

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18141-358/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Ramachová Marie, V Luhu 754/18, 140 00 Praha 4
Číslo jednací:	KSPH 66 INS 19359/2022
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:	Dolní Slivno č.p. 84, okres Mladá Boleslav
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	27.02.2023
Zpracováno ke dni:	27.02.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.03.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{10}$ rodinného domu č.p. 84 a pozemku parc. č. st.86 v obci Dolní Slivno, okres Mladá Boleslav, katastrální území Dolní Slivno.

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, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 84
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Slivno č.p. 84, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Dolní Slivno
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Slivno

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 27.02.2023. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Byla provedena pouze obhlídka nemovitosti. Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné a podlahové plochy se dovoluje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy, staří nemovitosti vč. příslušenství je stanoveno odhadem. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímo. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Křapka Antonín, č. p. 29, 29429 Nemyslovice	1/10
Křapka Jiří, Střížovice 30, 29479 Kropáčova Vrutice	1/10
Křapka Jozef, č. p. 298, 95842 Brodzany, Slovenská republika	1/15
Křapka Peter, Nádražná 892/10, 958 01 Partizánske, Slovenská republika	1/15
Křapka Roman, Veľká okružná 1040/35, 958 01 Partizánske, Slovenská republika	1/15
Mašátová Božena, Za Hřištěm 117, 27732 Byšice	1/5
Piroutková Marcela, č. p. 158, 29477 Mečeříž	1/10
Ramachová Marie, Rejšice 2, 29442 Smilovice	1/10
Voděrová Hana, č. p. 84, 29478 Dolní Slivno	1/5

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 84 a pozemek parc. č. st.86 v obci Dolní Slivno, okres Mladá Boleslav, katastrální území Dolní Slivno.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není pravděpodobně podsklepený nebo jen z části. V objektu je pravděpodobně půda a nemá vybudované podkroví. Objekt je v rekonstrukci.

Základy má pravděpodobně smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí pravděpodobně cca 45 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, střecha je sedlová, pultová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1900 - 1920.

Na nemovitosti proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střešní krytina - celková, okna - celková, vnější omítky - celková. Rok rekonstrukcí není znám.

Vady rodinného domu:

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako v rekonstrukci.

Dispozice rodinného domu je nezjištěna. Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné a dle podlažnosti stavby cca 80 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí odhadem 160 m².

Vnitřní povrchy stěn - nezjištěno- předpoklad: štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na sever, západ. Kuchyňské vybavení, koupelna, toaleta, interiérové dceře, zárubně, osvětlovací technika, vše nezjištěno: pravděpodobně v rekonstrukci. Vchodové dveře jsou plastové.

Další vybavení rodinného domu nezjištěno.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena pravděpodobně z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen pravděpodobně jímkou/septikem. Zemní plyn není zaveden. Vytápění nezjištěno- předpoklad: v rekonstrukci, pravděpodobně kotel na tuhá paliva, topná tělesa a ohřev vody pravděpodobně také v rekonstrukci

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 479 m². Sklon pozemku je rovinatý. Oplocení pozemku - rám plotový s žebírkovým výpletem na podezdívce, zděný plot a sousední objekt. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dvě pravděpodobně bývalé hospodářské stavby (kolny).

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem ZDŘ-89/2022-207.

Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba (vedlejší) ZDŘ-89/2022-207

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt		
Počet nadzemních podlaží	1		
Podsklepení	ne		
Dům byl postaven v roce	1900 - 1920		
Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
	střešní krytina	celková	nezjištěno
	okna	celková	nezjištěno
	vnější omítky	celková	nezjištěno
Základy	smíšené		
Konstrukce	smíšená		
Tloušťka obvodové konstrukce	Pravděpodobně 45 cm		
Stropy	nezjištěno- předpoklad: dřevěné trámové		
Střecha	sedlová, pultová		
Krytina střechy	pálená taška		
Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	štukové		
Vnitřní omítky	nezjištěno- předpoklad: štukové		

Vady domu

okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor

Dispozice

nezjištěno

Typ oken

plastová s dvojsklem

Příslušenství oken

žaluzie

Orientace oken obytných místností

sever, západ

Koupelna(y)

nezjištěno- předpoklad: v rekonstrukci

Toaleta(y)

nezjištěno- předpoklad: v rekonstrukci

Vstupní dveře

plastové

Typ zárubní

nezjištěno- předpoklad: v rekonstrukci

Vnitřní dveře

nezjištěno- předpoklad: v rekonstrukci

Osvětlovací technika

nezjištěno- předpoklad: v rekonstrukci

Popis místností a rozměry v m²

Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné a dle podlažnosti stavby cca 80 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí odhadem 160 m².

Elektřina

230V a 400V

Vodovod

vodovod

Svod splašek

nezjištěno- předpoklad: jímka/septik

Plynovod

ne

Řešení vytápění v domě

nezjištěno- předpoklad: v rekonstrukci, pravděpodobně kotel na tuhá paliva

Topná tělesa

nezjištěno- předpoklad: v rekonstrukci

Řešení ohřevu vody v domě

nezjištěno- předpoklad: v rekonstrukci

Podlahy v domě

Popis stavu

v rekonstrukci

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku

479 m²

Trvalé porosty	bez porostů
Vedlejší stavby	dvě pravděpodobně bývalé hospodářské stavby (kolny)
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	rám plotový s žebírkovým výpletem na podezdívce, zděný plot a sousední objekt
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	severní část obce
Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	nezjištěno

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem ZDŘ-89/2022-207 Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba (vedlejší) ZDŘ-89/2022-207

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.02.2023 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 přikládaná 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

Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Byla provedena pouze obhlídka nemovitosti. Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné a podlahové plochy se dovoluje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy, stáří nemovitosti vč. příslušenství je stanoveno odhadem. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímě. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 25
Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Dolní Slivno
Katastrální území: Dolní Slivno
Počet obyvatel: 366
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 392,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{326,00}$
Kč/m²

Obsah

1. RD Dolní Slivno č.p. 84
2. Hospodářská stavba I.
3. Hospodářská stavba II.
4. Pozemek parc.č. st. 86

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,784}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,808}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,009}$$

1. RD Dolní Slivno č.p. 84

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	103 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 549,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	18,76*5,78	=	108,43 m ²
	1,5*4,7	=	7,05 m ²
půda:	18,76*5,78	=	108,43 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	108,43 m ²	3,25 m
	7,05 m ²	3,25 m
půda:	108,43 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(18,76*5,78)*(3,25)	=	352,41 m ³
	(1,5*4,7)*(3,25)	=	22,91 m ³
půda vč. zastřešení:	(1/2)*18,76*5,78*2,90 + 0,5*1,50*4,70*0,50	=	158,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	534,31 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	115,48 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	223,91 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,94	

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: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - v rekonstrukci	II	1,00

Koeficient pro stáří 103 let:

$$s = 1 - 0,005 * 103 = \mathbf{0,485}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,558}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,549,- \text{ Kč/m}^3 * 0,558 = 1\,422,34 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 534,31 \text{ m}^3 * 1\,422,34 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,030 = 767\,114,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \underline{\underline{767\,114,21 \text{ Kč}}}$$

$$\text{RD Dolní Slivno č.p. 84 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} = \underline{\underline{767\,114,21 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem} = \underline{\underline{1 / 10}}$$

$$\text{RD Dolní Slivno č.p. 84 - zjištěná cena} = \underline{\underline{76\,711,42 \text{ Kč}}}$$

2. Hospodářská stavba I.

Hospodářská stavba (kolna) umístěna blíže k rodinnému domu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 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	4,32*10 = 43,20	2,30 m
	43,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (4,32*10)*(2,30) =	99,36
Z	zastřešení 0,5*4,32*10,00*1,18 =	25,49
Obestavěný prostor - celkem:		124,85 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S 19,80	100	1,00	19,80

4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9420

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 579,20
Plná cena: 124,85 m ³ * 2 579,20 Kč/m ³	=	322 013,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

	*	<u>0,150</u>
--	---	--------------

Nákladová cena stavby CS_N	=	48 301,97 Kč
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	<u>1,009</u>
---------------	---	--------------

Cena stavby CS	=	48 736,69 Kč
-----------------------	---	---------------------

Hospodářská stavba I. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	48 736,69 Kč
---	---	---------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 10
---------------------------------	---	--------

Hospodářská stavba I. - zjištěná cena	=	<u>4 873,67 Kč</u>
--	---	---------------------------

3. Hospodářská stavba II.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 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	6,26*2,7 =	16,90	2,30 m
		16,90 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(6,26*2,7)*(2,30) =	38,87
Z	zastřešení	0,5*2,7*6,26*1,18 =	9,97

Obestavěný prostor - celkem: **48,84 m³****Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	azbestovocementové desky	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8813

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8813
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 413,-
Plná cena:	48,84 m ³ * 2 413,- Kč/m ³	=	117 850,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	17 677,64 Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	17 836,74 Kč
Hospodářská stavba II. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	17 836,74 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 10
Hospodářská stavba II. - zjištěná cena	=	1 783,67 Kč

4. Pozemek parc.č. st. 86

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,030 = 1,009$$

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	326,-	1,009		328,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 86	479	328,93	157 557,47

Stavební pozemek - celkem	479	157 557,47
---------------------------	-----	-------------------

Pozemek parc.č. st. 86 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	157 557,47 Kč
--	---	----------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 10
---------------------------------	---	--------

Pozemek parc.č. st. 86 - zjištěná cena celkem	=	15 755,75 Kč
--	---	---------------------

Výsledky analýzy dat

1. RD Dolní Slivno č.p. 84	76 711,- Kč
2. Hospodářská stavba I.	4 874,- Kč
3. Hospodářská stavba II.	1 784,- Kč
4. Pozemek parc.č. st. 86	15 756,- Kč

Výsledná cena - celkem: 99 125,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 99 130,- Kč

slovy: Devadesátdevěttisícjednostotřicet 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 Dolní Slivno č.p. 84, okres Mladá Boleslav

Dolní Slivno č.p. 84, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Dolní Slivno č.p. 84, okres Mladá Boleslav	80 m ²	v rekonstrukci	479 m ²	dvě zděné kolny
1	Slivínko č.p. 27, Dolní Slivno, okres Mladá Boleslav	193 m ²	velmi dobrý	792 m ²	garáž, zděná kolna, terasa
2	Sedlec č.p. 68, okres Mladá Boleslav	80 m ²	před rekonstrukcí	489 m ²	garáž
3	Mírová č.p. 26, Chotětov, okres Mladá Boleslav	114 m ²	dobrý	925 m ²	garáž s dílnou, kolny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	39 896,37 Kč	1	39 896,37 Kč	1	0.94	1.3	1.18	1.2	1.730352	23 056,79 Kč
2	28 125,00 Kč	1	28 125,00 Kč	0.97	1	0.95	1.01	1.1	1.0237865	27 471,55 Kč
3	39 473,68 Kč	1	39 473,68 Kč	1	0.98	1	1.22	1.1	1.31516	30 014,36 Kč
Celkem průměr										26 847,56 Kč
Minimum										23 056,79 Kč
Maximum										30 014,36 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 520,50 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										23 327,06 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										30 368,06 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné - případné odchylky v kvalitě lokality korigovány K1. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost stavby. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu, vybavení. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemků. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména příslušenství k RD, vedlejší stavby.

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

26 847,56 Kč/m²

* 80 m²

= 2 147 805 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 148 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu (spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{10}$)

99 130 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2 148 000 Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{10}$ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikosti spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 30 %.

$2\,148\,000,-- \text{ Kč} \cdot \frac{1}{10} = 214\,800,-- \text{ Kč} - 30\% = 150\,360,-- \text{ Kč}$

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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{10}$ rodinného domu č.p. 84 a pozemku parc. č. st.86 v obci Dolní Slivno, okres Mladá Boleslav, katastrální území Dolní Slivno.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

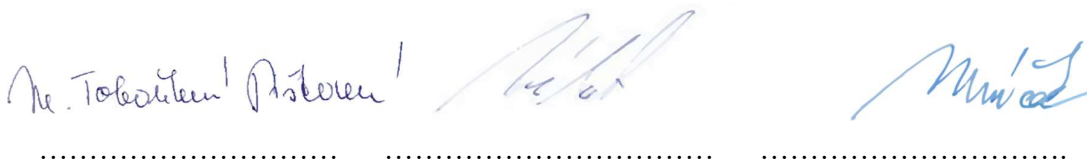
150 360,- Kč

Slovy: Jednostopadesáttisícťřistašedesát korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.03.2023



Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

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 18141-358/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, ortofoto mapa

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 66 INS 19359 / 2022 pro DV Insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535729 Dolní Slivno

Kat.území: 630152 Dolní Slivno

List vlastnictví: 25

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Křapka Antonín, č.p. 29, 29429 Nemyslovice	660926/1560	1/10
Křapka Jiří, Střížovice 30, 29479 Kropáčova Vrutice	790109/0967	1/10
Křapka Jozef, č.p. 298, 95842 Brodzany, Slovenská republika	700618	1/15
Křapka Peter, Nádražná 892/10, 958 01 Partizánske, Slovenská republika	810726	1/15
Křapka Roman, Velká okružná 1040/35, 958 01 Partizánske, Slovenská republika	730303	1/15
Mašátová Božena, Za Hřištěm 117, 27732 Byšice	455901/081	1/5
Piroutková Marcela, č.p. 158, 29477 Mečeřiž	775612/0944	1/10
Ramachová Marie, Rejšice 2, 29442 Smilovice	685128/1162	1/10
Voděrová Hana, č.p. 84, 29478 Dolní Slivno	565315/0217	1/5

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 86	479	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Slivno, č.p. 84, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 86				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-89/2022-207

Parcela: St. 86

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Mladé Boleslavi 80 D-855/2019 -120 ze dne 05.03.2020. Právní moc ke dni 05.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2020 16:24:12. Zápis proveden dne 17.03.2020.

V-2043/2020-207

Pro: Piroutková Marcela, č.p. 158, 29477 Mečeříž

RČ/IČO: 775612/0944

Křapka Antonín, č.p. 29, 29429 Nemyslovice

660926/1560

Křapka Jiří, Střížovice 30, 29479 Kropáčova Vrutice

790109/0967

Křapka Jozef, č.p. 298, 95842 Brodzany, Slovenská republika

700618

Křapka Roman, Velká okružná 1040/35, 958 01 Partizánske,

730303

Slovenská republika

Mašátová Božena, Za Hřištěm 117, 27732 Byšice

455901/081

Voděrová Hana, č.p. 84, 29478 Dolní Slivno

565315/0217

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 00:00:00

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535729 Dolní Slivno

Kat.území: 630152 Dolní Slivno

List vlastnictví: 25

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Křapka Peter, Nádražná 892/10, 958 01 Partizánske, Slovenská

810726

republika

Ramachová Marie, Rejšice 2, 29442 Smilovice

685128/1162

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhotovil:

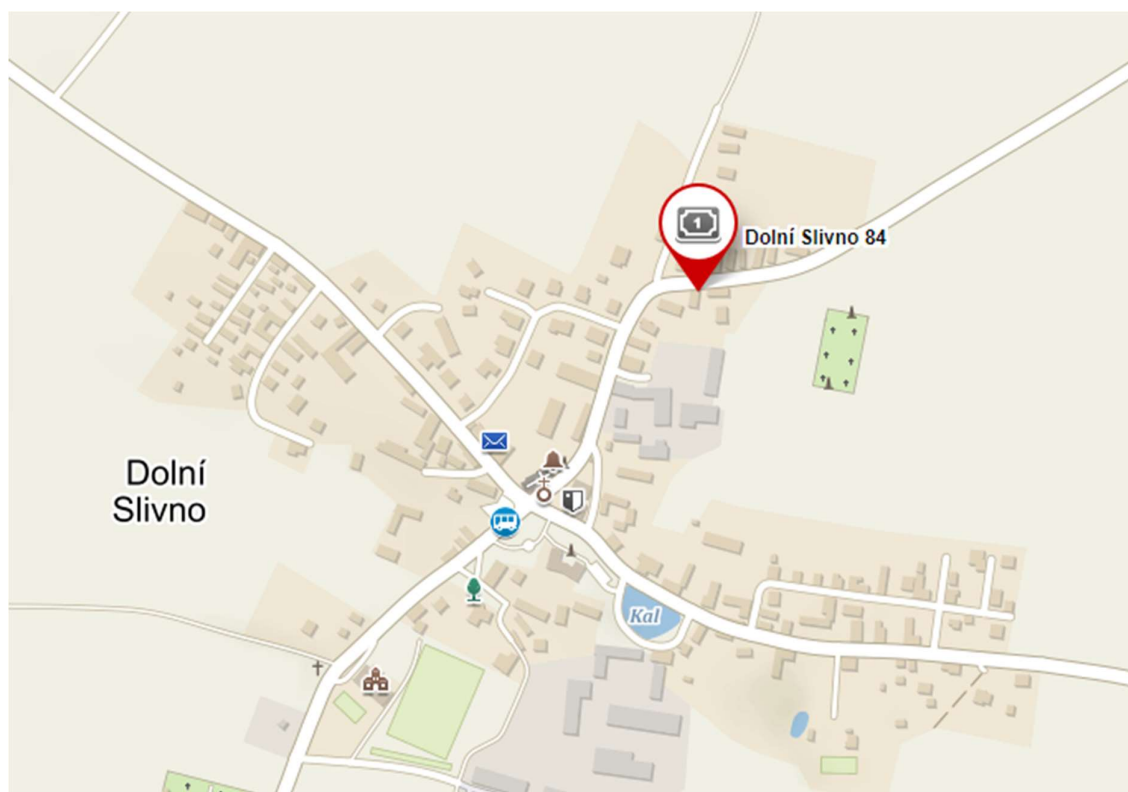
Vyhotoveno: 27.12.2022 18:07:37

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



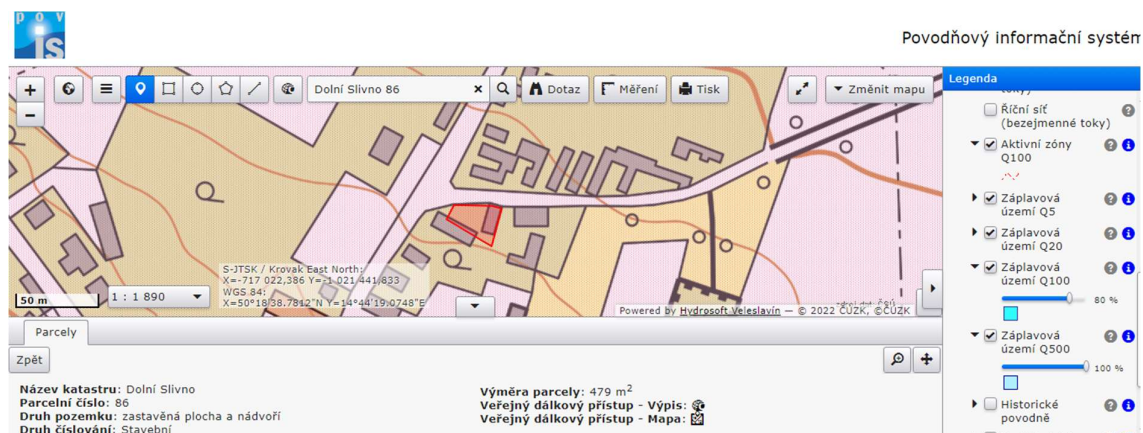
Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Rodinný dům, 193 m², Slivínko č.p. 27, Dolní Slivno, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 7 700 000 Kč

Lokalita: Slivínko č.p. 27, Dolní Slivno, okres Mladá Boleslav

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

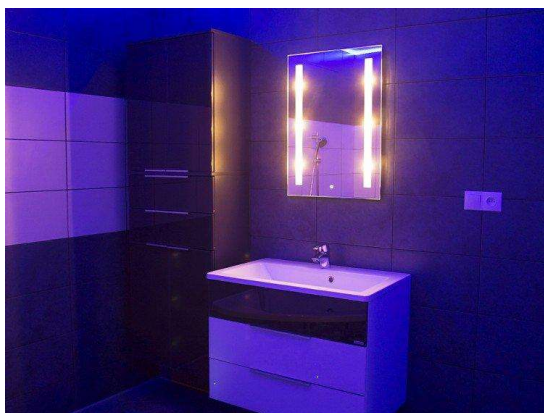


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

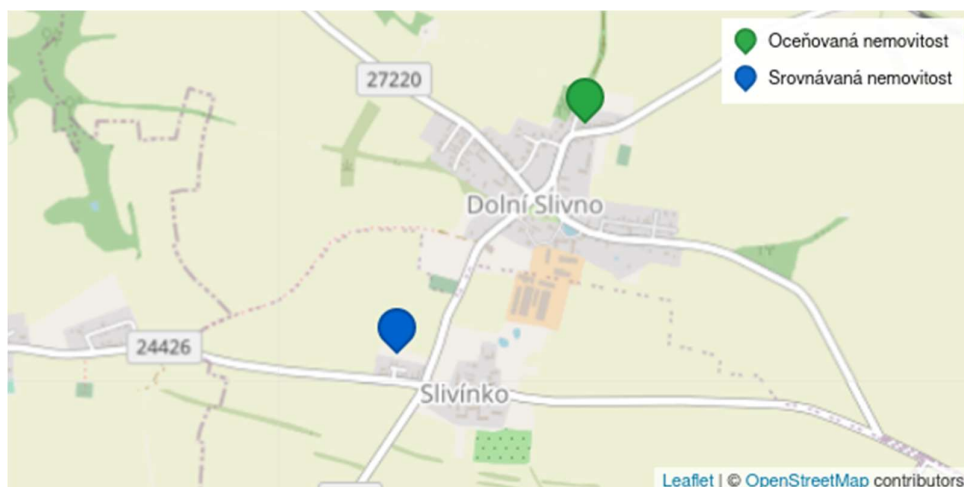
Lokalita	Slivínko č.p. 27, Dolní Slivno, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	7 700 000 Kč
Číslo řízení	V-3232/2022-207	Datum podpisu KS	04.04.2022
Poznámka k ceně	7 900 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	792 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	193 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Podlahová plocha	193 m ²

Nabízím Vám k prodeji rodinný dům 3+1, o podlahové ploše 193 m², na pozemku s výměrou 792 m². Tento dům prošel v roce 2017 zdařilou rekonstrukcí, jejíž součástí je nová střešní krytina, vodovodní rozvody, podlahy, okna, kovaný plot, kompletní zateplení, i nová fasáda. V 1NP se nachází vstupní hala, obývací pokoj s krbovou vložkou – sloužící jako doplňkové vytápění, dále jídelna s kuchyní, která je vybavena kuchyňskou linkou se spotřebiči značky Bosch, koupelna s WC a masážní vanou, a technická místnost s bojlerem o objemu 150 l a elektrokotlem značky Bosch, který zajišťuje vytápění celého objektu, pomocí radiátorů a podlahového topení. 2NP disponuje 2 mi prostornými ložnicemi, další koupelnou s WC a masážním sprchovým koutem, či nově vybudovanou terasou, umožňující odpočinek a relaxaci s výhledem do otevřené krajiny s ikonickým hradem Bezděz. Na objekt navazuje přilehlá garáž o velikosti 18 m², kterou lze rovněž využít jako dodatečný úložný prostor. Na pozemku se nachází zděná kolna o velikosti 13 m². Zatravněná plocha parcely (557 m²), v rovinnatém terénu situovaném na východ, je ideální příležitostí pro okrasnou nebo užitnou výsadbu vegetace. Na pozemku je taktéž vlastní studna. Kanalizace je řešena formou jímky o objemu 9 m³. Objekt se nachází v klidném prostředí obce Slivínka, městské části obce Dolní Slivno. V Dolním Slivně je občanská vybavenost - pošta, obchod, škola. Ostatní kompletní občanskou vybavenost lze nalézt v nedalekých Benátkách nad Jizerou. Výborná je i dostupnost do Prahy- Černý most, nebo Mladé Boleslavi do 25ti minut jízdy autem .

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

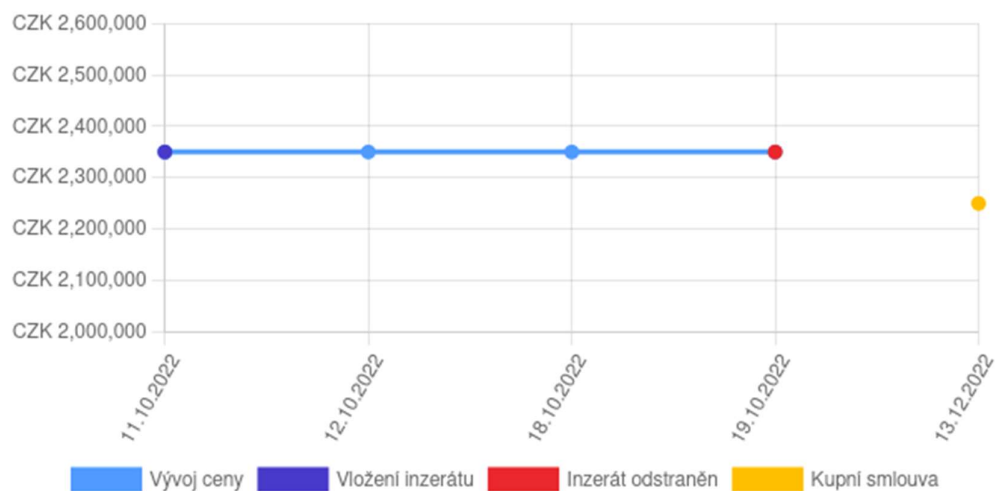


Rodinný dům, 80 m², Sedlec č.p. 68, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 2 250 000 Kč

Lokalita: Sedlec č.p. 68, okres Mladá Boleslav

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



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

Lokalita	Sedlec č.p. 68, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	2 250 000 Kč
Číslo řízení	V-10904/2022-207	Datum podpisu KS	13.12.2022
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	489 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Prizemní
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění
Užitná plocha	80 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	80 m ²

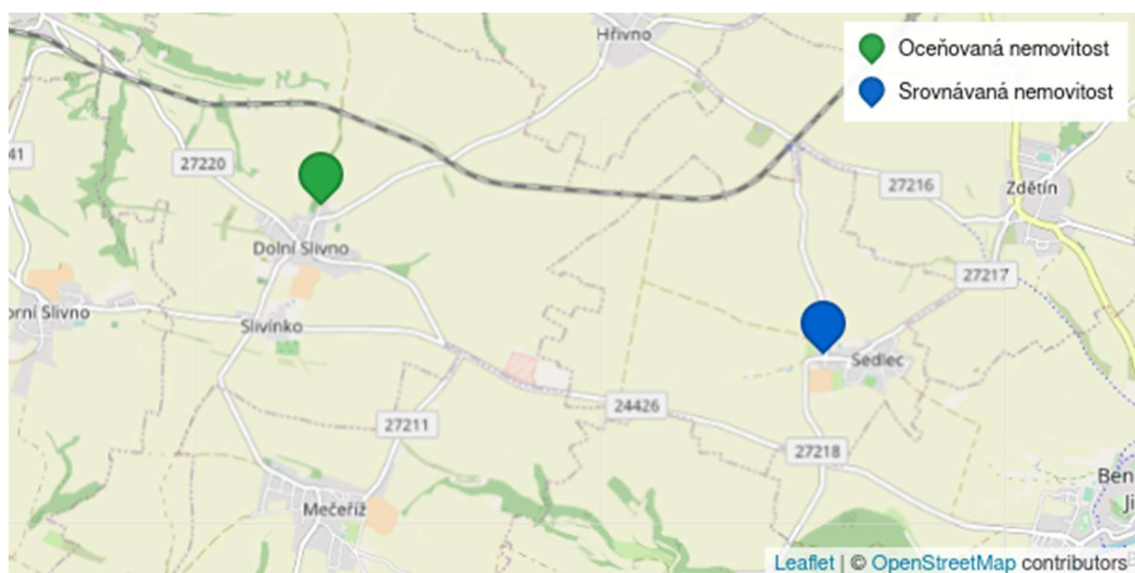
Rodinný dům jednoduché dispozice 2+1 v obytném přízemí. V minulosti 1/2 domu podříznuta, plastová okna instalována v roce 2006. Kanalizace řešena žumpou, nicméně k dispozici platný projekt (2022) na připojení k obecní kanalizaci, která je přímo před domem. Přípojka vody obecní. Střecha pálená taška. Fasáda domu omítnuta cca před 20ti lety, vyjma zadní strany domu, která je bez omítky, celkově bez zateplení. Stav interiéru domu je ke kompletní rekonstrukci. Vybavením jsou krbová kamna, která jsou částečně demontována včetně výměníku a expanzní nádoby, majitel řeší jejich opravu. Po domě radiátorová tělesa, rozvody přerušeny, nutná komplexní oprava. Elektroinstalace částečně demontována (3 fáze/32A). Demontovaná kuchyňská linka, lze opět sestavit do funkčního stavu. V patře pochozí půdní prostory, krovy v pořádku. Foto podkrovní zašlu na vyžádání. Zahrada velikosti 400 m² s původní pergolou na jejím konci a zděnou garáží s ocelovými vraty. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

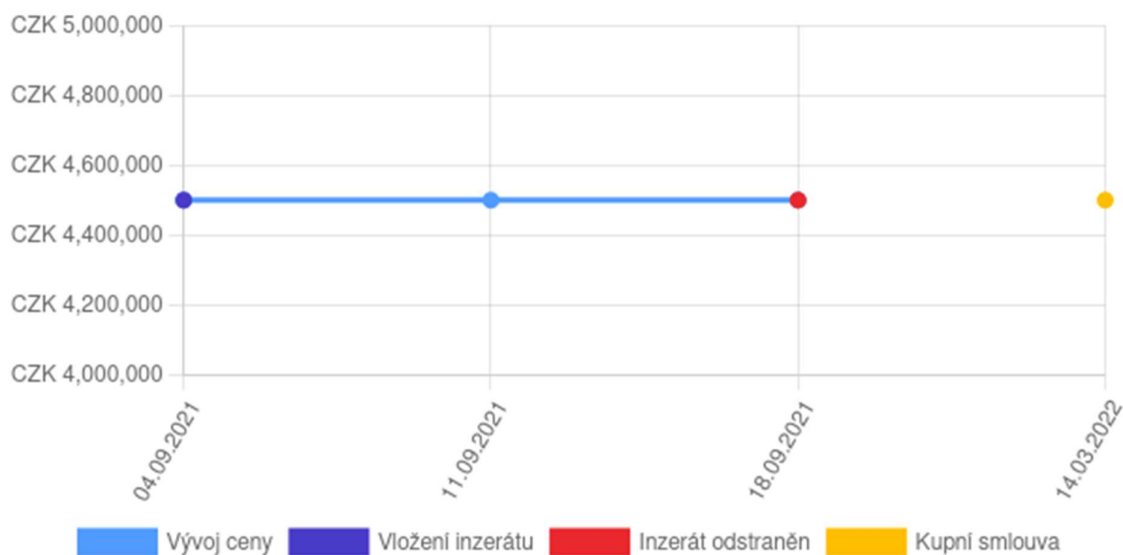


Rodinný dům, 114 m², Mírová č.p. 26, Chotětov, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 4 500 000 Kč

Lokalita: Mírová č.p. 26, Chotětov, okres Mladá Boleslav

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



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

Lokalita	Mírová č.p. 26, Chotětov, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	4 500 000 Kč
Číslo řízení	V-2488/2022-207	Datum podpisu KS	14.03.2022
Poznámka k ceně	4 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	925 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	143 m ²
Podlahová plocha	114 m ²	Užitná plocha	114 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Hledáte prostorný rodinný dům se zahradou o celkové ploše 925 m²? Přejete si bydlet v klidné lokalitě s dobrou dostupností na D10? Pak tato nemovitost čeká přímo na Vás. Světlý, prostorný, dvoupodlažní dům o dispozici

4+1. V přízemí: zádveří, vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, pokoj, koupelna s toaletou a špajzka. V patře: pokoj, ložnice, koupelna a samostatná toaleta. Z inženýrských sítí - veřejný vodovod, kanalizace, elektřina, vytápění kotlem na tuhá paliva, ohřev vody elektrickým bojlerem. Předností jsou také vedlejší stavby - garáž s dílnou, kolny, částečně podsklepeno. Městys Chotětov má základní občanskou vybavenost - obchod, mateřskou školku, základní školu, sportovní areál atd. Neváhejte mne kontaktovat a domluvit si osobní prohlídku. Těším se na Vás, Jirka, Váš realitní makléř.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

