

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012370/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	INSKOL v.o.s., insolvenční správce dlužníka Jozef Cina, Park v Kolonii 1836, 288 02 Nymburk
Číslo jednací:	KSPH 82 INS 16810/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Petra Bezručůva č.p. 921/44, Nymburk, okres Nymburk
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.06.2025
Zpracováno ke dni:	16.06.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.06.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 na pozemku parc. č. st. 956, jehož součástí je stavba Nymburk č.p. 921, rodinný dům v obci Nymburk, okres Nymburk, katastrální území Nymburk na listu vlastnictví č. 9226.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

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

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 921
Adresa předmětu ocenění:	Petra Bezruče č.p. 921/44, Nymburk, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Nymburk
Ulice:	Petra Bezruče
Katastrální území:	Nymburk

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.06.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Martina Plachá. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jozef Cina, spolumajitel oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Cina Jozef, Park v Kolonii 1836, 288 02 Nymburk	3/4
Holubová Michaela, Petra Bezruče 921/44, 288 02 Nymburk	1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 956, jehož součástí je stavba Nymburk č.p. 921, rodinný dům v obci Nymburk, okres Nymburk, katastrální území Nymburk na listu vlastnictví č. 9226.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je část dvojdomku. Stavba má 1 nadzemní podlaží a částečně obytné podkroví. Dům je částečně podsklepený a v části podkroví se nachází půda.

Základy domu jsou pravděpodobně smíšené, konstrukce objektu je cihlová. Střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1927. V letech 2017-2022 prošel dům postupně kompletní rekonstrukcí (okna, střecha, zateplení, vnější a vnitřní omítky, podlahy, dveře, rozvody elektřiny, vody a odpadů, vnitřní vybavení).

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

1. NP		
Pokoj	Obývací pokoj	21,23 m ²
Kuchyně	Kuchyně	21,13 m ²
Pokoj	Ložnice	14,72 m ²
Ostatní prostory	Technická místnost	2,69 m ²
Koupelna, WC	WC	0,95 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,28 m ²
Ostatní prostory	Chodba	9,11 m ²
2. NP		
Pokoj	Pokoj	22,32 m ²
Pokoj	Pokoj	15,70 m ²
Ostatní prostory	Chodba	6,62 m ²
Příslušenství	Půda	23,85 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	5,42 m ²
1. PP		
Příslušenství	Sklep	18,70 m ²
Podlahová plocha		125,17 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		167,72 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod a jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo, na WC je závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Zdrojem vytápění je elektrokotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Doplnkovým zdrojem vytápění je krb umístěný v obývacím pokoji. Ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 295 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený kovaným plotem s podezdívkou, plotem z vlnitého plechu a pletivem do ocelových sloupků. Na pozemku nejsou žádné porosty. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - 2 zděné kůlny ve špatném stavu.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v severovýchodní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů (pozemek leží v blízkosti železniční tratě, ale během místního šetření nebyl zaznamenán hluk z projíždějících vlaků). Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	1 + částečně obytné podkroví

Popis rodinného domu	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	1927
	Rozsah rekonstrukce domu	2017-2022 - kompletní rekonstrukce interiéru i exteriéru
	Základy	pravděpodobně smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	akrylátové
	Vnitřní omítky	vápenné štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	4+1		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP		
		Pokoj	Obývací pokoj	21,23 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	21,13 m ²
		Pokoj	Ložnice	14,72 m ²
		Ostatní prostory	Technická místnost	2,69 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,95 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,28 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	9,11 m ²
		2. NP		
		Pokoj	Pokoj	22,32 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,70 m ²

		Ostatní prostory	Chodba	6,62 m ²
		Příslušenství	Půda	23,85 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	5,42 m ²
		1. PP		
		Příslušenství	Sklep	18,70 m ²
		Podlahová plocha		125,17 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		167,72 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel, krbová vložka		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha		
	Popis stavu	po rekonstrukci		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	295 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	2 zděné kůlny ve špatném stavu
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou, pletivo do ocelových sloupků, plot z vlnitého plechu
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severovýchodní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.06.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 4\,073,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Pozemek parc. č. st. 956

1.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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 chráněná 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = \mathbf{0,970}$$

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]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 073,-	0,970		3 950,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 956	295	3 950,81	1 165 488,95
Stavební pozemek - celkem			295		1 165 488,95

1.2. Rodinný dům č.p. 921

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Nymburk
Stáří stavby:	98 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2022
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 662,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	25,00 m ²
1. NP:	=	105,00 m ²
Podkroví + půda:	=	94,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	25,00 m ²	2,20 m
1. NP:	105,00 m ²	2,90 m
Podkroví + půda:	94,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	25*1,5	=	37,50 m ³
vrchní stavba:	11*3,8+9,9*4,78*7,4+9,9*4,78*4	=	581,27 m ³
zastřešení:	9,9*4,78*1,4/2+9,9*4,78*4,8/2	=	146,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	765,47 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	224,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,13	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené - zateplený zděný RD	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 3 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (3 + 15) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,910 = \mathbf{0,992}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,970**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,662,- \text{ Kč/m}^3 * 0,992 = 4\,624,70 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 765,47 \text{ m}^3 * 4\,624,70 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,970 = 3\,433\,867,04 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 433 867,04 Kč

1.3. Kůlna 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	5*4 =	20,00	2,40 m
		20,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP+zastřešení	20*3,5+20*1,5/2 =	85,00
Obestavěný prostor - celkem:			85,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 407,44
Plná cena: 85,00 m ³ * 3 407,44 Kč/m ³	=	289 632,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 93 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 93 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,150

= **43 444,86 Kč**

* 0,970

= **42 141,51 Kč**

Kůlna 1 - cena zjištěná

= **42 141,51 Kč**

1.4. Kůlna 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	$1 \cdot 1,2 + 6,4 \cdot 1,9 =$	13,36	2,00 m
		13,36 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(1 \cdot 1,2 + 6,4 \cdot 1,9) \cdot (2,00) =$
		26,72

Obestavěný prostor - celkem: **26,72 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70

12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 363,14
Plná cena: 26,72 m ³ * 3 363,14 Kč/m ³	=	89 863,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 93 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 93 = 100,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,150
Koeficient pp	=	13 479,47 Kč
Cena stavby CS	*	0,970
	=	13 075,09 Kč
Kůlna 2 - cena zjištěná	=	13 075,09 Kč

1.5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
 Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 5,00 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:
 hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem	+	9 750,- Kč
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	=	9 750,- Kč
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	1,0500
Upravená cena studny	*	3,4810
	=	35 636,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 98 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 98 / 150 = 65,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 65,3 \% / 100)$

* 0,347

Nákladová cena stavby CS _N	=	12 365,95 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	11 994,97 Kč
Studna - cena zjištěná	=	11 994,97 Kč
Pozemek parc. č. st. 956 - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		1 165 488,95 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům č.p. 921		3 433 867,04 Kč
1.3. Kůlna 1		42 141,51 Kč
1.4. Kůlna 2		13 075,09 Kč
1.5. Studna		11 994,97 Kč
Stavby na pozemku – celkem	+	3 501 078,61 Kč
Pozemek parc. č. st. 956 - cena zjištěná celkem	=	4 666 567,56 Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:		4 666 570,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Petra Bezruče č.p. 921, Nymburk, okres Nymburk

Petra Bezruče č.p. 921, Nymburk, okres Nymburk					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Petra Bezruče č.p. 921/44, Nymburk, okres Nymburk	125 m ²	po kompletní rekonstrukci	295 m ²	půda, sklep
1	Na Splavech č.p. 2356, Nymburk, okres Nymburk	135 m ²	velmi dobrý (novější stavba)	284 m ²	2 vlastní parkovací stání u domu
2	Dlabačova č.p. 1510/17, Nymburk, okres Nymburk	128 m ²	po kompletní rekonstrukci	376 m ²	sklep, 2-3 parkovací stání na pozemku, vedlejší stavba
3	Petra Bezruče č.p. 810/60, Nymburk, okres Nymburk	95 m ²	po částečné rekonstrukci (interiér)	402 m ²	půda, sklep
4	Ferdinanda Schulze č.p. 760/8, Nymburk, okres Nymburk	174 m ²	dobrý	275 m ²	půda, sklep, garáž
5	Sedláčkova č.p. 1228/8, Nymburk, okres Nymburk	138 m ²	dobrý, po částečné rekonstrukci	369 m ²	zapuštěný bazén, pergola, dílna, garáž, sklep, půda

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	74 074,07 Kč	1	74 074,07 Kč	1	1	1.05	0.98	0.96	0.98784	74 985,90 Kč
2	70 234,38 Kč	1	70 234,38 Kč	1	1	1	1.1	1.02	1.122	62 597,49 Kč
3	73 578,95 Kč	0.95	69 900,00 Kč	1	1.02	0.95	1.12	1	1.08528	64 407,34 Kč
4	57 465,52 Kč	0.95	54 592,24 Kč	1	0.98	0.9	0.97	1.02	0.8726508	62 559,09 Kč
5	55 072,46 Kč	1	55 072,46 Kč	1	0.99	0.95	1.09	1.05	1.07640225	51 163,46 Kč
Celkem průměr										63 142,66 Kč
Minimum										51 163,46 Kč
Maximum										74 985,90 Kč
Směrodatná odchylka - s										8 455,78 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										54 686,88 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										71 598,44 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$63\,142,66 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 125 \text{ m}^2$$

$$= 7\,892\,832 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

7 900 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

4 666 570 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 900 000 Kč

Cena podílu id. 3/4

5 925 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: majoritní podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu

**Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů
po zaokrouhlení**

5 300 000 Kč

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 - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 na pozemku parc. č. st. 956, jehož součástí je stavba Nymburk č.p. 921, rodinný dům v obci Nymburk, okres Nymburk, katastrální území Nymburk na listu vlastnictví č. 9226.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 na předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

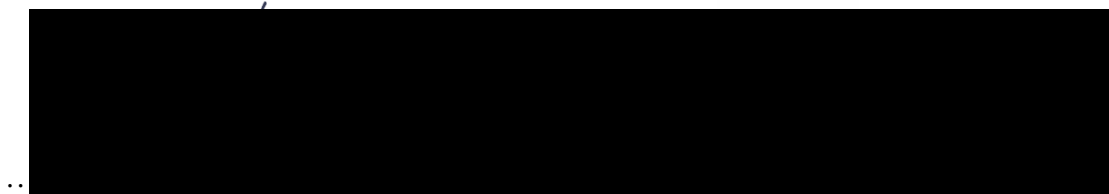
5 300 000,- Kč

Slovy: pět milionů tři sta tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.06.2025



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 012370/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 956
Obec:	Nymburk [537004]
Katastrální území:	Nymburk [708232]
Číslo LV:	9226
Výměra [m ²]:	295
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Nymburk [402907] ; č. p. 921; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 956
Stavební objekt:	č. p. 921
Ulice:	Petra Bezruč
Adresní místa:	Petra Bezruč 921/44

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Cína Jozef, Park v Kolonii 1836, 28802 Nymburk	3/4
Holubová Michaela, Petra Bezruč 921/44, 28802 Nymburk	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Fotodokumentace předmětu ocenění

Srovnávané nemovitosti

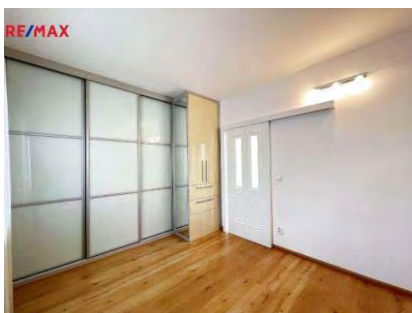
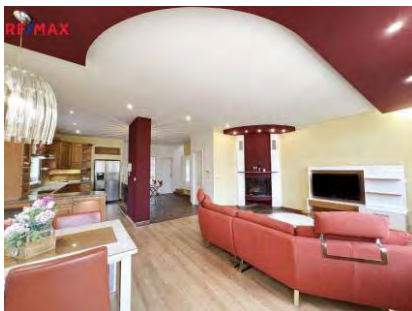
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

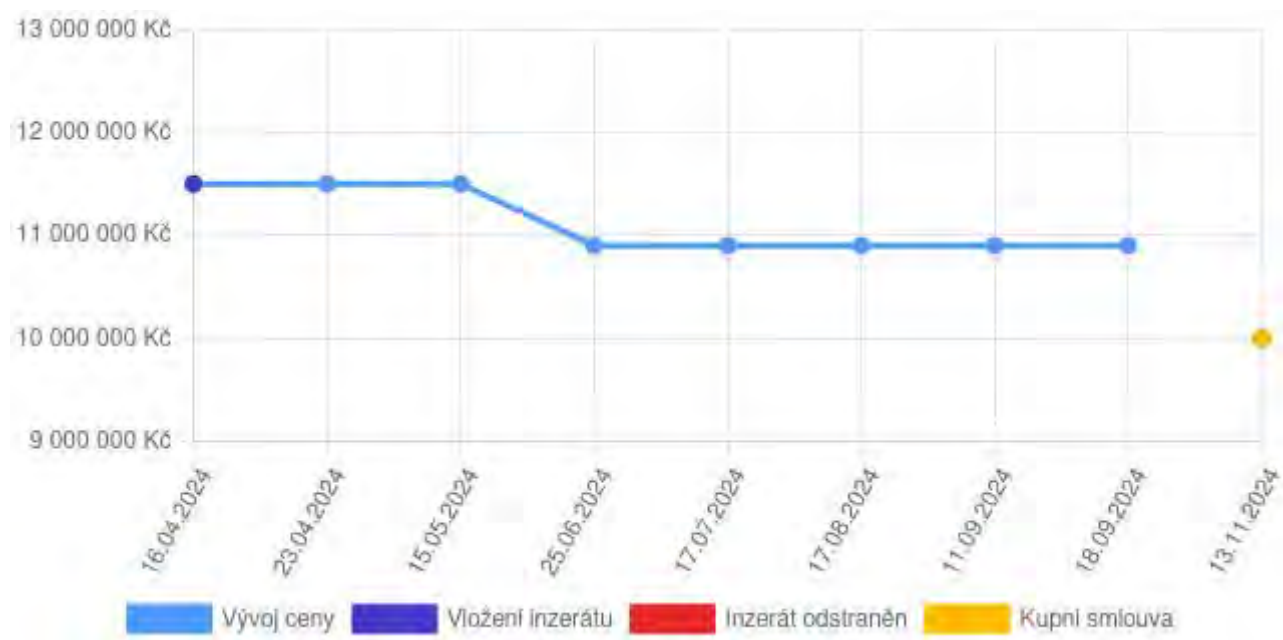
Lokalita	Na Splavech č.p. 2356, Nymburk, okres Nymburk	Cena dle KS	10 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.11.2024	Číslo řízení	V-8694/2024-208
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	284 m ²	Užitná plocha	135 m ²
Podlahová plocha	135 m ²	Plocha zahrady	164 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Autobus, Vlak, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Jedná se o patrovou nemovitost 5+kk o podlahové ploše 135 m² s vlastní zahrádkou o ploše 164 m² a dvěma parkovacími místy. Dům (byt) je prostorný, vzdušný a zařízený. Stačí se jen nastěhovat. K dispozici je ihned. Dispozičně je řešený jako chodba, obývací pokoj s kuchyní, technická místnost a WC v přízemí. Dále jsou v prvním patře čtyři pokoje a koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Z obývacího pokoje je vstup na zahradu, kde je možné posezení na terase. Na zahradu se dostanete také přímo z ulice. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Nymburk zajišťuje kompletní občanskou vybavenost. Je to strategické místo s blízkým nájezdem na dálnici D11 směr Praha či Hradec Králové. Nedaleko je cyklostezka podél Labe směr Poděbrady a pěknou procházkou se dostanete k hradbám a na náměstí.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

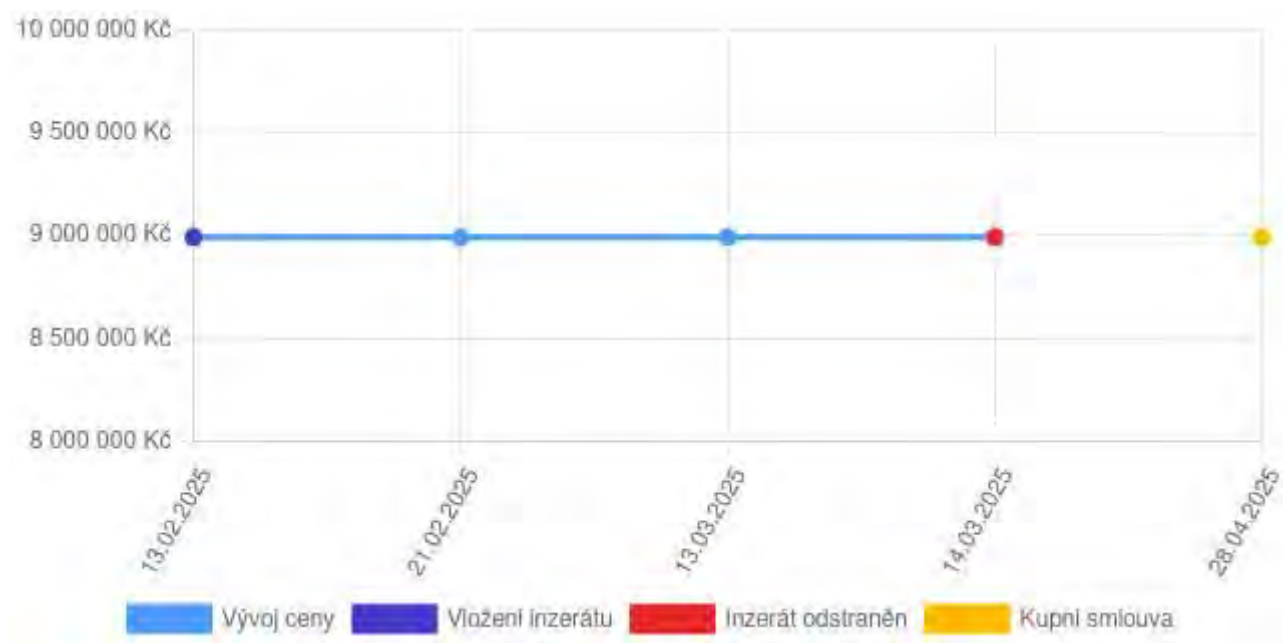
Lokalita	Dlabačova č.p. 1510/17, Nymburk, okres Nymburk	Cena dle KS	8 990 000 Kč
Datum podpisu KS	28.04.2025	Číslo řízení	V-3198/2025-208
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Po rekonstrukci	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	376 m ²
Užitná plocha	128 m ²	Podlahová plocha	128 m ²
Plocha zahrady	204 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Patrový		

Jedná se o dům 3+kk se samostatnou přístavbou na pozemku apartmánem 1+kk (pokoj, kuchyňský kout, koupelna, WC). Tato nemovitost se nachází v klidné čtvrti na Zálabí u parku Ostrov, jen několik minut pěšky od centra města. Dům je vhodný k rodinnému bydlení a také k podnikání (malý penzion pro 8 hostů). Hranice Prahy/Černý Most je vzdálena 40km, na dálnici D11 se dostanete autem za 10 minut. Současný majitel v roce 2018 udělal kompletní rekonstrukci domu a přístavby, která probíhala za jeho účasti a dohledu. Jelikož pán je sám zručný řemeslník, nový vlastník jistě ocení kvalitu a poctivost provedených prací. Dům je také vybavený truhlářskými výrobky na míru. Je celý podsklepený (technické zázemí, dílna, WC). Budova: - zděná / plná červená cihla - střecha / falcovaný hliníkový plech PREFA - hydroizolační ochrana základů - topení podlahové + radiátory - plastová okna - elektřina v mědi - vnitřní rozvody v plastu - fasáda /zateplení černým polystyrenem (80/100 mm) - datové kabelové rozvody - satelit - kamerový systém se záznamem Topení a ohřev vody: - plynový kondenzační kotel PROTHERM - zásobník na teplou vodu (200L) - střešní solární panely (x2) na ohřev vody Sítě: - elektřina - vodovod - kanalizace - internet Na pozemku: - kopaná studna - centrální zavlažovací systém - místo na bazén - místo na venkovní posezení - zahradní vodovodní sloupek - vjezdová brána na dálkové ovládání - parkování na pozemku (2-3 auta) Okolí: - centrum města (800m) - Lidl, Kaufland, Pepco, DM (400m) - mateřská škola (300m) - cyklostezka + naučná stezka

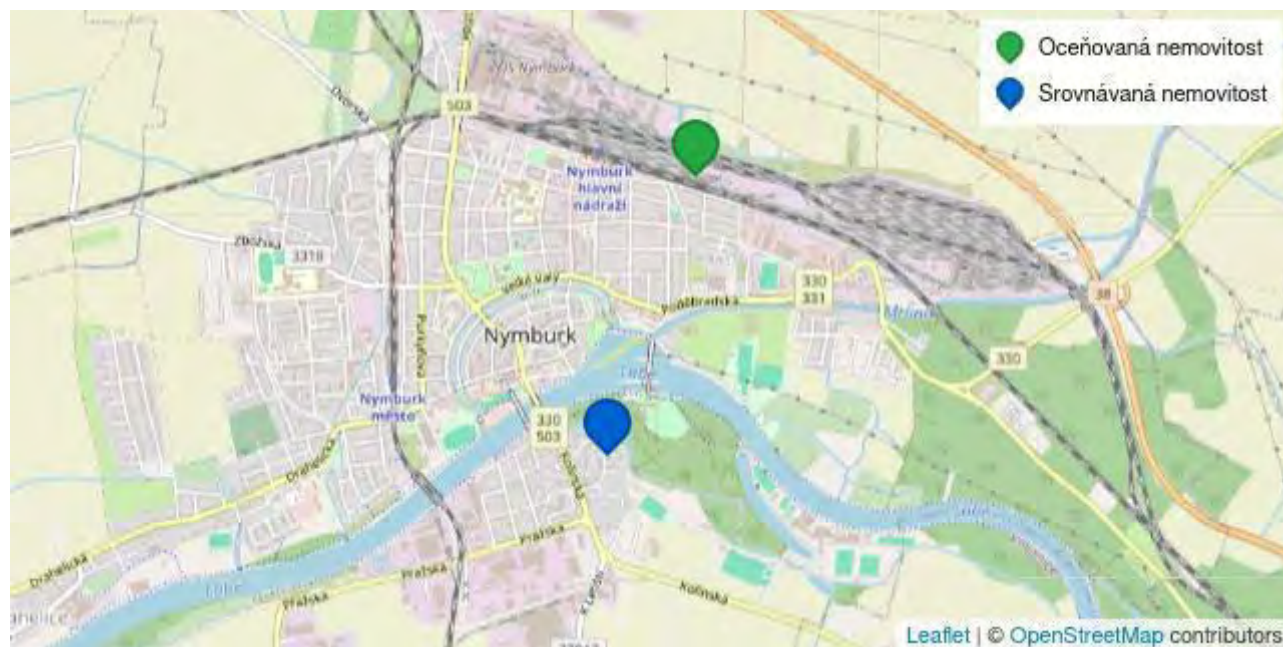
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

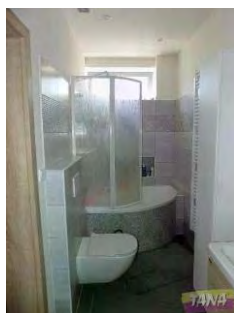
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Petra Bezruče č.p. 810/60, Nymburk, okres Nymburk	Cena	6 990 000 Kč
Poznámka k ceně	cena k jednání	Voda	Vodovod
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	32 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	3
Elektřina	230V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ano	Stav	Po rekonstrukci
Stav objektu	Po rekonstrukci	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	402 m ²	Užitná plocha	95 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlak, Autobus
Typ objektu	Patrový		

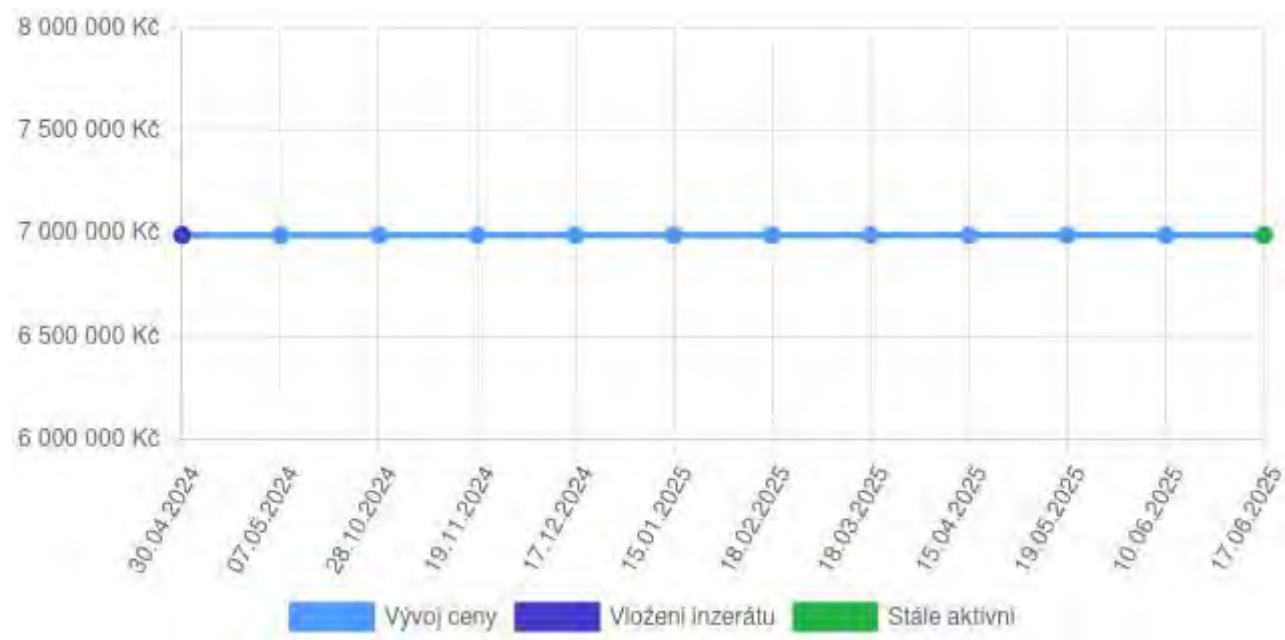
Rodinný dům po kompletní rekonstrukci obytného prostoru se nachází v blízkosti autobusového a vlakového nádraží a je umístěn na vlastním pozemku o velikosti 402 m². Dispozice: 1. P. P. sklepní prostory. 1. N. P. obytná část: vstup, vstupní chodba, samostatné WC, chodba, ložnice, dětský pokoj, obytná místnost s kuchyňským koutem, koupelna s WC, kde se nachází i technické zázemí, tedy plynový kotel, pračka a sušička. 2. N. P. jeden skladovací pokoj + půdní prostor. Zde je možnost rozšíření obytné plochy. Jedná se o převážně zděný dům, který je z jedné poloviny podsklepený. Obytná část je po kompletní a zdařilé rekonstrukci. Jsou zde nové rozvody vody, kanalizace, topení a elektřiny. Je provedena podlahová izolace, jsou nové betony, omítky a stropy. Dále nové podlahové krytiny, veškeré zařizovací prvky včetně plynového kotle jsou z roku 2022. Střecha, opláštění domu a fasáda původní. Dům je vytápěn ústředním topením s kombinovaným plynovým kotlem zajišťující i teplou vodu. Voda v domě z veřejného městského řádu. Kanalizace obecní. Topení plyn. Dům je vhodný k okamžitému užívání. Pěkná a udržovaná zahrádka za domem.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

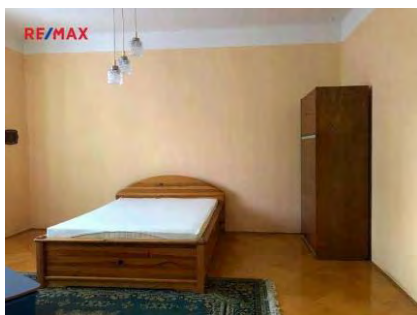
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Ferdinanda Schulze č.p. 760/8, Nymburk, okres Nymburk	Cena	9 999 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	95 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	275 m ²	Užitná plocha	174 m ²
Plocha zahrady	220 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Přijezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak
Typ objektu	Patrový		

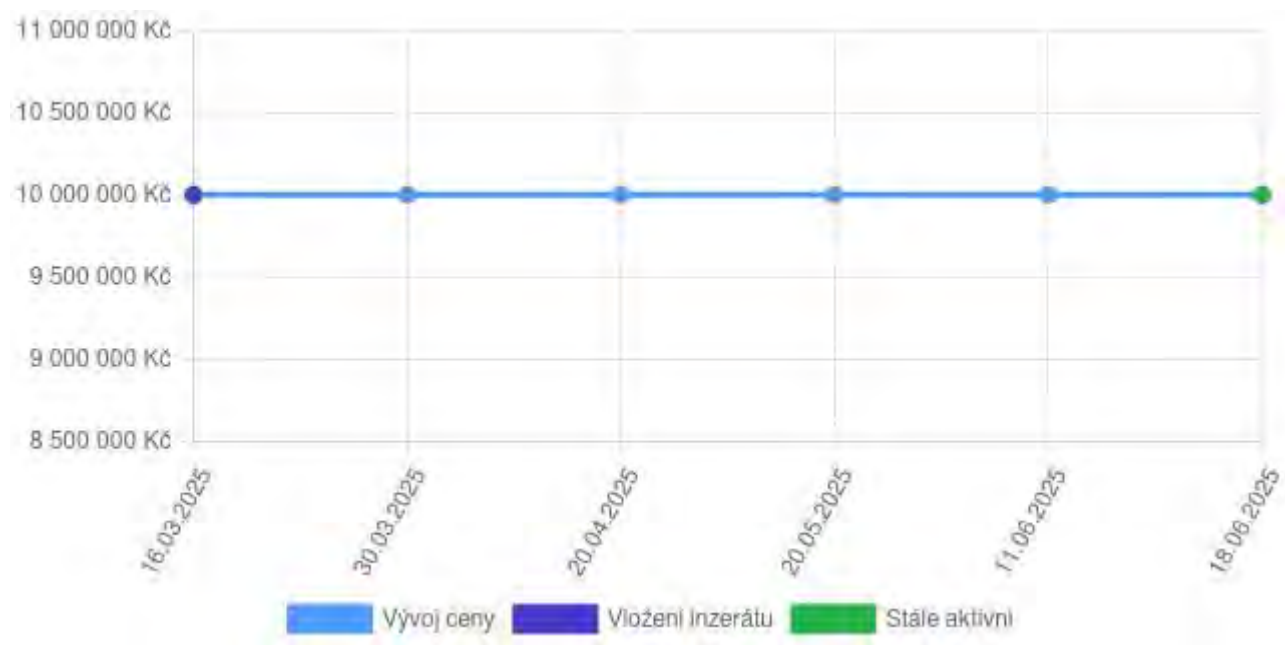
Nabízíme k prodeji vícegenerační dům 6+1, situovaný v klidné části Nymburka, který je vhodný ihned k nastěhování, bez jakýchkoliv nákladů na úpravy. Tento patrový dům se dvěma podlažími o celkové užitné ploše 174 m² poskytuje dostatek prostoru pro pohodlný rodinný život. Nemovitost je kompletně podsklepená s plochou sklepů 95 m², což nabízí skvělé možnosti pro skladování, či vybudování hobby prostoru. K dispozici je také půda, která představuje další prostor k rozšíření, ideální pro skladování věcí či případné zřízení dalších obytných místností. Na pozemku o výměře 275 m² naleznete zahradu, ideální pro hry dětí a rodinné grilování, jakož i zasklenou terasu, která rozšiřuje obytný prostor a poskytuje příjemné místo pro relaxaci. Dům je vybaven plastovými okny a je v dobrém technickém stavu. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. K dispozici je také garáž pro bezpečné parkování vozu. Dále je zde zajištěn přívod městského vodovodu, kanalizace, plynu a elektřiny. Rodiny s dětmi i seniory ocení blízkost veškerého občanského vybavení, jako jsou školy, obchody, zdravotnická zařízení, parky a další místa pro volnočasové aktivity. Doprava je velmi dobře dosažitelná díky dostupnosti vlakového spojení, silnice, MHD a autobusové dopravy.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Sedláčkova č.p. 1228/8, Nymburk, okres Nymburk	Cena dle KS	7 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.02.2025	Číslo řízení	V-1381/2025-208
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	369 m ²
Užitná plocha	138 m ²	Podlahová plocha	138 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak
Typ objektu	Patrový		

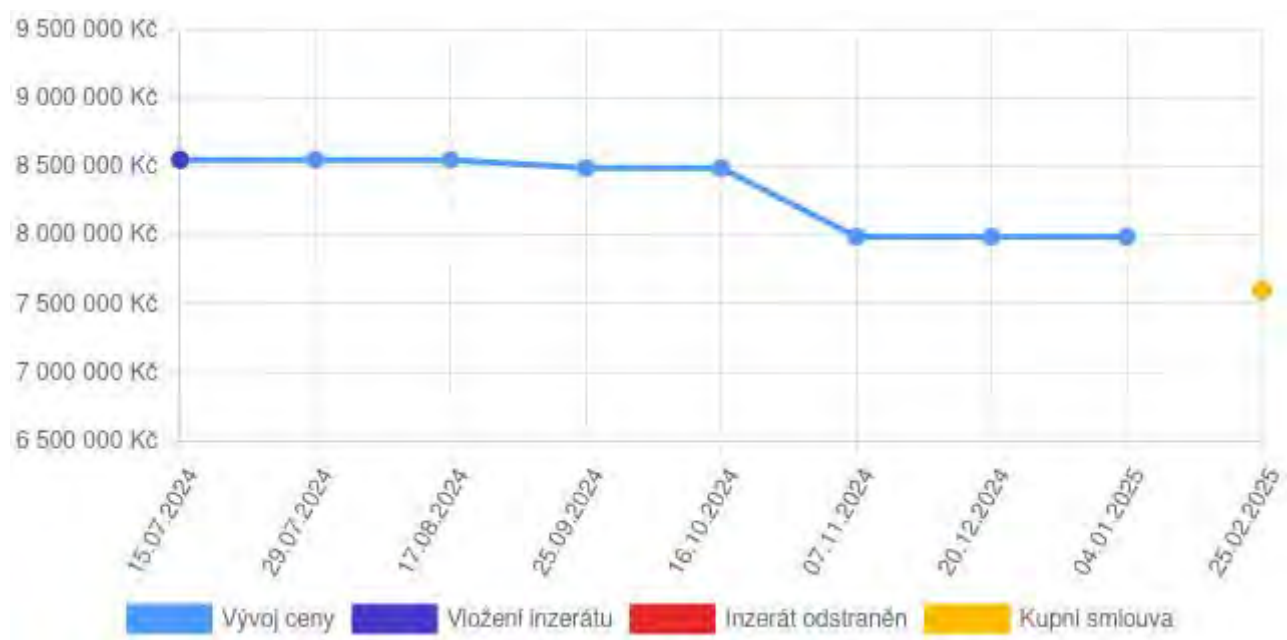
Jedná se o prostornou, patrovou nemovitost 4+1 o podlahové ploše 138 m² s vlastní zahradou, na které oceníte nejen zapuštěný bazén, ale také pergolu s příjemným posezením, dílnu a garáž. Celková plocha pozemku činí 369 m². Nemovitost je po částečné rekonstrukci. Především proběhlo podříznutí nemovitosti a izolace, zateplení, nová fasáda, okna a dveře. V roce 2005 byl zapuštěn bazén. Střecha zůstává původní (eternit + plech), elektřina je vedena v hliníku a voda v kovu. Dům je vytápěn plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev vody. Na pozemku je vlastní studna, která je využívána pouze na venkovní účely. Do domu je zavedena městská voda. Dům je z 1/4 podsklepen. Úložný prostor vám zajistí i půda. Dispozičně je řešený takto: 1.PP – sklep z ¼ domu, 1.NP – veranda, chodba, obývací pokoj, jídelna, kuchyně, koupelna, WC, 2. NP – 2 ložnice, chodba, půda.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

