

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16357-999/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Ladislav Paulus, insolvenční správce, IČ: 736 27 780, se sídlem Veverí 456/9, 602 00 Brno
Číslo jednací:	KSPH 60 INS 1026/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Katastrální území Vestec nad Mrlinou, obec Vestec, okres Nymburk
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	04.05.2022
Zpracováno ke dni:	04.05.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh.
Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.05.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na pozemku parc. č. 136 nacházejícího se v obci Vestec, okres Nymburk, katastrální území Vestec nad Mrlinou.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné na stavebním úřadě, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 136 v katastrálním území Vestec nad Mrlinou
Adresa předmětu ocenění:	Vestec nad Mrlinou, Vestec, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj

Okres: Nymburk
Obec: Vestec
Katastrální území: Vestec nad Mrlinou

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 04.05.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění bez přítomnosti majitelů oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Hrodek Martin, Na návsi 142, 28002 Veltruby	1/6
Hrodková Michaela, Nová 316, 28002 Veltruby	1/6
Jirušová Věra, Jirečkova 543, Kolín IV, 28002 Kolín	1/2
Paďourová Leona, Pivovarská 118, 43988 Blšany	1/6

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 136 nacházející se v obci Vestec, okres Nymburk, katastrální území Vestec nad Mrlinou.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek s plochou 189 m² je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Na základě sdělení stavebního úřadu je předmětný pozemek dle platného územního plánu regulován jako plocha pro bydlení venkovské, kde je hlavním využitím bydlení v rodinných domech klasického venkovského typu. Dle sdělení stavebního úřadu musí mít pozemky pro bydlení v této ploše minimální výměru 800 m² a řádné napojení na komunikaci. Tyto podmínky oceňovaný pozemek nesplňuje a jeho využití je proto omezené, pozemek lze užívat pravděpodobně pouze jako zahradu.

Pozemek je rovinatý, bez porostů a bez oplocení. Přístup k pozemku je bezproblémový po nepevněné obecní cestě. K pozemku nejsou přivedeny inženýrské sítě.

Objekt je umístěn na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů v obci je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci je nejdůležitější úřad, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti. Pobočka České pošty se v obci nenachází - nutnost dojezdu.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré - v blízkosti pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	189 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek – pozemek nesplňuje podmínky pro výstavbu RD (plocha min. 800 m ² a napojení na komunikaci)
	Územní plán	bydlení venkovské; plocha pozemků pro bydlení musí být min. 800 m ² , pozemky musí být řádně napojeny na komunikaci
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	/
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, 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	pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti v blízkosti pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.05.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 329,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{459,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě	V	1,02

Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,919}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,759}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,919}$$

1. Pozemek parc. č. 136

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,919$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - na pozemku nelze stavět RD z důvodu malé výměry pozemku	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,919 = 0,891$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	459,-	0,891	0,300	122,69	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	136	189	122,69	23 188,41
Stavební pozemek - celkem					23 188,41
Pozemek parc. č. 136 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	23 188,41 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 6
Pozemek parc. č. 136 - zjištěná cena celkem				=	3 864,74 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 860,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o 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.

Pozemek parc. č. 136 v katastrálním území Vestec nad Mrlinou

Pozemek v katastrálním území Vestec nad Mrlinou, obec Vestec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vestec nad Mrlinou, Vestec, okres Nymburk	plocha 189 m ²	dle ÚP pro bydlení, ale nelze stavět - malý pozemek	bez IS, dostupné v komunikaci	přístup z veřejné nezepevněné cesty
1	Ve Vlačovicích, Oskoříněk, okres Nymburk	plocha 1465 m ²	bydlení	na hranici pozemku	přístup z veřejné komunikace
2	9. května, Sány, okres Nymburk	plocha 1346 m ²	bydlení	elektro a kanalizace na hranici, voda cca 100 m	přístup z veřejné komunikace
3	Kouty, okres Nymburk	plocha 1032 m ²	bydlení	na hranici pozemku	přístup z veřejné komunikace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.995,90 Kč	Nepoužit	1.995,90 Kč	1.00	1.00	1.20	1.10	1.05	1.00	1.3860	1.440,05 Kč
2	2.080,24 Kč	Nepoužit	2.080,24 Kč	1.05	1.00	1.20	1.07	1.05	1.00	1.4156	1.469,51 Kč
3	1.841,09 Kč	Nepoužit	1.841,09 Kč	1.00	1.00	1.20	1.10	1.05	1.00	1.3860	1.328,34 Kč
Celkem průměr											1.412,63 Kč
Minimum											1.328,34 Kč
Maximum											1.469,51 Kč
Směrodatná odchylka - s											74,47 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.338,16 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.487,10 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o stavební pozemky ve srovnatelných lokalitách. Srovnávané nemovitosti mají lepší vlastnosti – způsob využití, napojení na inženýrské sítě, přístup.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$1.412,63 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$189 \text{ m}^2$$

$$= 266.988 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$270.000,-- \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6:

$$45.000,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

3.860,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

45.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

45.000 Kč

Slovy: čtyřicetpět tisíc korun českých

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

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

V Praze, dne 11.05.2022



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16357-999/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

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

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	136
Obec:	Vestec, [537942]
Katastrální území:	Vestec nad Mrlinou, [781011]
Číslo LV:	69
Výměra [m ²]:	189
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrodek Martin, Na návsi 142, 28002 Veltruby	1/6
Hrodková Michaela, Nová 316, 28002 Veltruby	1/6
Jirušová Věra, Jirečkova 543, Kolín IV, 28002 Kolín	1/2
Paďourová Leona, Pivovarská 118, 43988 Blšany	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35100	189

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Paďourová Leona

Pořízená fotodokumentace



nezpevněná přístupová cesta

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

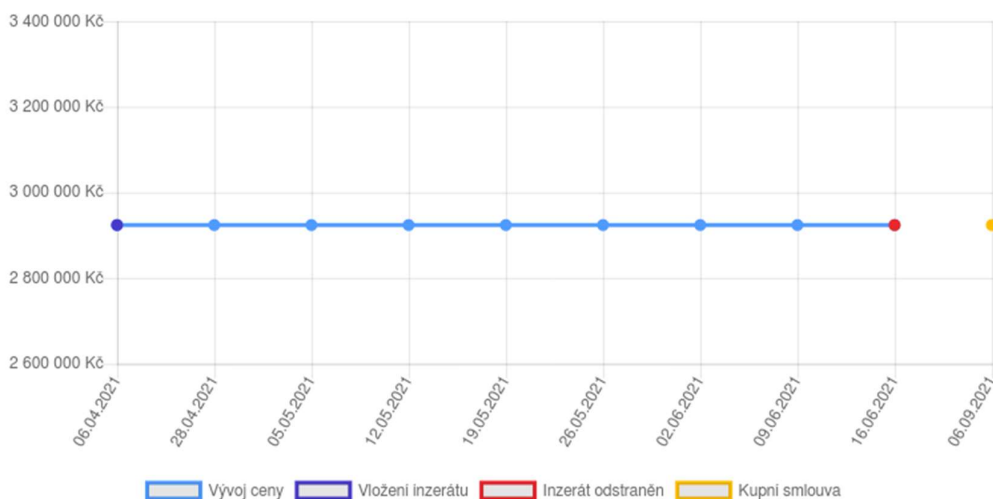


Prodej, Pozemek, 1465 m², Ve Vlaštovce, Oskořínek, okres Nymburk

Celková cena: 2.924.000 Kč

Adresa: Ve Vlaštovce, Oskořínek, 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)

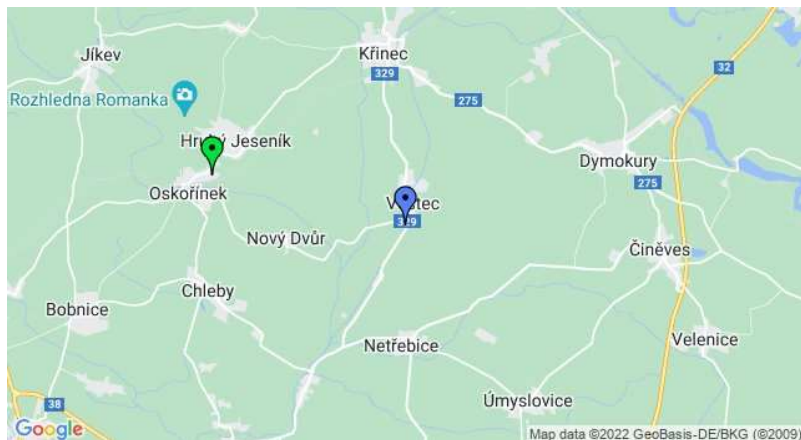
Adresa	Ve Vlaštovce, Oskořínek, okres Nymburk	Číslo řízení	V-8719/2021-208
Cena dle kupní smlouvy	2 924 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	1465
Kupní smlouva podepsaná dne	06.09.2021	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Nabízíme Vám prodej pozemku o výměře 1465 m² v Oskořínce, okr. Nymburk. Oplocený pozemek obdélníkového tvaru se nachází v klidné části obce v zástavbě rodinných domů. Inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn) se nachází na hranici pozemku. V zadní části zahrady maringotka a studna. K dispozici jsou dokumenty k pozemku z roku 2009: projekt přívodu plynu a kanalizační přípojky, posudek

o stanovení radonu, souhrnná technická zpráva, projekt pro povolení stavby rodinného domu o dispozici 5 + 1 s garáží. V obci částečná občanská vybavenost MŠ, ZŠ (ve vedlejší obci Hrubý Jeseník), cukrárna, hostinec, obchod s potravinami, dětský pediatr, fotbalové i dětské hřiště, zastávky vlaku a autobusu. Veškerá občanská vybavenost Nymburk 8 km, Praha 60 km, Poděbrady 14 km.

4. Mapové zobrazení



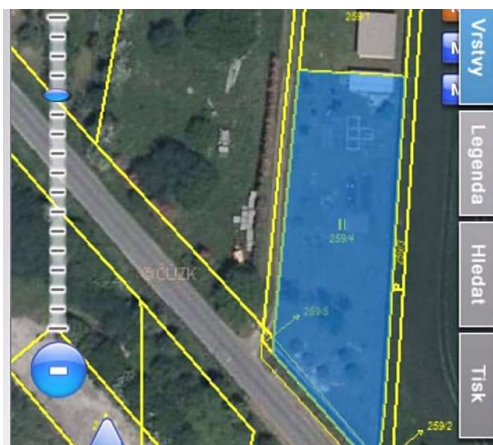
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 1346 m², 9. května, Sány, okres Nymburk

Celková cena: 2.800.000 Kč

Adresa: 9. května, Sány, okres Nymburk

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



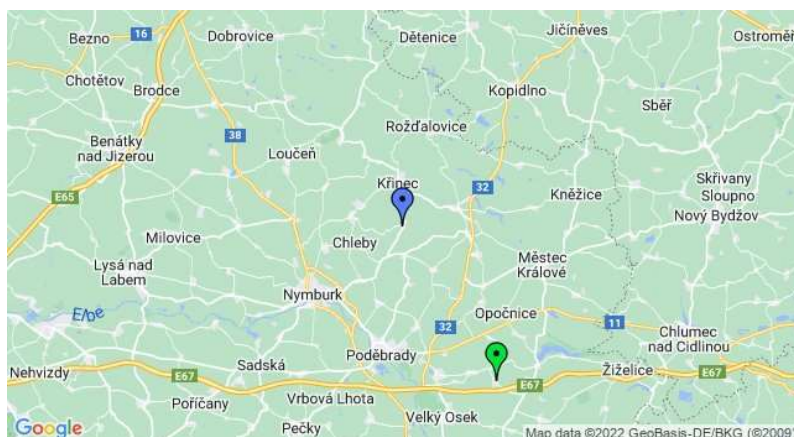
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	9. května, Sány, okres Nymburk	Plocha pozemku (m2)	1346
Cena dle kupní smlouvy	2 800 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	28.02.2022	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-1774/2022-208		

Slovní popis

Nabízím k prodeji krásný, rovinný pozemek v obci Sány o celkové ploše 1343 m², který je podle územního plánu obce určený jako pozemek k výstavbě rodinného domu. Sány se nachází 12 km od lázeňského města Poděbrady a 13 km od Kolína, kdy jste během pouhých deseti minut v Retail parku a průmyslové zóně Ovčáry. Bezesporu další výhodou je že pozemek leží pouhé 3 min od D11 a během 30 min, tak jste v Praze na Černém Mostě. Nevětším bonusem zcela jistě je, že pozemek se nachází hned z kraje obce v původní zástavbě a sousedí pouze s jedním pozemkem, nabízí se tedy maximální soukromí, pohoda a ani do budoucna, zde další výstavba typu sateletních vesniček nehrozí. Elektrika, kanalizace je na hranici pozemku, připojení k obecnímu vodovodu je možné cca 100m od pozemku, nebo zdroj z vlastní studny. Součástí pozemku je i několik ovocných a okrasných stromků, nový betonový plot a také zděný, zahradní domeček s udrínou. K oblíbeným Poděbradům vedou z místa hezké cyklostezky. Obec má slušnou vybavenost, školka, pošta (300 m od pozemku) dva obchody, autobusová i vlaková zastávka, dětské, fotbalové hřiště, hospoda, hasiči.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

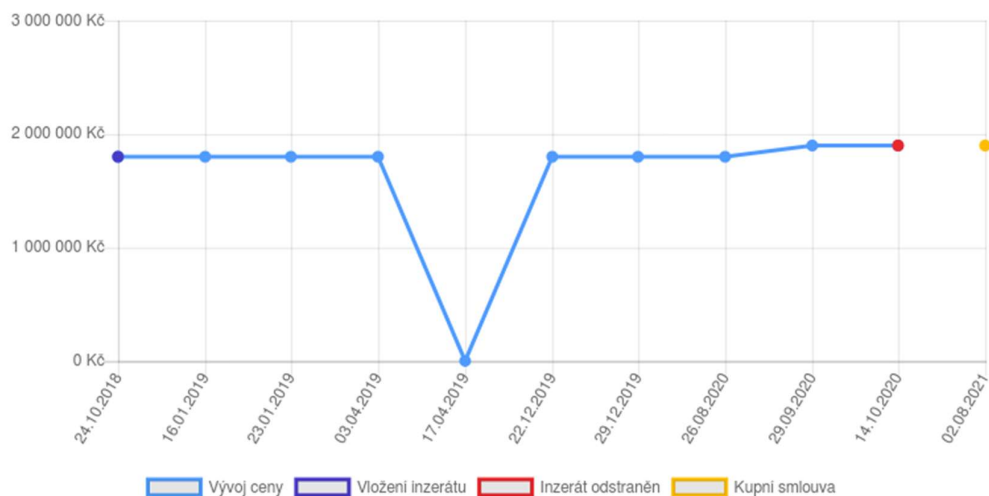


Prodej, Pozemek, 1032 m², Kouty, okres Nymburk

Celková cena: 1.900.000 Kč

Adresa: Kouty, okres Nymburk

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



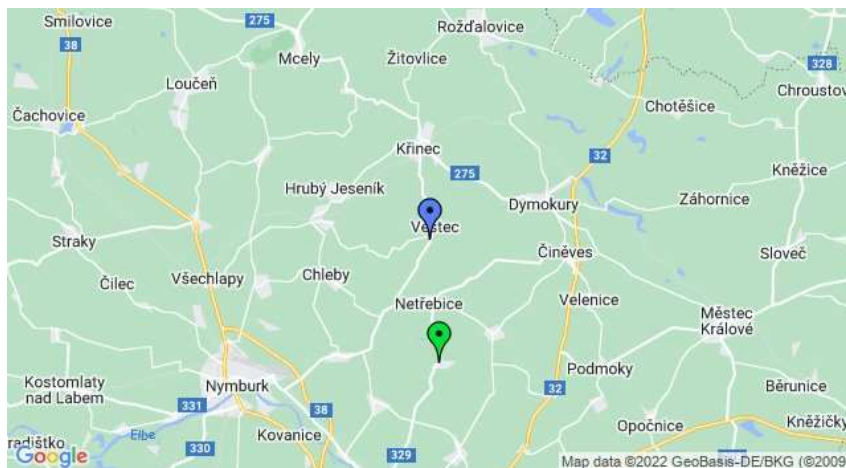
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kouty, okres Nymburk	Plocha pozemku (m2)	1032
Cena dle kupní smlouvy	1 900 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	02.08.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-7470/2021-208		

Slovní popis

Nabízíme prodej stavebního pozemku v obci Kouty u Poděbrad. Nachází se v severní části obce směrem na Netřebice. Rovný pozemek určený k zástavbě o celkové výměře 1032 m2. Aktuálně probíhají stavební práce na sítích. Ke každé parcele bude vybudován pomník a každá parcela bude vlastnit čerpací stanici, která bude napojena na tlakovou kanalizaci. Technologie ve stanici je totožná, jako v celé obci. Tlaková kanalizace bude vybudována v rámci sítí a je již součástí kupní ceny. Předpokládaný termín dokončení listopad 2020. Pozemek se nachází v klidné části obce. Kouty leží v okrese Nymburk, asi 8 km východně od města Nymburk a 6 km severně od města Poděbrady.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost