

Stanovení hodnoty nemovitých věcí

zapsaných na LV č. 8674 k. ú. Nymburk
ve spoluvlastnictví Mlejnek Antonín, podíl 1/2, Mlejnková Pavlína, podíl 1/2,
bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk,
KSPH 77 INS 5797/2019 a KSPH 77 INS 5800/2019
a

zapsaných na LV č. 1660 k. ú. Nymburk
ve vlastnictví Mlejnek Antonín,
bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk,
KSPH 77 INS 5797/2019

Objednatel: AS ZIZLAVSKY v.o.s.
Široká 36/5, 110 00 Praha 1
IČO: 284 90 738

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení návrhu tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
2.1 Metody tržního ocenění.....	7
2.2 Výběr základních pojmů oceňování	8
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	9
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ.....	15
5 OCENĚNÍ.....	16
5.1 Volba metody ocenění.....	16
5.2 Výpočet hodnoty nemovitých věcí na bázi tržních hodnot	16
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	23
5.4 Závěrečná analýza	23
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	24
ZNALECKÁ DOLOŽKA	25
SEZNAM PŘÍLOH.....	26

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8674 k. ú. Nymburk (rodinný dům včetně pozemků) ve vlastnictví Mlejnek Antonín, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, podíl 1/2, Mlejnková Pavlína, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, podíl 1/2, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 77 INS 5797/2019 vedeného u Krajského soudu v Praze, a návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1660 k. ú. Nymburk (garáž včetně pozemku a pozemek zahrady) ve vlastnictví Mlejnek Antonín, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 77 INS 5800/2019.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí je proveden na základě stavu k 8. 11. 2019.

Návrh tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Mlejnek Antonín (spoluvlastnický podíl 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk a nemovité věci zapsané na LV č. 1660 k. ú. Nymburk) je po zaokrouhlení stanoven na:

2 262 000,00 Kč

(slovy: Dva miliony dvě stě šedesát dva tisíc korun českých)

Návrh tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Mlejnková Pavlína (spoluvlastnický podíl 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk) je po zaokrouhlení stanoven na:

994 000,00 Kč

(slovy: Devět set devadesát čtyři tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 26 stran textu a 25 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které je rovněž uloženo v archivu Znaleckého ústavu.

Dne: 3. 3. 2020

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Výpisy z KN na LV č. 8674 a 1660 k. ú. Nymburk

Podklady získané zhotovitelem:

- [2] Kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
[3] Nabídky realitních kanceláří na síti internet
[4] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [5] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
[6] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
[7] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
[8] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
[9] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
[10] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
[11] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
[12] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
[13] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [14] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, 2012;
[15] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;
[16] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013.

Obecně přijímané standardy:

- [17] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2017;
[18] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2016;
[19] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

[20] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

[21] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;

[22] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;

[23] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;

[24] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;

[25] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

[26] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[27] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[28] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[29] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užití pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepracovaný příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovité věci snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Zjištěná cena je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8674 k. ú. Nymburk (rodinný dům Nymburk č. p. 1720 umístěný na pozemku parc. č. St. 2105 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 974/16) ve vlastnictví Mlejnek Antonín, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, podíl 1/2, Mlejnková Pavlína, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, podíl 1/2, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 77 INS 5797/2019 vedeného u Krajského soudu v Praze, a návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1660 k. ú. Nymburk (garáž bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. St. 2106 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 974/2) ve vlastnictví Mlejnek Antonín, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 77 INS 5800/2019.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1.

Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí je proveden na základě stavu k 8. 11. 2019.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 8. 11. 2019 s možností přístupu do vnitřních prostor nemovitostí. Místního šetření se vlastníci nemovitostí nezúčastnili.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znaleckého ústavu, část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovitých věcech zapsaných na LV č. 8674 k. ú. Nymburk

Název nemovité věci:	Rodinný dům Nymburk č. p. 1720 umístěný na pozemku parc. č. St. 2105 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 974/16
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Nymburk
Katastrální území:	708232 Nymburk

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 8674 k. ú. Nymburk. Jako vlastníci oceňovaných nemovitých věcí je uveden Mlejnek Antonín, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, podíl 1/2, Mlejnková Pavlína, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, podíl 1/2.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 8674 k. ú. Nymburk (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zákaz zatížení, změna výměr obnovou operátu, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebyla zjištěna.

Nájemní smlouva

Nebyla předložena.

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Informace o nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1660 k. ú. Nymburk

Název nemovité věci:	Garáž bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. St. 2106 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 974/2
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Nymburk
Katastrální území:	708232 Nymburk

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1660 k. ú. Nymburk. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je uveden Mlejnek Antonín, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1660 k. ú. Nymburk (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zákaz zatížení, změna výměr obnovou operátu, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebyla zjištěna.

Nájemní smlouva

Nebyla předložena.

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Celkový popis nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8674 a 1660 k. ú. Nymburk

Nemovité věci zapsané na LV č. 8674 a 1660 k. ú. Nymburk představují jednotný funkční celek, a proto bude jejich popis uveden souhrnně na následujících řádcích. Oceňované nemovitosti představují rodinný dům s garáží a pozemky zahrady nacházející se ve městě Nymburk.

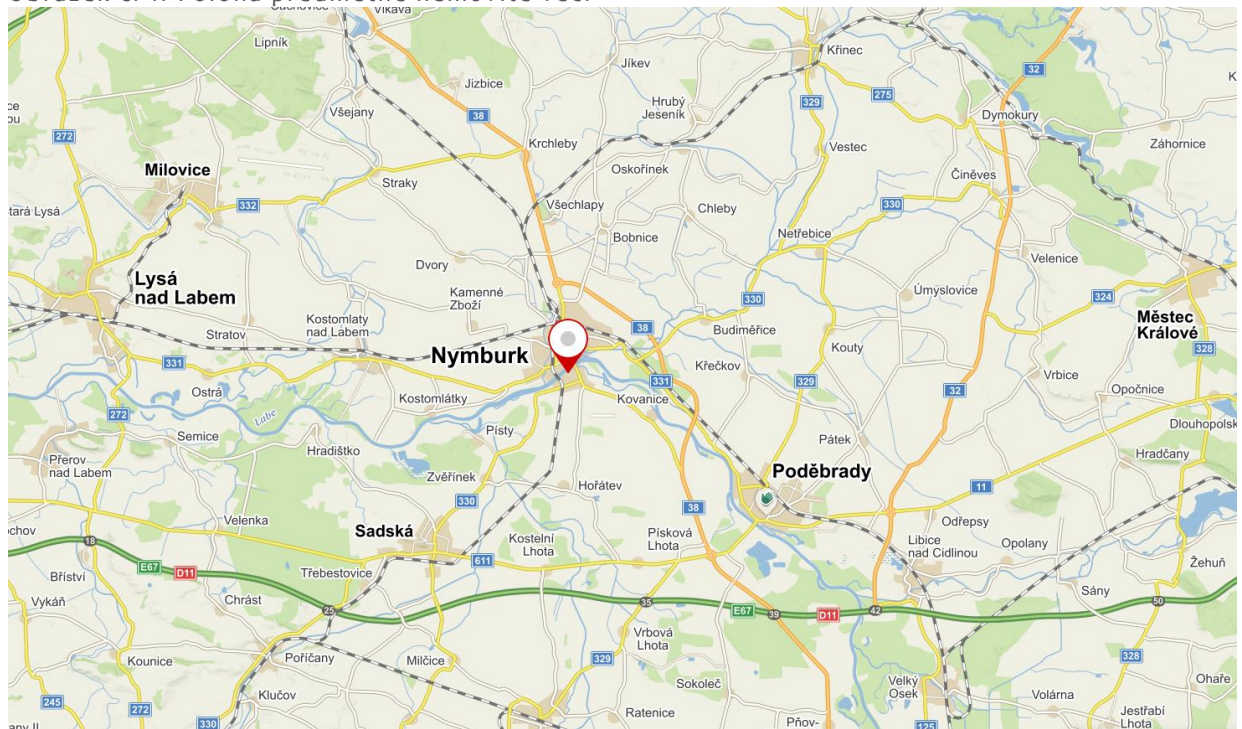
Královské město Nymburk se rozkládá na obou březích řeky Labe, v úrodné části středního Polabí. Leží v nadmořské výšce 186 m, 45 km východně od Prahy a zhruba 30 km jihovýchodně od Mladé Boleslavi. Na základě dat z Českého statistického úřadu žilo v Nymburce k 1. 1. 2019 celkem 15 063 obyvatel. Město se rozkládá na 20,54 km² a člení se na části Nymburk a Drahelice. V současnosti je Nymburk obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Historické jádro města je městskou památkovou zónou.

Městem procházejí silnice I/38 Kolín–Nymburk–Mladá Boleslav, II/330 Sadská–Nymburk–Činěves a II/331 Poděbrady–Nymburk–Lysá nad Labem–Stará Boleslav.

Nymburk je také křižovatkou železničních tratí. Vlaky jezdí například do Prahy, Mladé Boleslavi či Jičína.

Autobusová doprava zajišťuje spojení města s okolními obcemi a městy. Autobusy jezdí do směrů Kolín, Kutná Hora, Mladá Boleslav, Poděbrady a podobně.

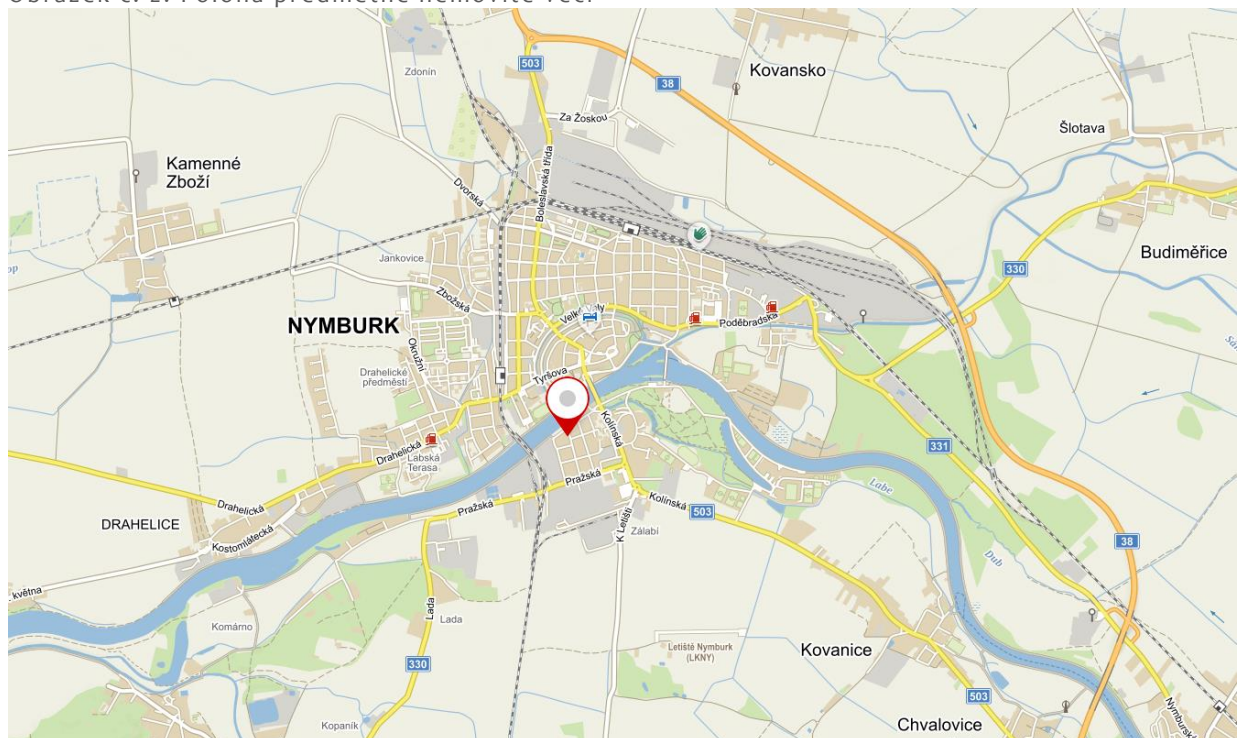
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

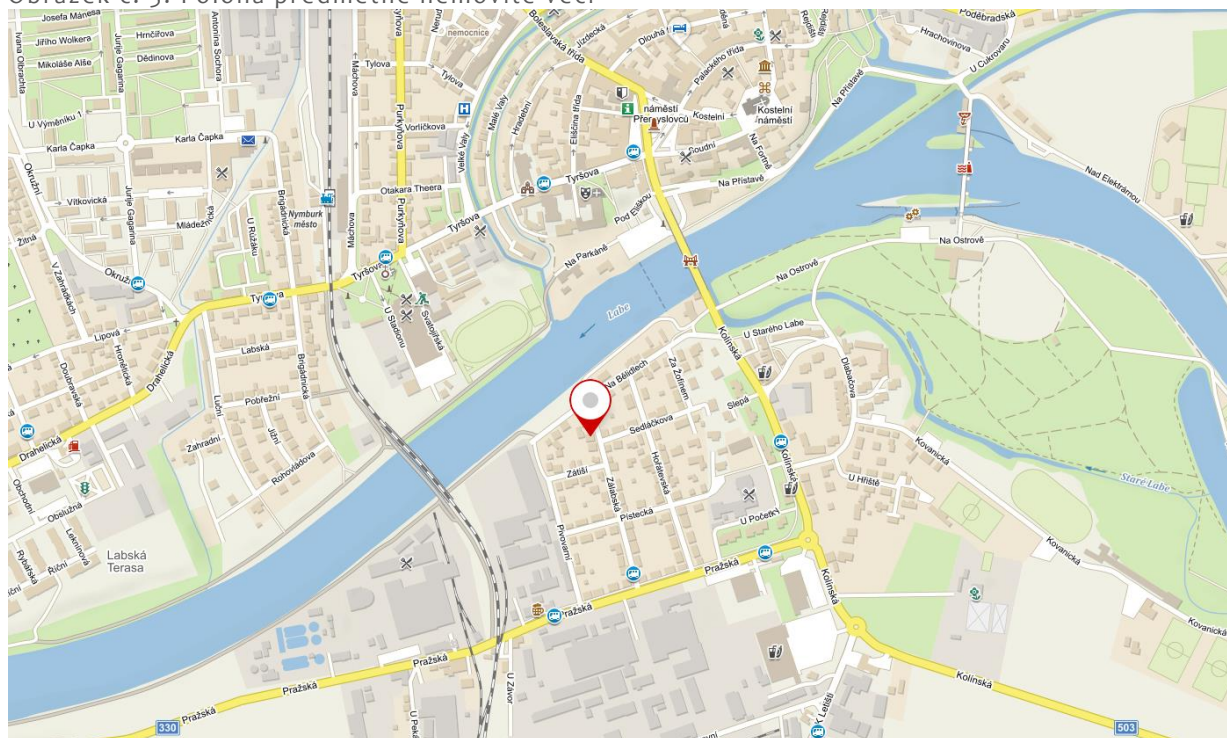
Předmětný funkční celek rodinného domu, garáže a příslušných pozemků se nachází v ulici Zálabská, jižně od řeky Labe. Nemovitosti jsou umístěny v zástavbě rodinných domů, nedaleko od pivovaru. Vzhledem k blízkosti Labe jsou nemovitosti součástí zóny s vysokým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům č. p. 1720 včetně garáže a pozemků, se kterými tvoří jednotný funkční celek.

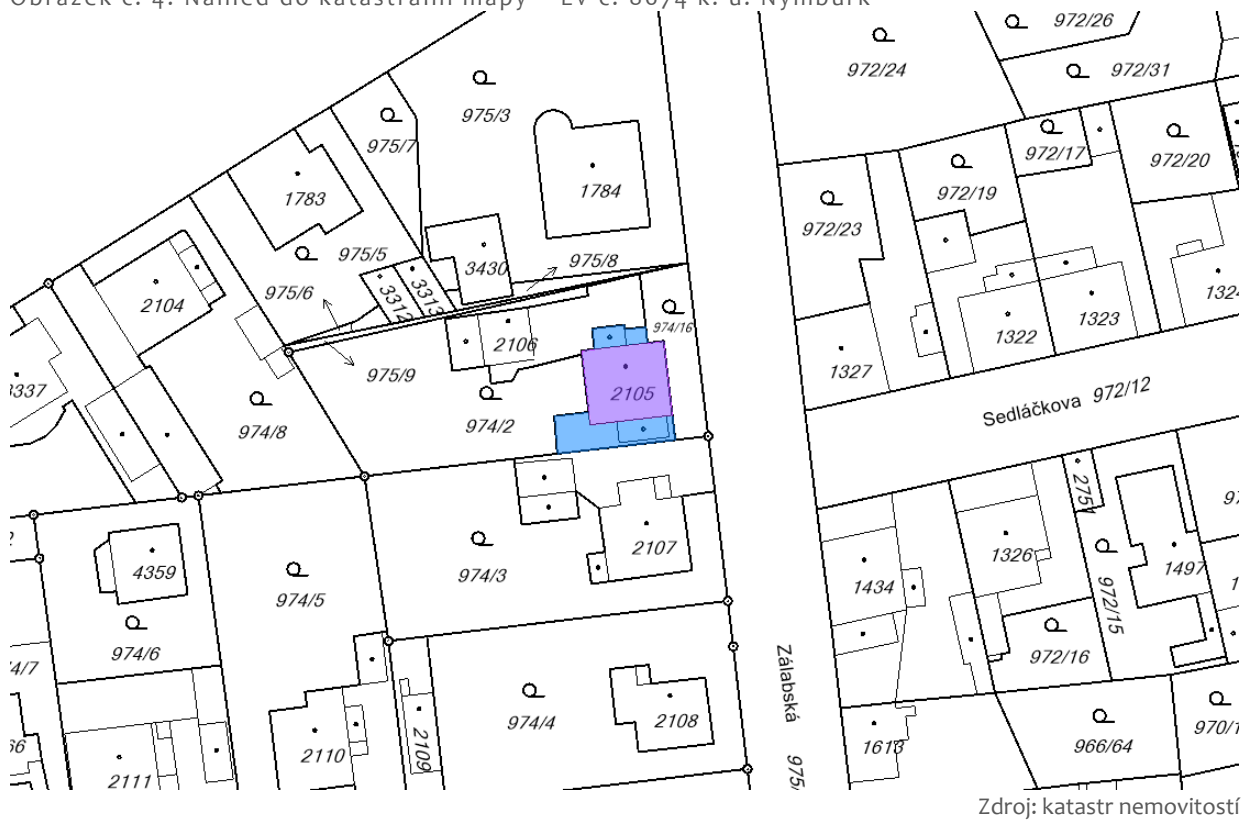
Jedná se o cihlovou stavbu se dvěma nadzemními podlažními a podsklepením. Fasáda je původní bez zateplení. Střecha stanová s původní střešní krytinou. Vchodové dveře jsou taktéž původní, nepříliš udržované. Okna jsou z velké části původní, pouze část je vyměněna. Z uliční strany je na dům na levé straně napojena jednopodlažní cihlová stavba, která v minulosti sloužila jako prodejna, dle reklamních cedulí se jednalo o zastavárnu. V pravé části domu je pak přistavěna část, v níž byla v prvním nadzemním podlaží umístěna autodílna. Tato část je v lepším stavebně technickém stavu s novou fasádou a plastovými okny. Na tuto část navazují dále do zahrady další stavby a kolny. Dům má přípojky elektřiny, veřejné kanalizace, vodovodu, plynovodu. Na pozemku je studna a ČOV. Vytápění je elektrické a plynové.

Vnitřní prostory nemovitostí jsou ve velmi zanedbaném stavu. Nemovitosti nejsou obývány a neslouží ke svému využití. Ve vnitřních prostorech je umístěno velké množství různých předmětů, celkově nemovitosti působí vybydleně a dlouhodobě neobývané.

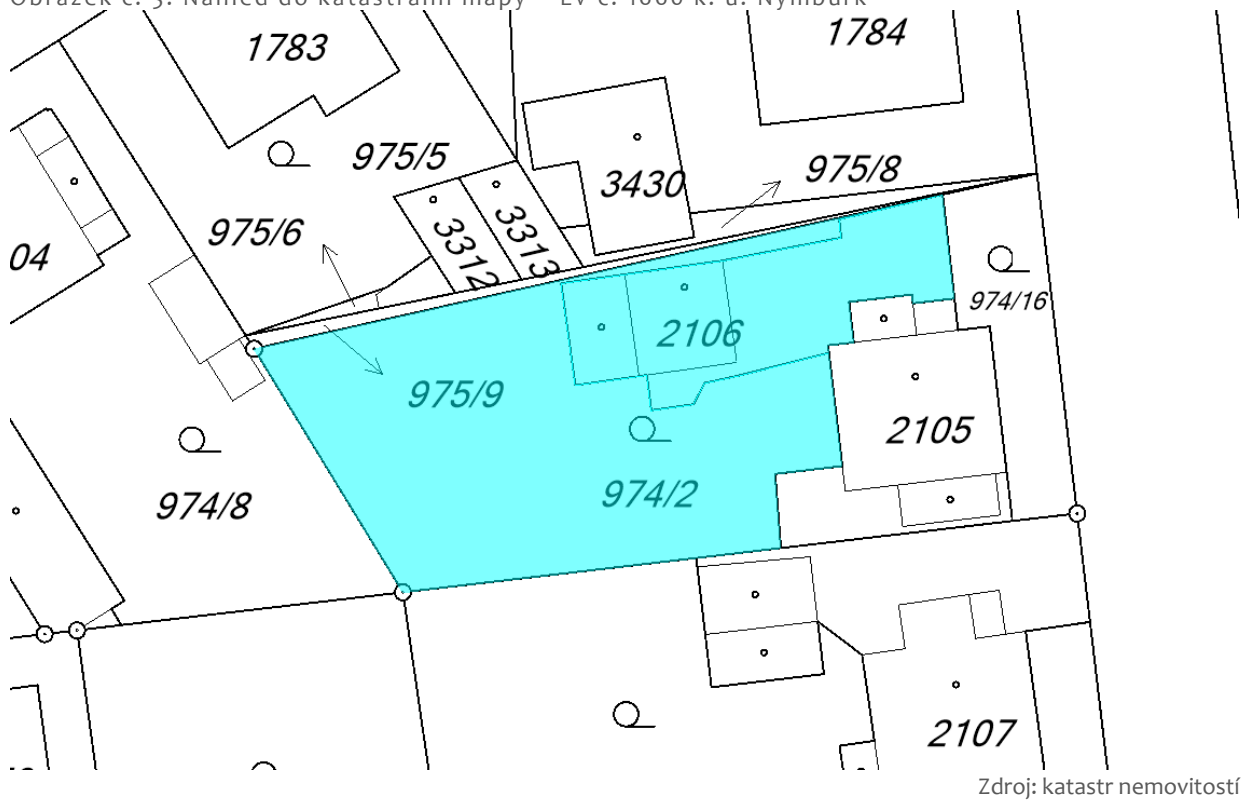
Zahrada domu je umístěna za domem. Za rodinným domem jsou umístěny další cihlové stavby, jak bylo uvedeno výše. Dle provedeného šetření jsou všechny objekty neudržovány. Zahrada je taktéž zpustlá. Pozemek je oplocen. Možnost parkování je před domem, za brankou u domu a taktéž v garáži.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 8674 k. ú. Nymburk je parcela č. St. 2105 vedena jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 154 m². Pozemek parc. č. 974/16 je evidován na tomtéž LV jako zahrada s výměrou 99 m². Na základě výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1660 k. ú. Nymburk je jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 159 m² evidována parcela č. St. 2106. Na témže LV je jako je vedena parcela č. 974/2, jejíž výměra činí 432 m². Celková výměra oceňovaných pozemků činí 844 m².

Obrázek č. 4: Náhled do katastrální mapy – LV č. 8674 k. ú. Nymburk



Obrázek č. 5: Náhled do katastrální mapy – LV č. 1660 k. ú. Nymburk



Na základě informací získaných z náhledu do katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu Znaleckého ústavu odhad užitné plochy rodinného domu včetně obývané přístavby a prodejny činí 220 m². Půdorys domu ani jiná technická dokumentace nebyly k dispozici. Ostatní stavby (garáž, kolny) jsou uvažovány jako příslušenství rodinného domu.

Tabulka níže znázorňuje popis oceňovaných parcel dle jednotlivých listů vlastnictví.

Tabulka č. 1: Popis předmětných pozemků – LV č. 8674

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
St. 2105	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 1720	154,00
974/16	zahrada	-	99,00
Výměra pozemků celkem			253,00

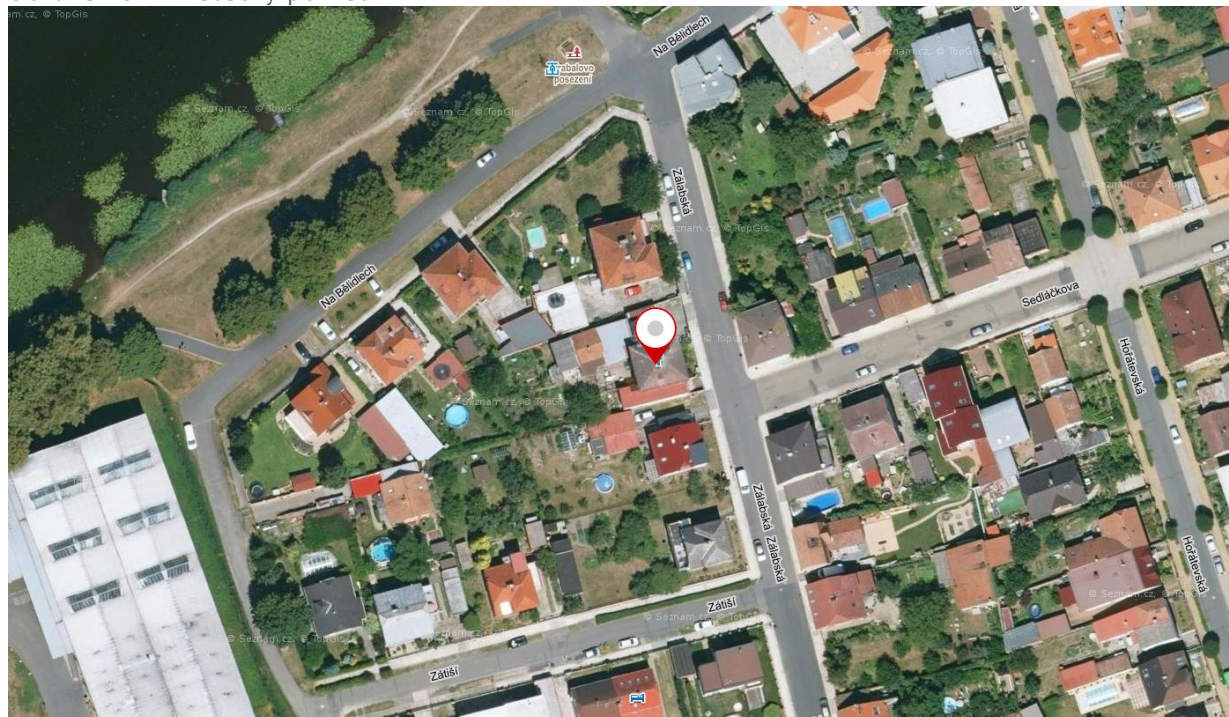
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Tabulka č. 2: Popis předmětných pozemků – LV č. 1660

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
St. 2106	zastavěná plocha a nádvoří	garáž bez čp/če	159,00
974/2	zahrada	-	432,00
Výměra pozemků celkem			591,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 6: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

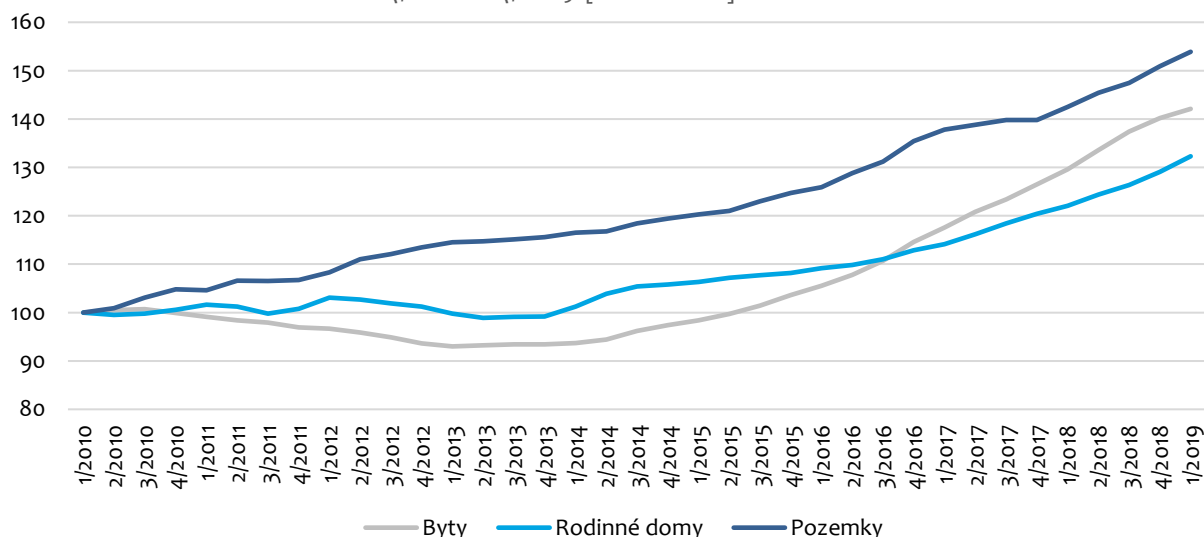
Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovité věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky (evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost), lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Vývoj cen nemovitostí základních tří kategorií, mezi které jsou zařazeny rodinné domy, byty a pozemky, zachycuje HB index, jehož vývoj zobrazuje níže uvedený graf.

HB Index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Graf č. 1: HB INDEX v období 1Q/2010–1Q/2019 [2010 = 100]



Zdroj: Hypoteční banka; vlastní zpracování

HB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Ceny rodinných domů stoupají konstantně a ve druhém kvartále roku 2018 kopírují růst cen druhého kvartálu roku 2017. V posledním kvartále roku 2018 index cen rodinných domů těsně přesáhl 2% hranici.

Na vývoji HB indexu bytových jednotek je zřejmé, že si ceny drží dynamický charakter. V posledním čtvrtletí roku 2018 však tempo růstu zpomalilo a s pouhými 2 % je nejslabší ze všech kvartálů roku. Růst cen zaznamenaly všechny kraje České republiky. Trendem je přesouvání poptávky z okrajových částí Prahy do Středočeského kraje.

Ceny pozemků v roce 2017 nezaznamenaly výraznější růst. K dynamičtějším růstu došlo až během roku 2018, který zapříčinila dlouhodobě konstantní poptávka a zároveň nedostatečná a velmi slabá nabídka.

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětných nemovitých věcí je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot, která je blíže specifikována v kapitole 2.1. Oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 8674 a 1660 k. ú. Nymburk představují rodinný dům s příslušenstvím a pozemky tvořící jednotný funkční celek. Vzhledem ke skutečnosti, že rodinný dům s pozemky zapsaný na LV č. 8674 k. ú. Nymburk je ve vlastnictví Mlejnek Antonín, podíl 1/2 a Mlejnková Pavlína, podíl 1/2, bude pro potřeby určení hodnoty jednotlivých spoluvlastnických podílů vycházeno z celkové hodnoty funkčního celku, jejíž hodnota bude následně snížena o hodnotu pozemků a staveb zapsaných na LV č. 1660, a to z důvodu zjištění hodnoty pouze nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8674 k. ú. Nymburk.

5.2 Výpočet hodnoty nemovitých věcí na bázi tržních hodnot

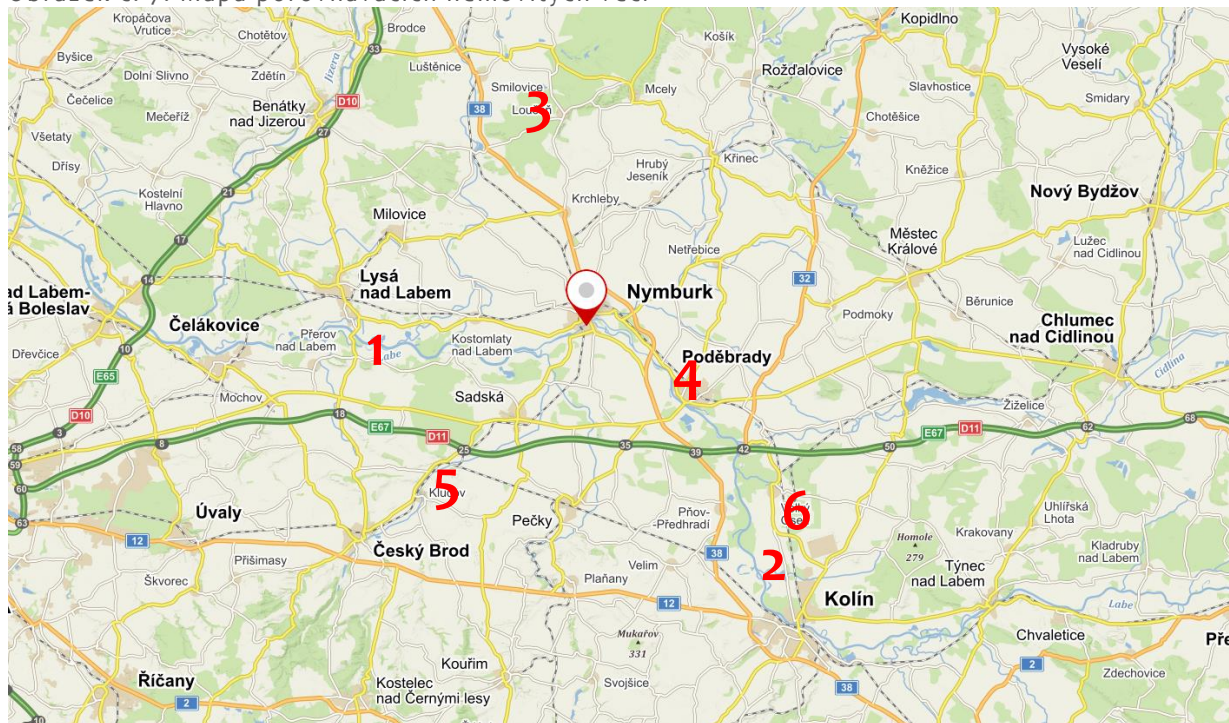
Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

V širší lokalitě oceňovaných nemovitostí byl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty.

Popis srovnávacích objektů:

- Semice** – prodej rodinného domu o dvou samostatných jednotkách v Semicích. Dům je v původním a neudržovaném stavu. K domu patří studna, dřevník, přístavba s garáží, chlívkem a úložným prostorem na půdě, druhá přístavba s dílnou a menšími sklípky. U domu je prostorná zahrada;
- Veltruby** – k prodeji rodinný dům umístěný v obci Veltruby v blízkosti Kolína. Rodinný dům je převážně v původním, avšak velmi udržovaném a dobrém stavu. K domu náleží samostatně stojící garáž a zděná kolna. domě je prostorná půda vhodná k vestavbě;
- Loučeň** – prodej domu v udržovaném stavu nacházející se v obci Loučeň, okres Nymburk. K domu náleží dílna, prostorná garáž a skleník, které jsou součástí zahrady domu;
- Poděbrady** – k prodeji vícegenerační rodinný dům se zavedenou prodejnou potravin. Dům se nachází ve městě Poděbrady, v Boučkově ulici. K domu náleží dva sklady, garáž, kotelna či terasa;
- Klučov** – prodeji rodinný dům v obci Klučov, okres Kolín. Na domě byla započata počáteční rekonstrukce spočívající ve výměně oken a rekonstrukci koupelny. Většina domu je však v původním až zhoršeném stavebně technickém stavu. Na pozemku se nachází ještě zděná a dřevěná kůlna, využívány jsou jako dílna a sklady;
- Velký Osek** – k prodeji rodinný dům v původním stavebně technickém stavu nacházející se ve Velkém Oseku, v ulici Prokopa Holého. Na pozemku je vlastní studna, garáž, dílna s možností vybudování druhé garáže a udírna.

Obrázek č. 7: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy domu.

Tabulka č. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Počet podlaží	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci				
	220,00	844,00	2 NP	Nymburk
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	220,00	617,00	2 NP	Semice
2.	200,00	1 000,00	2 NP	Veltruby
3.	308,00	1 060,00	1 NP	Loučeň
4.	367,00	506,00	2 NP	Poděbrady
5.	192,00	858,00	1 NP	Klučov
6.	130,00	531,00	2 NP	Velký Osek

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci			
velmi dobrá	zděná	špatný	garáž, kolny
Parametry porovnávacích nemovitých věcí			
dobrá	zděná	špatný	garáž, dílna, chlív
dobrá	zděná	dobrý	garáž, kolna
dobrá	smíšená	původní	garáž, dílna
výborná	smíšená	původní	garáž, sklad
dobrá	zděná	zhoršený	dílna, sklad
dobrá	smíšená	původní	garáž, dílna

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Rozdílná užitná plocha srovnávacích nemovitostí je upravena prostřednictvím koeficientu velikosti výměr. Odlišná atraktivita lokalit srovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem lokality. Oceňované nemovitosti jsou neobývané a neudržované, tato skutečnost je zohledněna pomocí korekčního činitele technického stavu.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 5: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	3 490 000,00	220,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	13 960,00
2.	4 600 000,00	200,00	1,00	1,00	1,10	0,80	1,00	1,00	0,80	16 192,00
3.	4 990 000,00	308,00	1,10	1,00	1,05	0,90	1,00	1,00	0,80	13 473,00
4.	8 900 000,00	367,00	1,20	1,00	0,80	0,90	1,00	1,00	0,80	16 762,07
5.	2 950 000,00	192,00	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00	0,80	12 168,75
6.	3 150 000,00	130,00	0,90	1,00	1,05	0,90	1,00	1,00	0,80	16 486,62

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 6 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková

cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užité plochy domu.

Tabulka č. 6: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	6,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	12 168,75
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	16 762,07
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	14 800,00

Zdroj: vlastní zpracování

Výše uvedená jednotková cena byla ověřena prostřednictvím metody porovnávací na základě skutečně realizovaných cen, jež byly Znaleckým ústavem dohledány v posledních letech. Na základě provedené analýzy bylo zjištěno, že v lokalitě města Nymburk se rodinné domy prodávaly v intervalu od 9 000,00 Kč/m² do 28 000,00 Kč/m², a to bez ohledu na jejich technický stav, přesnou lokalitu či další podmínky specifikované v rámci jednotlivých kupních smluv. Jelikož je oceňovaný rodinný dům ve zhoršeném stavebně technickém stavu, je dlouhodobě neobývaný a neudržovaný, je možné konstatovat, že stanovená jednotková cena nacházející se u nižší hranice intervalu odpovídá oceňované nemovitosti.

Stanovení hodnoty nemovitých věcí porovnávací metodou:

Tabulka č. 7: Výpočet hodnoty nemovitých věcí

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitých věcí [m ²]	220,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	14 800,00
Celková hodnota nemovitých věcí [Kč]	3 256 000,00
Výsledná hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	3 256 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně příslušných pozemků, všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

■ Výpočet hodnoty pozemků – LV č. 1660

V následující podkapitole budou oceněny pozemky zapsané na LV č. 1660 k. ú. Nymburk. V lokalitě města Nymburk byly nalezeny porovnávací vzorky, jejichž popis je uveden níže.

Tabulka č. 8: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Lokalita	Dopravní dostupnost
Parametry oceňované nemovité věci				
	591,00	stavební	Nymburk	velmi dobrá
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	1 323,00	stavební	Nymburk	velmi dobrá
2.	819,00	stavební	Nymburk	velmi dobrá
3.	3 327,00	stavební	Poděbrady	výborná

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právních vztahů,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Větší výměra a atraktivnější lokalita pozemku č. 3 je upravena koeficientem velikosti výměr. Nemovitost č. 3 taktéž zahrnuje studii na výstavbu, což je zohledněno korekčním činitelem příslušenství. Oceňované pozemky jsou zastavěné, kdežto srovnávací nemovitosti představují stavební pozemky připravené k výstavbě. Tato odlišnost je upravena koeficientem ostatních vlivů.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 9: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	2 712 150,00	1 323,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	1 312,00
2.	1 801 800,00	819,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	1 408,00
3.	8 650 200,00	3 327,00	1,10	1,00	0,80	1,00	0,90	0,80	0,80	1 317,89

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Na základě výše uvedených vzorků byla stanovena průměrná jednotková cena pozemků s charakterem oceňovaných pozemků v lokalitě města Nymburk ve výši 1 300,00 Kč/m² po zaokrouhlení. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude z této upravené jednotkové ceny vycházeno při výpočtu hodnoty pozemků zapsaných na LV č. 1660 k. ú. Nymburk, která bude následně odečtena od celkové hodnoty oceňovaných nemovitostí, a to z důvodu vyčíslení hodnoty spoluvlastnických podílů k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk. Výpočet hodnoty těchto pozemků je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 10: Výpočet hodnoty pozemků – LV č. 1660

Název	Hodnota
Celková rozloha pozemků zapsaných na LV č. 1660 [m ²]	591,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	1 300,00
Celková hodnota pozemků zapsaných na LV č. 1660 [Kč]	768 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Výpočet hodnoty staveb – LV č. 1660

Stavby, které jsou umístěny na pozemcích zapsaných na LV č. 1660, budou oceněny v této kapitole. Vzhledem ke skutečnosti, že nebyly nalezeny vzorky, které by svou lokalitou, charakterem, výměrou a využitím zcela přesně odpovídaly předmětným stavbám, bylo pro potřeby tohoto znaleckého posudku vycházeno se srovnávacích nemovitostí, jež charakterem odpovídaly garážím. Po zohlednění kvalitativních odlišností daných vzorků, s ohledem zejména na lokalitu a stavebně technický stav, byla jednotková cena předmětných staveb stanovena na úrovni 5 000,00 Kč po zaokrouhlení. Na základě provedeného místního šetření, veřejně dostupných informací a náhledu do katastru nemovitostí a map byla Znaleckým ústavem stanovena užitná plocha všech staveb umístěných na pozemcích zapsaných na LV č. 1660 k. ú. Nymburk v celkové výši 100 m². V tabulce níže je pak uveden výpočet hodnoty těchto staveb.

Tabulka č. 11: Výpočet hodnoty staveb – LV č. 1660

Název	Hodnota
Celková užitná plocha staveb umístěných na pozemcích zapsaných na LV č. 1660 [m ²]	100,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	5 000,00
Celková hodnota staveb umístěných na pozemcích zapsaných na LV č. 1660 [Kč]	500 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Výpočet spoluvlastnických podílů – LV č. 8674

V návaznosti na předchozí kapitoly bude v rámci této části znaleckého posudku vyčíslena hodnota spoluvlastnických podílů 1/2 ve vlastnictví Mlejnek Antonín a Mlejnková Pavlína k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk.

Pro potřeby vyčíslení hodnoty těchto spoluvlastnických podílů budou od celkové hodnoty oceňovaných nemovitostí zapsaných na LV č. 8674 a 1660 k. ú. Nymburk, jež byly oceněny jako jednotný funkční celek, odečteny hodnoty pozemků na LV č. 1660 včetně hodnoty staveb na nich umístěných. Po odečtení uvedených hodnot bude výsledná hodnota představovat hodnotu nemovitostí zapsaných na LV č. 8674 k. ú. Nymburk, tudíž rodinného domu Nymburk č. p. 1720 umístěného na pozemku parc. č. St. 2105 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 974/16. Tento výpočet je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 12: Výpočet hodnoty nemovitostí – LV č. 8674

Název	Hodnota
Celková hodnota oceňovaných nemovitých věcí – LV č. 8674 a 1660 [Kč]	3 256 000,00
Hodnota pozemků – LV č. 1660 [Kč]	768 000,00
Hodnota staveb umístěných na pozemcích – LV č. 1660 [Kč]	500 000,00
Výsledná hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8674 po zaokrouhlení [Kč]	1 988 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

V následující tabulce je uvedena hodnota spoluvlastnických podílů k nemovitostem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk.

Tabulka č. 13: Výpočet spol. podílů – LV č. 8674

Název	Hodnota
Výsledná hodnota spol. podílu 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 [Kč]	994 000,00
Výsledná hodnota spol. podílu 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 [Kč]	994 000,00
Výsledná hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8674 po zaokrouhlení [Kč]	1 988 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

S ohledem na tabulku uvedenou výše byla stanovena hodnota spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk ve výši 994 000,00 Kč. V následující tabulce je uvedena výsledná hodnota spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk a hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1660 k. ú. Nymburk ve vlastnictví Mlejnek Antonín.

Tabulka č. 14: Výpočet hodnoty ve vlastnictví Mlejnek Antonín a Mlejnková Pavlína

Název	Hodnota
Výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí ve vlastnictví Mlejnek Antonín [Kč]	2 262 000,00
Výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí ve vlastnictví Mlejnková Pavlína [Kč]	994 000,00
Výsledná hodnota oceňovaných nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	3 256 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Nemovitosti ve vlastnictví Mlejnek Antonín představují spoluvlastnický podíl 1/2 k nemovitostem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk a nemovitosti zapsané na LV č. 1660 k. ú. Nymburk. Ve vlastnictví Mlejnkové Pavlíny je pak spoluvlastnický podíl 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk.

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uveden výsledný návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8674 k. ú. Nymburk (rodinný dům Nymburk č. p. 1720 umístěný na pozemku parc. č. St. 2105 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. č. 974/16) a návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1660 k. ú. Nymburk (garáž bez čp/če umístěná na pozemku parc. č. St. 2106 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 974/2) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 15: Výsledná hodnota nemovitých věcí

Název	Hodnota
Výsledná hodnota spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 1660 k. ú. Nymburk ve vlastnictví Mlejnek Antonín [Kč]	1 268 000,00
Výsledná hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8674 k. ú. Nymburk ve vlastnictví Mlejnek Antonín [Kč]	994 000,00
Výsledná hodnota spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk ve vlastnictví Mlejnková Pavlína [Kč]	994 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětných nemovitých věcí odráží aktuální technický stav a polohu nemovitých věcí. Jedná se o rodinný dům s příslušenstvím a pozemky tvořící jednotný funkční celek. Rodinný dům se nachází v ulici Zálabská ve městě Nymburk. Dům je dlouhodobě neobývaný a neudržovaný. Kladný vliv na výslednou hodnotu měla zejména lokalita, naopak velmi negativně působil neudržovaný stav rodinného domu včetně příslušenství.

U předmětných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8674 a 1660 k. ú. Nymburk bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zákaz zatížení, změna výměr obnovou operátu, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 8674 a 1660 k. ú. Nymburk). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětných nemovitých věcech uzavřena žádná nájemní smlouva.

K oceňovaným nemovitým věcem nebyla zjištěna žádná věcná břemena.

Dle zjištěných informací se na předmětných nemovitých věcech jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty, nevztahují.

Návrh tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Mlejnek Antonín (spoluvlastnický podíl 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk a nemovité věci zapsané na LV č. 1660 k. ú. Nymburk) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **2 262 000,00 Kč**.

Návrh tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Mlejnková Pavlína (spoluvlastnický podíl 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **994 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 8674 k. ú. Nymburk (rodinný dům včetně pozemků) ve vlastnictví Mlejnek Antonín, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, podíl 1/2, Mlejnková Pavlína, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, podíl 1/2, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 77 INS 5797/2019 vedeného u Krajského soudu v Praze, a návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1660 k. ú. Nymburk (garáž včetně pozemku a pozemek zahrady) ve vlastnictví Mlejnek Antonín, bytem Zálabská 1720/4, 288 02 Nymburk, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 77 INS 5800/2019.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí je proveden na základě stavu k 8. 11. 2019.

Návrh tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Mlejnek Antonín (spoluvlastnický podíl 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk a nemovité věci zapsané na LV č. 1660 k. ú. Nymburk) je po zaokrouhlení stanoven na:

2 262 000,00 Kč

(slovy: Dva miliony dvě stě šedesát dva tisíc korun českých)

Návrh tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Mlejnková Pavlína (spoluvlastnický podíl 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 8674 k. ú. Nymburk) je po zaokrouhlení stanoven na:

994 000,00 Kč

(slovy: Devět set devadesát čtyři tisíc korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16.12.2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění: oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv, zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 442-4742/2019.

V Praze dne 3. 3. 2020

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Lenka Hluší

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 8674 a 1660 k. ú. Nymburk
- Příloha 2 Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem
- Příloha 3 Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
- Příloha 4 Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)

Příloha č.

2



1784

972/23

975/5

3430

975/8

3312

3313

2106

974/16

975/9

2105

1327

974/2

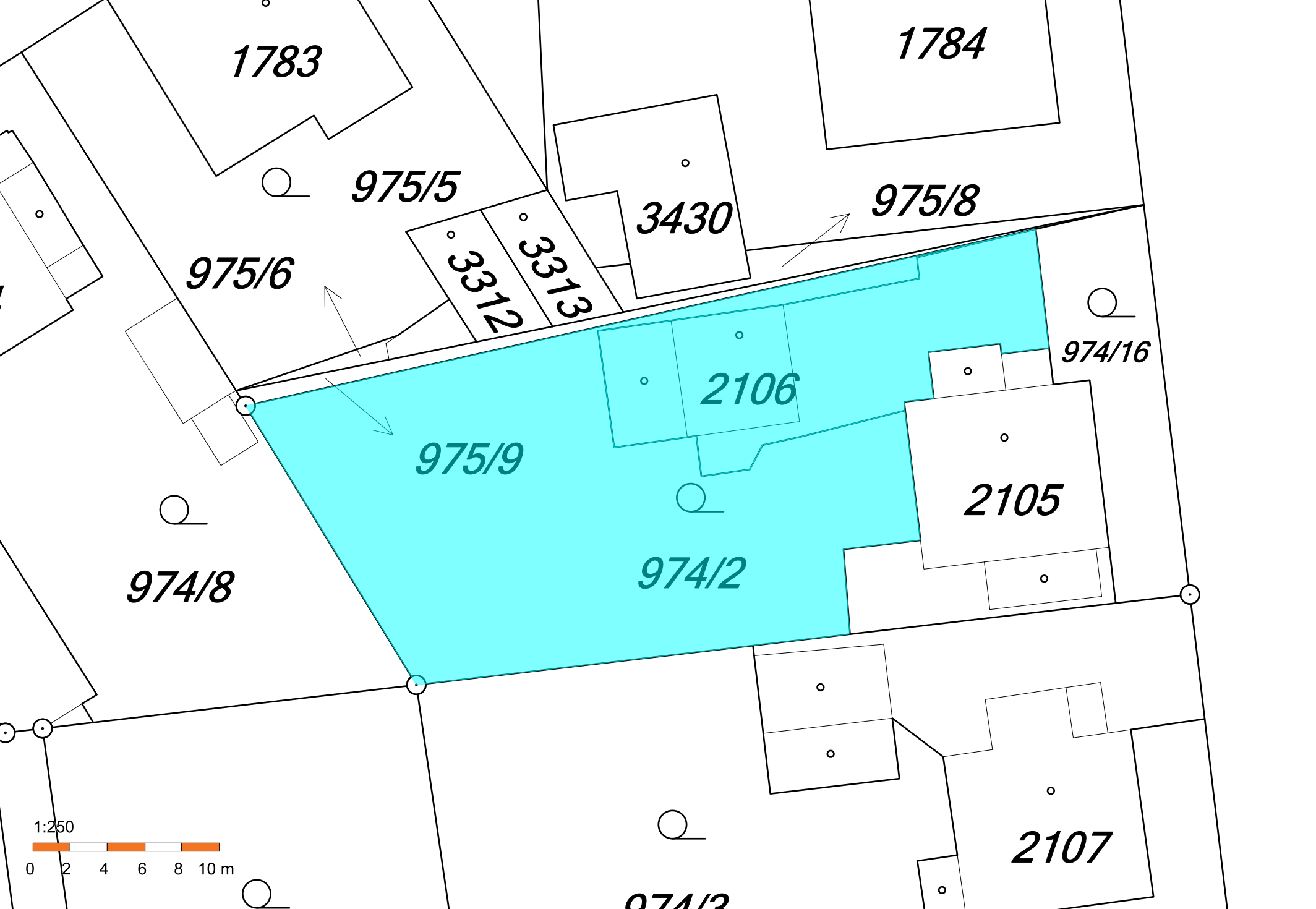
2107

1:250

0 2 4 6 8 10 m

974/3

1434



1783

1784

975/5

3430

975/8

975/6

3312

3313

974/16

2106

2105

975/9

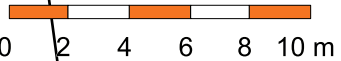
974/2

974/8

2107

974/3

1:250



Příloha č.

3















Příloha č.

4



Prodej rodinného domu 220 m², pozemek 617 m² Semice, okres Nymburk 3 490 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Dvougenerační dům o dvou samostatných jednotkách v Semicích. Dům se skládá ze dvou samostatných jednotek, v přední části je byt 5+1, v zadní části byt 3+1. Byt 5+1 tvoří v 1.NP vstupní chodba, kuchyň s jídelnou, komora, koupelna, obývací pokoj, hala se schodištěm do 2.NP. Ve druhém nadzemním podlaží je chodba, čtyři samostatné ložnice a toaleta. Z jedné ložnice a z chodby je vstup na terasu. Byt 3+1, kde v 1.NP je vstupní chodba, kuchyň, jídelna, komora, obývací pokoj, koupelna, schodiště do 2.NP, kde jsou dvě samostatné ložnice, jedna se vstupem na terasu. V zadní části domu je kotelna s kotlem na tuhá paliva. K domu patří studna, dřevník, přístavba s garáží, chlívkem a úložným prostorem na půdě, druhá přístavba s dílnou a menšími sklípky. U domu je prostorná zahrada.

Celková cena:	3 490 000 Kč za nemovitost	Počet bytů:	2
ID zakázky:	18393	Plocha zastavěná:	200 m ²
Aktualizace:	Včera	Užitná plocha:	220 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	617 m ²
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Garáž:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektrina:	230V
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Semice, okres Nymburk

Cíl:

Služby:

Reklama



Hypotéka
Komerční banka

11 907,14 Kč / měsíčně

[Spočítat](#)



Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 1 000 m² Šikmá, Veltruby Panorama 4 600 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Rodinný dům ze začátku 80tých let v klidné části obce Veltruby v blízkosti Kolína. Dům v převážně původním stavu je vhodný k dvougeneračnímu bydlení, je celý podsklepený, u domu samostatně stojící prostorná garáž a zděná kolna. Dispozice domu je 2+1 (přízemí) a 3+1 s balkonem (1. patro). Všechny pokoje jsou prostorné, na každém patře je koupelna a samostatné wc .V domě je prostorná půda vhodná k vestavbě.

Na prostorné zahradě se nachází kryté zastřešené sezení. Topení ústřední na pevná paliva (kotel na pevná paliva), ohřev vody prostřednictvím el. bojleru (v každém patře) , dům je napojen na obecní kanalizaci, vlastní kopaná studna (8 metrů).

Dům se nachází na rovinatém oploceném pozemku o velikosti 1000m².

V obci se nachází škola, dobré spojení do Kolína, Nedaleko nájezd na dálnici D11 Praha – Hradec Králové.

PENB zatím nebyl vypracován, proto je uvedeno = G=.

Celková cena:	4 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	1000 m ²
Poznámka k ceně:	cena k jednání	Sklep:	✓
Aktualizace:	16.11.2019	Garáž:	✓
ID:	269606492	Voda:	Místní zdroj
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Užitná plocha:	200 m ²		

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

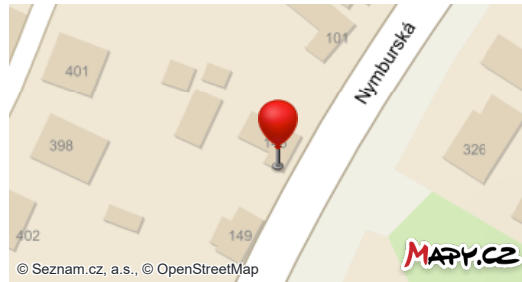
Šikmá, Veltruby

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Večerka: JEDNOTA, spotřební družstvo v ... (365 m)
 Hospoda: Obecní hospůdka (101 m)



Prodej rodinného domu 1 060 m², pozemek 1 060 m²

Nymburská, Loučeň [👁️ Panorama](#)

4 990 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

RD 5+1, 308 m², terasa, garáž, dílna, pozemek o celkové rozloze 1060 m², který se nachází v obci Loučeň, okr. Nymburk. Dům v udržovaném stavu – V 1. PP se nachází sklepní prostory, v 1.NP - kuchyň, 2x pokoj, koupelna se sprchovým koutem, WC, špíz, zimní zahrada. V 2.NP - kuchyň, 2x pokoj, koupelna s vanou, WC, šatna a špiž. Podkroví nevyužívané možnost další bytové jednotky. Na podlahách dlažba, PVC a koberce.Vytápění elektrickým kotlem nebo kamny na tuhá paliva. Dům připojen na elektřinu veřejný vodovod a kanalizaci. Na pozemku dále dílna, prostorná garáž, skleník, ovocné dřeviny a okrasné rostliny. Příjezd k domu je po zpevněné obecní komunikaci. Výborná občanská vybavenost - škola, školka, pošta, obchody, sportovní hřiště. V obci je hlavní dominantou zámek Loučeň. Dobrá dostupnost do Nymburka, Benátek nad Jizerou a Prahy. Možnost financovat hypotékou, kterou zdarma zajistíme.

Celková cena:	4 990 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	N04946
Aktualizace:	14.11.2019
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	308 m ²

Užitná plocha:	1060 m ²
Plocha pozemku:	1060 m ²
Sklep:	✓
Parkování:	4
Garáž:	✓
Topení:	Lokální elektrické, Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

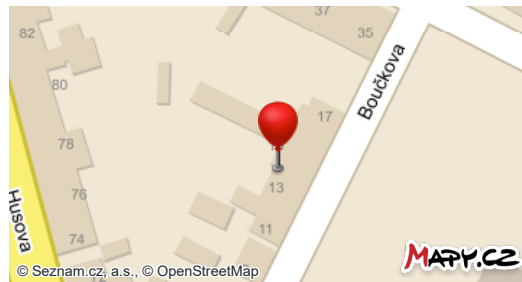
Dojezdová vzdálenost

Nové

Start:

Nymburská, Loučeň

Cíl:



Prodej rodinného domu 367 m², pozemek 506 m² Boučkova, Poděbrady - Poděbrady II Panorama 8 900 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Dovoluji si Vám nabídnout ke koupi vícegenerační rodinný dům, nacházející se v lukrativní části města, na pozemku o rozloze 506 m². Dům je řešen jako dvougenerační se zavedenou prodejnou potravin s 29 letou historií. V přízemí se nachází byt 2+1 o ploše 64m² s bezbariérovým vstupem a zahradou s nadzemním bazénem, dále se zde nachází prodejní plocha o 39m² se vstupem z ulice, příruční sklad o ploše 11,7 m², garáž, kotelna, krytý příjezd pro zásobování a prostorný sklad o dalších 39 m². V 1.NP nalezneme bytovou jednotku 3+1 o ploše 110m² s vlastním vstupem a terasou o ploše 70 m². Jedná se o zajímavou příležitost nejen pro bydlení v lukrativní části obce, s možností vlastní provozovny v přízemí, ale také je možno objekt využít například pro ubytovací služby, či restauraci. Součástí prodeje je též vybavení. PENB třídy G vyznačen z důvodu přípravy průkazu.

Celková cena:	8 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Rok rekonstrukce:	1996
ID zakázky:	014N050535	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	11.11.2019	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Smíšená	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Řadový	Telekomunikace:	Internet
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	400V
Podlaží:	2	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Plocha zastavěná:	296 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	367 m ²	Vybavení:	✓
Plocha podlahová:	175 m ²	Výtah:	✗
Plocha pozemku:	506 m ²	Bazén:	✓
Garáž:	✓		

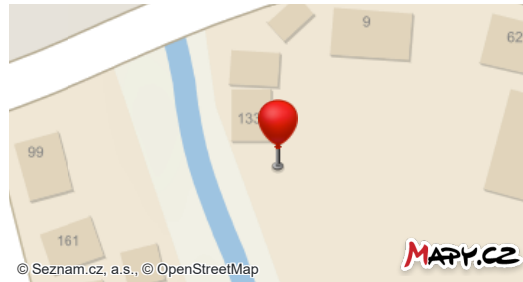
Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Boučkova, Poděbrady - Poděbrady II

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.



Prodej rodinného domu 192 m², pozemek 858 m²

Klučov, okres Kolín [👁️ Panorama](#)

2 950 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Bydlení ve vlastním domě, jen 30 km od Prahy (z toho 25 km po dálnici D11). Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Klučov, okres Kolín. Jedná se o prostorný, samostatně stojící dvoupatrový dům o dispozici 5+kk s pozemkem 858 m². Užitná plocha 192 m² a výška stropů 3 m nabízí opravdu dostatečný obytný prostor vícečlenné rodině, po úpravách je dům možno užívat jako dvougenerační. V rámci začínající rekonstrukce byla vyměněna okna za plastová, některá doplněna o bezpečnostní žaluzie. Dům je napojen na klíčové inženýrské sítě (elektřina, vodovod a kanalizace), na pozemku je studna. Podél západní hranice pozemku protéká potok, bez rizika záplav. Zahrada je rovinatá, zatravněná. Na pozemku se nachází ještě zděná a dřevěná kůlna, využívány jsou jako dílna a sklady. Předností této nabídky je dům mimo město, přesto z dobrou dostupností větších měst: Kolín, Nymburk, Český Brod, Praha. Dům je navíc upravitelný v rámci rekonstrukce o moderní prvky: terasa, obytné podkroví, atd. Pro více informací nebo sjednání prohlídky kontaktujte makléře.

Celková cena:	2 950 000 Kč za nemovitost	Počet bytů:	1
Poznámka k ceně:	zahrnuje provizi i právní služby	Plocha zastavěná:	130 m ²
ID zakázky:	149917	Užitná plocha:	192 m ²
Aktualizace:	25.10.2019	Plocha podlahová:	116 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	858 m ²
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Parkování:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Typ domu:	Patrový	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	450,0 kWh/m ² za rok
Podlaží:	2	Vybavení:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Klučov, okres Kolín

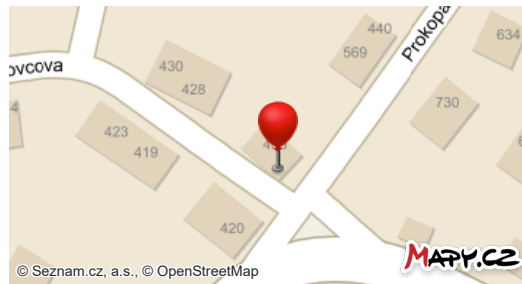
Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Večerka: Smíšené zboží Klučov 173 (249 m)

Hospoda: Hostinec U Zastávky (358 m)



Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 531 m² Prokopa Holého, Velký Osek **Panorama** 3 150 000 Kč



**MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ**

Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji rodinný přízemní dům o velikosti 4+1/130 m² ve Velkém Oseku.

Dům je velice prostorný, jsou zde čtyři pokoje a kuchyň, vstupní chodba, veranda s výhledem do zahrady, předsíň, koupelna s vanou a umyvadlem a samostatné WC.

Vytápění domu je zajištěno kotlem Dakon Door 22 na tuhá paliva a krbovými kamny umístěnými v chodbě.

Na pozemku je vlastní studna, garáž, dílna s možností vybudování druhé garáže a udírna.

Je již zaplacená i přípojka vody a plynu a dům je napojen na podtlakovou kanalizaci.

V obci je veškerá občanská vybavenost, obchody, pošta, vlakové spojení, hřiště, jen kousek od domu je možnost procházky do lesa.

Více informací o této nemovitosti u makléřky osobně, nebo na prohlídce nemovitosti, kterou Vás ráda provedu.

Celková cena:	3 150 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	531 m ²
Poznámka k ceně:	Konečná cena včetně právních služeb a provize	Plocha zahrady:	220 m ²
ID zakázky:	059-N05127	Sklep:	✓
Aktualizace:	09.09.2019	Garáž:	✓
Stavba:	Smíšená	Voda:	Místní zdroj
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální tuhá paliva, Jiné
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Přízemní	Telekomunikace:	Telefon
Podlaží:	1	Elektřina:	400V
Plocha zastavěná:	311 m ²	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Užitná plocha:	130 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná

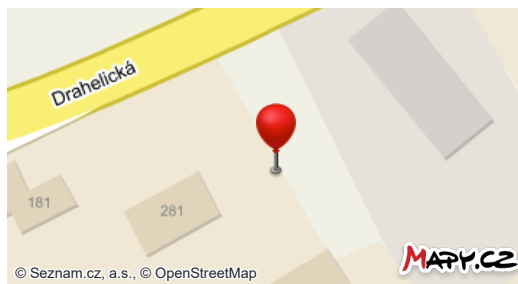
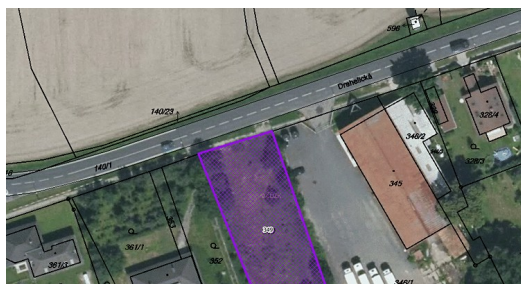
Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Prokopa Holého, Velký Osek

Cíl:

Zadejte adresu cíle



Prodej stavebního pozemku 1 323 m²

Nymburk - Drahelice, okres Nymburk [👁️ Panorama](#)

2 712 150 Kč (2 050 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku v Drahelicích Nymburku. Pozemek je určen pro bydlení. IS na hranici pozemku.

Celková cena:	2 712 150 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, bez DPH, včetně právního servisu (k jednání)
Cena za m ² :	2 050 Kč
Aktualizace:	12.08.2019
ID:	1076019548
Umístění objektu:	Centrum obce
Plocha pozemku:	1323 m ²

Voda:	Místní zdroj
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Nymburk - Drahelice, okres Nymburk

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Večerka: Penny Market (1141 m)
- Hospoda: Rock hospoda V Prdeli (372 m)
- Hřiště: Dětské hřiště (876 m)
- Cukrárna: Cukrárna Jahůdka (1712 m)
- Divadlo: Hálkovo Městské divadlo Nym... (2207 m)
- Kino: Kino Sokol (2127 m)
- Veterinář: Veterinární klinika Socrates, s.r.o. (1915 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (1822 m)
- Obchod: Kaufland (2348 m)
- Pošta: Pošta Nymburk 3 - Česká pošt... (1739 m)
- Školka: MŠ Větrník (1442 m)
- Lékař: MUDr. Pavel Rejha (1552 m)
- Bus MHD: Nymburk,Drahelice,odb. Kostom... (229 m)
- Restaurace: Hostinec U Huličků (275 m)



Prodej stavebního pozemku 819 m² Na Hroudách, Nymburk - Drahelice 1 801 800 Kč (2 200 Kč za m²)

Společnost Domy Nymburk nabízí v rámci II. etapy projektu Domy Nymburk stavební pozemky o rozloze od 803 m² do 925 m² v klidné lokalitě na západním okraji města Nymburka. Cena za pozemek je stanovena ve výši 2.200,- Kč/m².

V připravovaném projektu II. etapy se nachází 16 stavebních parcel, ke kterým budou v roce 2019 přivedené veškeré inženýrské sítě. K pozemkům budou vybudované pevné komunikace s pruhy zeleně a veřejné osvětlení.

Stavební pozemky se prodávají s platným stavebním povolením a projektem na dům. Je dáno komplexní urbanistické řešení v rámci zástavby celé čtvrti s konzistentní koncepcí. Jedná se o princip střídání dvou typů domu s příčně a podélně orientovanou sedlovou střechou nad hlavním obytným prostorem, a abychom zajistili příjemný prostor a vyhnuli se překvapením vynalézavostí sousedů, jsou pro území sestavena určitá pravidla pro výstavbu.

V rámci zástavby je vyčleněno území, na kterém je počítáno s občanskou vybaveností – obchod, café.

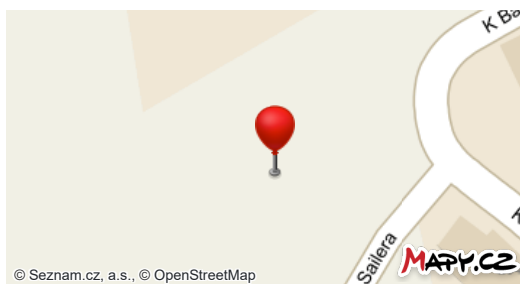
Jednou z předností Nymburka je jeho blízkost jak k hlavnímu městu, tak k okolním městům jako jsou Poděbrady nebo Mladá Boleslav. Do Prahy trvá cesta autem 35 minut, do Poděbrad 12 minut, do Kolína 28 minut a do Mladé Boleslavi 36 minut. Přímé vlakové spoje do Prahy na hlavní nádraží jezdí každých 30 minut a cesta trvá 50 minut.

Kromě občanské vybavenosti, která je součástí projektu, je v docházkové vzdálenosti supermarket, mateřská škola, moderní poliklinika, kino a další vybavenost patnáctitisícového Nymburka, jehož centrum je vzdáleno přibližně jeden kilometr.

Podobně jako město Nymburk nabízí množství historických skvostů a malebných zákoutí, skýtá okolní krajina podmínky pro širokou škálu vyžití.

K relaxaci můžete využít lesů kolem Kerska, či lázně nebo golfový resort v Poděbradech, na koupání lze zajet k některé z blízkých pískoven a pro cyklisty nelze opomenout Labskou stezku na říčním břehu.

Pro bližší informace kontaktuje naši prodejní kancelář, kde Vám k projektu Domy Nymburk podají veškeré informace.



Prodej stavebního pozemku 3 327 m²

Poděbrady, okres Nymburk [Panorama](#)

8 650 200 Kč (2 600 Kč za m²)

ERA SOLUTION Vám exkluzivně nabízí k prodeji stavební pozemky o celkové rozloze 3327 m². Parcely jsou k prodeji pouze jako celek. Klidné místo v žádané lokalitě v dosahu centra Poděbrad, vhodné pro developerský projekt nebo výstavbu RD. Na pozemek je přístup ze zpevněné příjezdové komunikace, která vede ze silnice s asfaltovým povrchem a osvětlením. Inženýrské sítě - elektřina, vodovod a kanalizace, plynová přípojka není. V obci je veškerá občanská vybavenost.

Lokalita zaručuje budoucí příjemné bydlení na hezkém místě. S financováním Vám rádi poradíme!

Celková cena:	8 650 200 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	2 600 Kč
ID zakázky:	058N049996
Aktualizace:	09.11.2019
Plocha pozemku:	3327 m ²

Datum nastěhování:	Ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Poděbrady, okres Nymburk

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Večerka:	FALDO (2101 m)
Hospoda:	Hospoda Velké Zboží (791 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Chvalovice (944 m)
Cukrárna:	Cukrárna Sladký sen (1608 m)
Divadlo:	Divadlo Na Kovárně (3002 m)
Kino:	Zámecký biograf (3068 m)
Veterinář:	Veterinární ošetřovna MVDr. Čer... (134 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (2615 m)
Lékárna:	Dr.Max (2789 m)
Bus MHD:	Poděbrady, Velké Zboží, žel.zast. (433 m)
Škola:	ZŠ Kovanice (1640 m)
Sportoviště:	Poděbradská sportovní, s.r.o. (2239 m)
Lékař:	MUDr. Alena Fričová (2460 m)