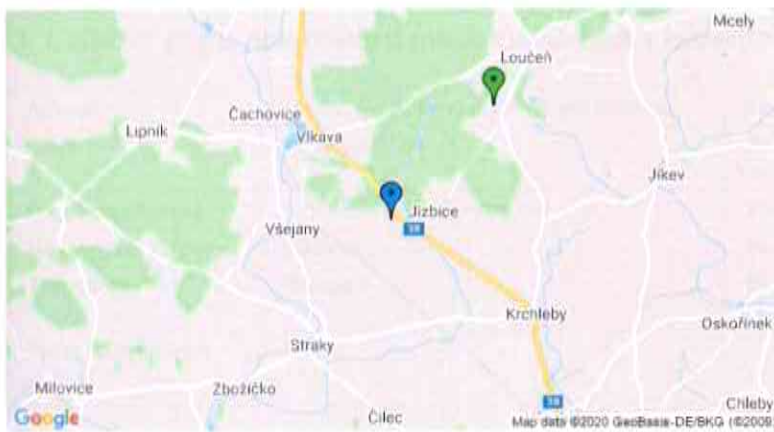
Nabízíme k prodeji rodinný dům 6+kk v obci Loučeň katastrální území Patřín. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na kterém dlouhodobě probíhá celková rekonstrukce, momentálně v nedokončeném stavu. Součástí prodeje je pozemek o výměře 1590 m², který je rozdělen na dvě části, přední část na které se nachází zděná kůlna, kotce vstup do domu a průchozí stodoly na zahradu. Topení v domě zajišťuje kotel na tuhá paliva. Sítě: přípojka elektro, obecní vodovod, kanalizace. Možnost vybudování půdní vestavby. Loučeň je městys v okrese Nymburk ležící 12 km na sever od Nymburka. Obec s dobrou vybaveností, rozšířená v Nymburku. spojení linkovými autobusy, zastávka v místě, příjezd po zpevněné komunikaci ulice Borová, vlaková stanice v místě není.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

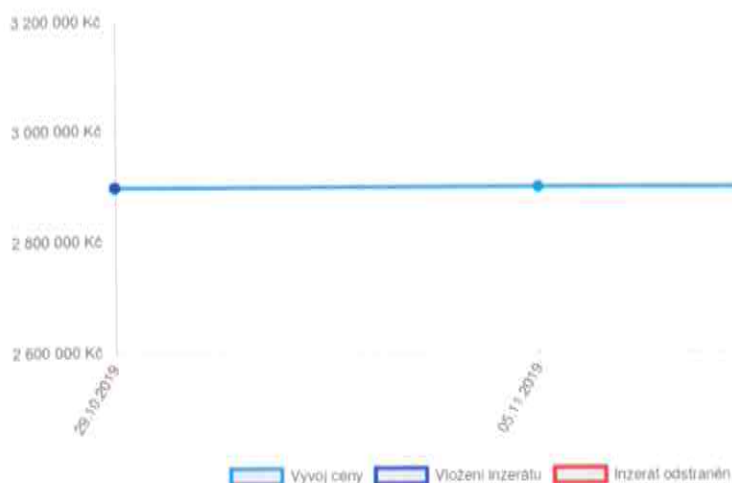


Prodej, Rodinný dům, 110 m², Struhy, Čachovice, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 2.899.000 Kč

Adresa: Struhy, Čachovice, okres Mladá Boleslav

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



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

Adresa	Struhy, Čachovice, okres Mladá Boleslav	Stav objektu	Dobrý
Cena	2 899 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	118
Poznámka k ceně	2 899 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	110
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	110
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	1048
Počet nadzemních podlaží	1		

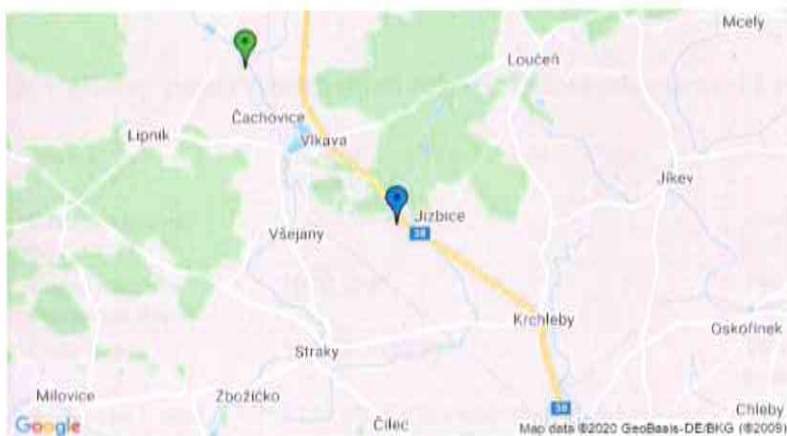
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje koupi rodinného domu 3+kk v obci Struhy okr. Mladá Boleslav. Dispozice: vstupní veranda, kuchyň s jídelním koutem a obývacím pokojem, vlevo je pokoj s výhledem do ulice, vpravo od kuchyně se nachází malá chodbička ze které je vstup do koupelny, kde se nachází vana, umyvadlo a WC, dále pak samostatný pokoj. Dům má novou střechu, nové interiérové dveře a elektrické topení s rozvodem do radiátorů, o teplou vodu se stará bojler (Dražice 125 litrů) K domu náleží: kotelna, uhelna, sklep, garáž, kovárna, dílna, stodola a venkovní posezení (pergola). Plocha domu s pozemkem je o celkové ploše 1048 m² z toho je zastavěno 110 m² samotným domem a dalších 125 m² je zastavěno stodolou, garáží a kovárnou. Momentálně je dům vytápěn elektrickým kotlem který je 1.rok starý a dá se napojit i kotel na tuhá paliva či tepelné čerpadlo. Na zahrádce před domem je ořech, ovocné stromy a kopaná studna. Nemovitost je napojená na obecní vodovod a veřejnou kanalizaci. V obci je školka (140 m) od domu. Doporučujeme prohlídku. Ev. číslo: 627221.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

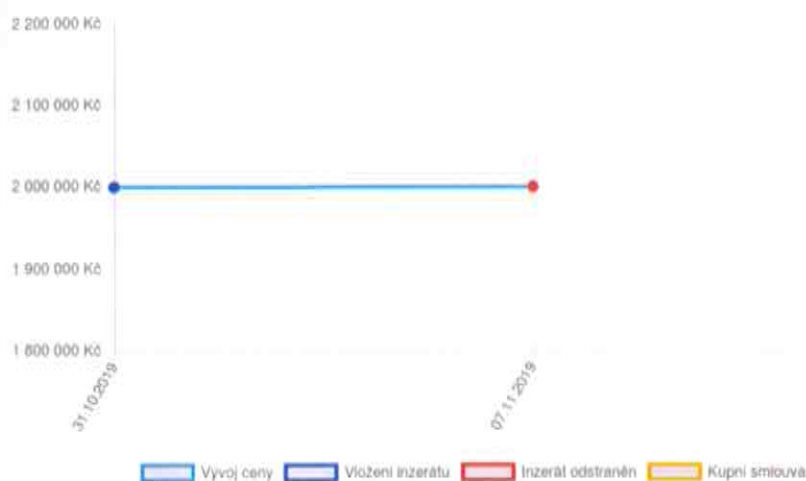


Prodej, Rodinný dům, 113 m², č.p. 118, Předměřice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 2.000.000 Kč

Adresa: Předměřice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

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



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

Adresa	Předměřice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	2 000 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	313
Kupní smlouva podepsaná dne	10.02.2020	Plocha užitná	113
Číslo řízení	V-1658/2020-207	Plocha přidruženého pozemku	313
Poznámka k ceně	2 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda	Místní zdroj
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží	2		

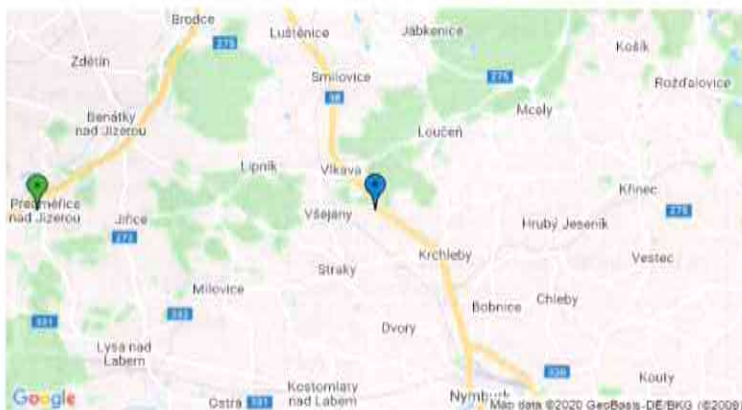
Slovní popis

Nabízíme Vám prodej RD 3+1 113 m² na pozemku 313 m², okr. Mladá Boleslav. Patrový dům v původním stavu se nachází v centru obce a je vhodný k rekonstrukci. Dispozice domu přízemí: vstupní chodba, první pokoj, technická místnost, komora a schodiště do patra. V patře se nachází třetí pokoj a kuchyně s jídelnou, která je vybavena linkou se spotřebiči a jídelním stole se židlemi. Dále koupelna s vanou, bojlerem, WC. Na zahradě se nachází vstup do sklepa, kolny, schodiště na ulici a garáž. V obci se nachází částečná občanská vybavenost (zastávka BUS, potraviny, dálnice D10). Kompletní občanská vybavenost v Benátkách nad Jizerou. Volný ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

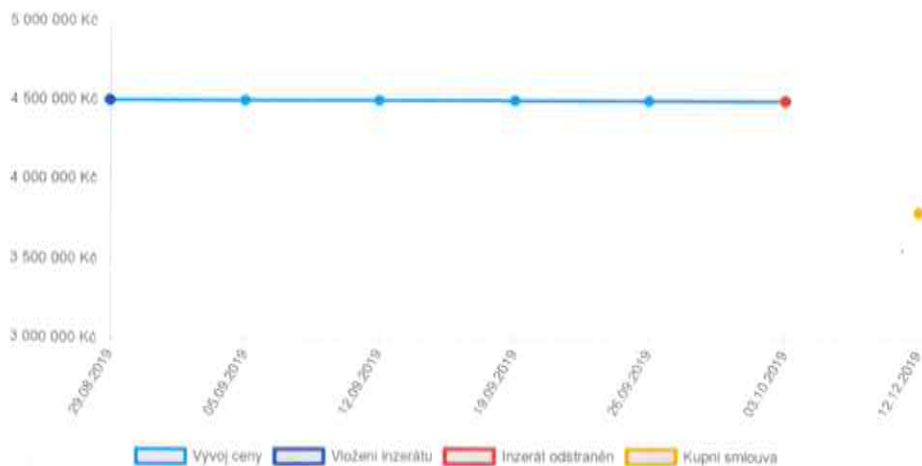


Prodej, Rodinný dům, 220 m², Průběžná č.p. 302, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk

Celková cena: 3.800.000 Kč

Adresa: Průběžná, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk

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



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

Adresa	Průběžná, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk	Zastavěná plocha (m2)	225
Cena dle kupní smlouvy	3 800 000 Kč	Plocha užitná	220
Kupní smlouva podepsaná dne	12.12.2019	Plocha přidruženého pozemku	726
Číslo řízení	V-10690/2019-208	Voda	Místní zdroj
Poznámka k ceně	4 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

Slovní popis

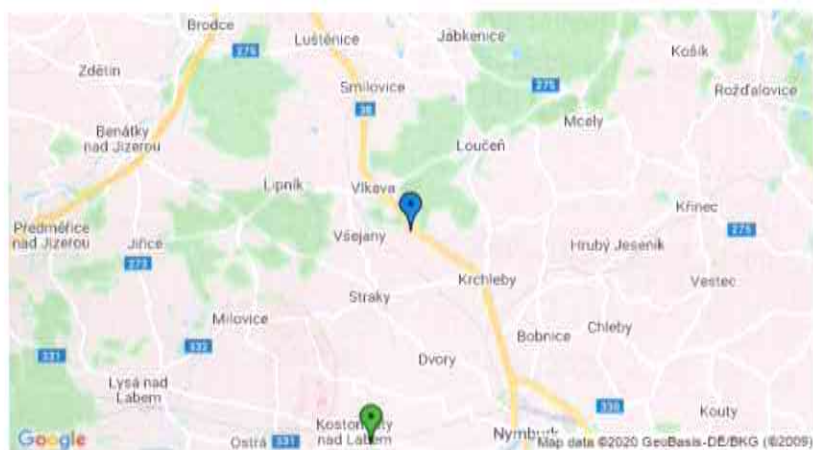
Nabízíme k prodeji samostatný dvougenerační rodinný dům 5+2 s pozemkem 726 m² v obci Kostomlaty nad Labem okres Nymburk. Tento dům se nachází v klidné ulici, ale v blízkosti centra obce. Součástí prodeje jsou 2 samostatné bytové jednotky, v přízemí 3+1 75 m² a v patře 2+1+jídelna 55 m² a terasa. Každá bytová jednotka má samostatný plynový kotel a etážové topení, koupelnu a WC, dále jsou na pozemku 2 garáže a další mezonetová bytová jednotka 2+1 se zastřešenou terasou v patře, která byla využívána jako vejmínek. V zadní části domu je dílna a dále klidná zahrada s vlastní plochou 352 m². Dům je možné využít pro větší rodinu jako dvougenerační, ale díky vlastním vchodům lze využít 2 zcela samostatné bytové jednotky. Dům je částečně podsklepen, má nová plastová okna, je napojen na elektrickou energii, plyn a kanalizaci. Voda je z vlastní studny, ale v obci je veřejný vodovod, na který by bylo možné dům napojit. Kostomlaty nad Labem je příjemná obec Středočeského kraje. Kousek od domu je základní a mateřská škola. V obci jsou obchody, restaurace, 2 cukrárny, obecní úřad i pošta. Na nádraží je to od domu 7 minut pěšky a odtud je přímé a časté vlakové spojení směrem na Prahu a přes Nymburk na Kolín. Autobusové spojení je směrem na Lysou nad Labem, Milovice a Nymburk.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



12