

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14512-1734/2021

| | |
|--|---|
| Zadavatel znaleckého posudku: | REXIM REALITY s.r.o. Radlická 1170/61, 150 00 Praha 5 |
| Číslo jednací: | |
| Účel znaleckého posudku: | Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny. |
| Obor, odvětví, specializace: | Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti. |
| Adresa předmětu ocenění: | Tuřice, Sobětuchy č.p. 26, okres Mladá Boleslav |
| Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: | 10.08.2021 |
| Zpracováno ke dni: | 10.08.2021 |
| Zhotovitel: | XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.08.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 26 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 68 v obci Tuřice část Sobětuchy, okres Mladá Boleslav, katastrální území Tuřice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

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

C. Nález

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům Sobětuchy č.26, obec Tuřice |
| Adresa předmětu ocenění: | Tuřice - Sobětuchy č.p. 26, okres Mladá Boleslav |
| Kraj: | Středočeský kraj |
| Okres: | Mladá Boleslav |
| Obec: | Tuřice |

Ulice:

Katastrální území: Tuřice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.08.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: pí. Procházková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Procházková Petra, Sobětuchy 26, 29474 Tuřice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 26 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 68 v obci Tuřice část Sobětuchy, okres Mladá Boleslav, katastrální území Tuřice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - v KN veden nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1913. V roce 2012 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: rozvody vody - částečná, střešní krytina - celková, vnější omítky - celková, okna - celková, podlahy - částečná, vnitřní dveře - částečná, rozvody elektřiny - částečná, vnitřní povrchy - částečná.

Základy jsou smíšené, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou částečně železobetonové monolitické a částečně dřevěné trémové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena betonovou taškou Bramac a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 5+1. V domě se nachází pokoj o výměře 24,50 m², WC o výměře 1,10 m², schodiště o výměře 5,80 m², chodba o výměře 6,98 m², koupelna o výměře 5,28 m², kuchyně o výměře 18,70 m², obývací pokoj o výměře 16,60 m², pokoj o výměře 24,50 m², pokoj o výměře 13,30 m², chodba o výměře 14,70 m², šatna o výměře 6,88 m², ložnice o výměře 21,40 m². K domu je v zadní části přístavba, kde se nachází kotelna o výměře 13,00 m², sklad o výměře 3,78 m², dílna o výměře 12,33 m², zahradní posezení o výměře 15,37 m². Podlahová plocha činí 188,85 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 204,22 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená. Orientace obytných prostor je na východ, západ. Vybavení koupelny tvoří

klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou částečně obložkové, v části kovové. Vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, směrové lampy, bodová svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, koberec, lino, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je položena keramická dlažba.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdroj vody je z vrtu, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

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

Na pozemku nejsou okrasné dřeviny a oplocení tvoří přirozeně okolní budovy. Sklon pozemku je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Dům je situovaný v části obce, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis | | |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu | samostatný objekt |
| | Počet nadzemních podlaží | 1 |
| | Dům byl postaven v roce | 1913 |
| | Zdroj informace o době výstavby | na základě sdělení přítomné osoby |

| | | | | |
|--|--|--|----------------------|------------|
| | Rozsah rekonstrukce domu | Konstrukce | Rozsah | Rok |
| | | vnitřní povrchy | částečná | 2012 |
| | | rozvody vody | částečná | 2012 |
| | | rozvody elektřiny | částečná | 2012 |
| | | vnitřní dveře | částečná | 2012 |
| | | podlahy | částečná | 2012 |
| | | okna | celková | 2012 |
| | | vnější omítky | celková | 2012 |
| | střešní krytina | celková | 2012 | |
| | Základy | smíšené | | |
| | Konstrukce | cihlová | | |
| | Stropy | železobetonové monolitické | | |
| | Tloušťka stěn | 45 cm | | |
| | Střecha | sedlová | | |
| | Krytina střechy | betonová taška | | |
| | Klempířské prvky | pozinkované | | |
| | Vnější omítky | břizolitové | | |
| | Vnitřní omítky | vápenocementové, štukové | | |
| | Typ oken v domě | plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená | | |
| | Orientace oken obytných místností | východ, západ | | |
| Vybavení koupelny | klasická vana, umyvadlo | | | |
| Toaleta | klasická toaleta | | | |
| Vstupní dveře | dřevěné | | | |
| Typ zárubní | obložkové | | | |
| Vnitřní dveře | dýhované plné, dýhované prosklené | | | |
| Osvětlovací technika | lustry, směrové lampy, bodová svítidla | | | |
| Kuchyňská linka | kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči | | | |
| Dispozice RD | 5+1 | | | |
| Popis místností a rozměry v m ² | Pokoj | Pokoj | 24,50 m ² | |
| | Koupelna, WC | WC | 1,10 m ² | |
| | Ostatní prostory | Schodiště | 5,80 m ² | |
| | Ostatní prostory | Chodba | 6,98 m ² | |
| | Koupelna, WC | Koupelna | 5,28 m ² | |
| | Kuchyně | Kuchyně | 18,70 m ² | |
| | Pokoj | Obývací pokoj | 16,60 m ² | |
| | Pokoj | Pokoj | 24,50 m ² | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------------|--|-------|-------|----------------------|------------------|--------|----------------------|------------------|-------|---------------------|-------|---------|----------------------|------------------|---------|----------------------|------------------|-------|---------------------|------------------|-------|----------------------|------------------|--|-----------------------|---------------|----------------|----------------------|------------------------------------|--|-----------------------|
| | | <table border="1"> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>13,30 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>14,70 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Šatna</td> <td>6,88 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Ložnice</td> <td>21,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Kotelna</td> <td>13,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Sklad</td> <td>3,78 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Dílna</td> <td>12,33 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>188,85 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Garážové stání</td> <td>15,37 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>204,22 m²</td> </tr> </table> | Pokoj | Pokoj | 13,30 m ² | Ostatní prostory | Chodba | 14,70 m ² | Ostatní prostory | Šatna | 6,88 m ² | Pokoj | Ložnice | 21,40 m ² | Ostatní prostory | Kotelna | 13,00 m ² | Ostatní prostory | Sklad | 3,78 m ² | Ostatní prostory | Dílna | 12,33 m ² | Podlahová plocha | | 188,85 m ² | Příslušenství | Garážové stání | 15,37 m ² | Podlahová plocha vč. příslušenství | | 204,22 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 13,30 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ostatní prostory | Chodba | 14,70 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ostatní prostory | Šatna | 6,88 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pokoj | Ložnice | 21,40 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ostatní prostory | Kotelna | 13,00 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ostatní prostory | Sklad | 3,78 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ostatní prostory | Dílna | 12,33 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Podlahová plocha | | 188,85 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Příslušenství | Garážové stání | 15,37 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | | 204,22 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Elektrína | 230V a 400V | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vodovod | připojení ke studni | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Svod splašek | veřejná kanalizace | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Plynovod | ne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Řešení vytápění v domě | kotel na tuhá paliva | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Topná tělesa | závěsné radiátory | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Řešení ohřevu vody | bojler | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Podlahy v domě | místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce, lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Popis stavu rodinného domu | velmi dobrý | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vady rodinného domu | rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Popis pozemku | Trvalé porosty | okrasné dřeviny | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Venkovní stavby | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sklon pozemku | rovinatý | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Oplocení | zděný plot | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Popis okolí | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Poloha v obci | v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vybavenost | nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|------------------------|---|--|
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu |
| | Sousedé a kriminalita | vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny | |
| Další informace | | |

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.08.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

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

Volba metody:

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

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

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

Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Tuřice
Katastrální území: Tuřice
Počet obyvatel: 364

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 844,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| <u>Název koeficientu</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|--|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel | V | 0,50 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | III | 1,02 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | V | 0,85 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{367,00}$
Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

| <u>Název znaku</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

| | | |
|--|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | IV | 1,06 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,910}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | III | -0,05 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 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 - Nezjištěno. | II | 0,00 |

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

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,883}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,028$

1. Pozemek p.č. st. 68

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

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 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 |

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,970 = 1,028$

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 | 367,- | 1,028 | | 377,28 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 68 | 301 | 377,28 | 113 561,28 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 301 | | 113 561,28 |

1.2. Rodinný dům č.p. 26

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 107 let
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2012

Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 004,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | | |
|-----------|--------|---|-----------------------|
| 1. NP: | 115+30 | = | 145,00 m ² |
| podkroví: | | = | 115,00 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1. NP: | 145,00 m ² | 2,70 m |
| podkroví: | 115,00 m ² | 2,60 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|---------------|---|-----------------------------|
| OPp: | (145)*(3,1) | = | 449,50 m ³ |
| OPs: | (115)*(3,2/2) | = | 184,00 m ³ |
| OPz: | 75*0,5*0,8 | = | 30,00 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 663,50 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 145,00 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 260,00 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = | 1,79 |

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: cihelné nebo tvárniceové zdivo | III | 0,00 |
| 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, vlastní studna na pozemku | II | -0,05 |
| 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 | II | 1,00 |

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,980 = \mathbf{0,941}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,060}$$

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,004,- \text{ Kč/m}^3 * 0,941 = 1\,885,76 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 663,50 \text{ m}^3 * 1\,885,76 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,970 = 1\,286\,485,65 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,286\,485,65 \text{ Kč}}$$

Pozemek p.č. st. 68 - rekapitulace

$$\mathbf{1.1. Pozemky:} \quad \underline{\mathbf{113\,561,28 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Pozemek p.č. st. 68 - zjištěná cena celkem} = \mathbf{1\,400\,046,93 \text{ Kč}}$$

Rekapitulace ceny zjištěné

| | |
|--------------------------|------------------|
| 1. Pozemek p.č. st. 68 | 1 400 047,- Kč |
| 1.1. Oceňované pozemky | 113 561,28 Kč |
| 1.2. Rodinný dům č.p. 26 | 1 286 486,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 1 400 047,- Kč |

$$\text{Výsledná cena - celkem:} \quad \underline{\mathbf{1\,400\,047,- \text{ Kč}}}$$

$$\text{Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:} \quad \underline{\mathbf{1\,400\,050,- \text{ Kč}}}$$

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 26, obec Tuřice

| Rodinný dům Sobětuchy č.p. 26 obec Tuřice | | | | | |
|--|--|--|------------------|---------------------|------------------------------|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Tuřice, okres Mladá Boleslav | 188.85 m ² , 5+1, podsklepený: částečné | Velmi dobrý | 301 m ² | Viz popis |
| 1 | Kochánky, okres Mladá Boleslav | 189 m ² , Patrový | Po rekonstrukci | 282 m ² | Viz příloha |
| 2 | Předměřice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav | 135 m ² , Patrový | Dobrý | 543 m ² | Viz příloha |
| 3 | Mečeříž, okres Mladá Boleslav | 160 m ² , Patrový | Dobrý | 695 m ² | Viz příloha |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|---|
| 1 | 34.338,62 Kč | Nepoužit | 34.338,62 Kč | 1.10 | 1.00 | 1.20 | 0.97 | 1.15 | 1.00 | 1.4725 | 23.319,95 Kč |
| 2 | 22.962,96 Kč | Nepoužit | 22.962,96 Kč | 1.00 | 1.03 | 0.90 | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 1.1124 | 20.642,72 Kč |
| 3 | 30.762,50 Kč | Nepoužit | 30.762,50 Kč | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.26 | 1.10 | 1.00 | 1.3999 | 21.974,78 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 21.979,15 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | | 20.642,72 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | | 23.319,95 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | | 1.338,62 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 20.640,53 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 23.317,77 Kč |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |

Komentář: Jedná se výhradně o realizované prodeje podobných objektů ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné a jsou z velmi blízkého okolí. Případné rozdíly byly zohledněny jednotlivými koeficienty.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$21.979,15 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\hspace{10em}} \quad 188,85 \text{ m}^2$$

$$= 4.150.763 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$4.151.000,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.400.050,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

4.151.000,-- Kč

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

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

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

4.150.000 Kč

Slovy: čtyřmiliónyjednostopadesát tisíc korun


Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

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

V Praze, dne 18.08.2021



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14512-1734/2021 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

18. 8. 2021

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 68 |
| Obec: | Tuřice [570982] |
| Katastrální území: | Tuřice [771856] |
| Číslo LV: | 75 |
| Výměra [m ²]: | 301 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | Sobětuchy [171841] ; č. p. 26; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 68 |
| Stavební objekt: | č. p. 26 |
| Adresní místa: | č. p. 26 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|---|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Procházková Petra, Sobětuchy 26, 29474 Tuřice | |

Nesoulady

| Popis | Řízení |
|--|---------------------------------|
| Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba | ZDR-97/2020-207 |
| Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem | ZDR-97/2020-207 |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

| |
|--|
| Typ |
| Věcné břemeno bytu |
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |

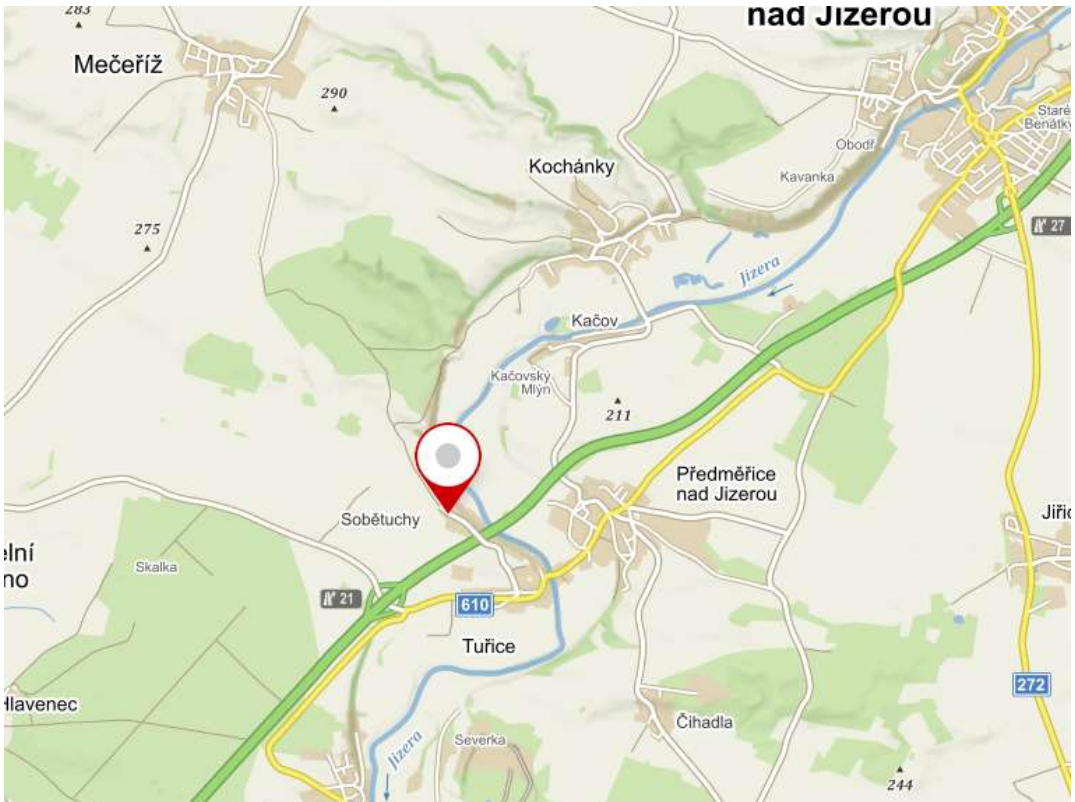
Jiné zápisy

| |
|-------------------|
| Typ |
| Dražební vyhláška |

https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=2f5e-spCw35fEttsh7d7HNh-Q_IQYBwg_BLF0KMwQXy1f2D3zzYOEgPbXDU_ENGe... 1/2



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Mladá Boleslav
Obec - část obce: Tuřice - Sobětuchy

Ulice, č.p./č.o.: 26
PSČ: 29474

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -716204 Y: -1027726

Souřadnice GPS: N: 50°15'20,65" E: 14°45'41,94"

Kód adresy: 12623377 (dle registru RUIAN)





Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright 2018 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předává kód adresního místa dle registru RUIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pouze v rámci vyhodnocení pojistného nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright © Decimor - všechna práva vyhrazena 2018.

Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

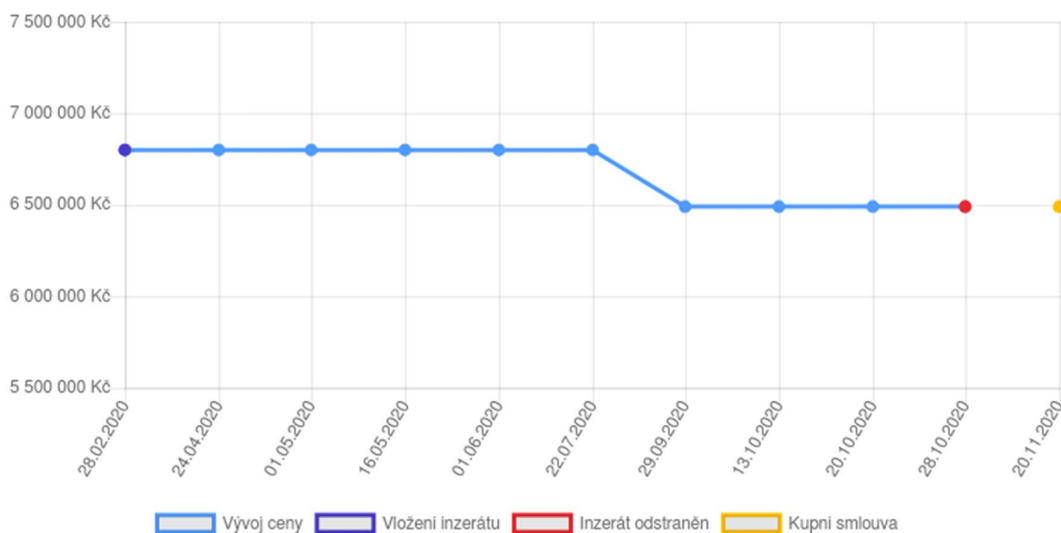


**Prodej, Rodinný dům, 189 m²,
Kochánky, okres Mladá Boleslav**

Celková cena: 6.490.000 Kč

**Adresa: Kochánky, okres Mladá
Boleslav**

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



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

| | | | |
|------------------------------------|--|---|--------------------|
| Adresa | Kochánky, okres Mladá Boleslav | Počet nadzemních podlaží | 2 |
| Cena dle kupní smlouvy | 6 490 000 Kč | Stav objektu | Po rekonstrukci |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 20.11.2020 | Zastavěná plocha (m²) | 90 |
| Číslo řízení | V-10894/2020-207 | Plocha užitná | 189 |
| Poznámka k ceně | 6 490 000 Kč za nemovitost, včetně DPH | Plocha přidruženého pozemku | 282 |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Voda | Místní zdroj |
| Typ domu | Patrový | Odpad | Veřejná kanalizace |

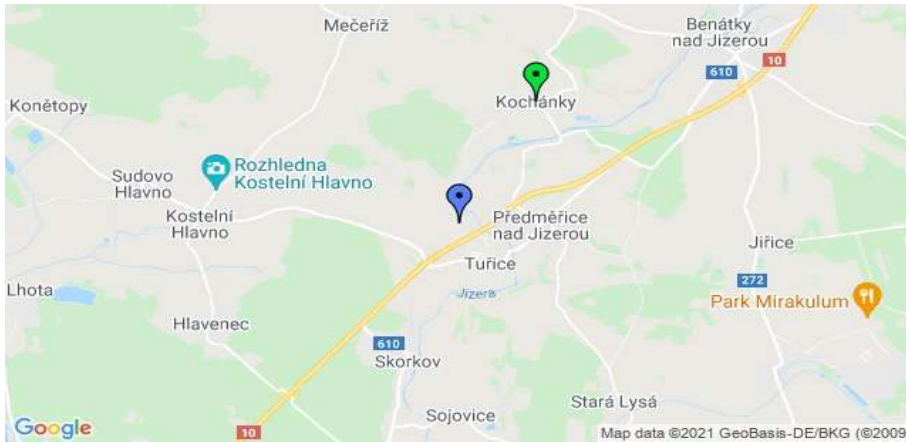
Slovní popis

Dovolujeme si exkluzivně nabídnout rodinný dům po celkové rekonstrukci. Dům se nachází v centru obce, je připojen na veškeré sítě, navíc je na pozemku vlastní studna. Jedná se o samostatně stojící RD 6+2, 154m² v osobním vlastnictví. Přízemí 3+1, 67m², první patro 3+1, 80m² a terasa 7m² + kompletní vybavená kuchyň. Nebo možno využít jako 6+2. Každá jednotka má své sociální zařízení a koupelnu. Nová střešní krytina Rukki kompletně izolačně zateplená, okap měď, plastové okna s bezpečnostní fólií, půdní prostor je možné využít jako velký úložný prostor. Dům má vlastní zabezpečovací systém. Interiér podlahy – plovoucí masivní dřevo a dlažby. Ústřední vytápění pomocí elektrokotle a krbu s tepelným výměníkem, komplet rozvody v mědi. Okolí domu tvoří zahrada s parkovacím místem, zahradním domkem a zahradním posezením s krbem. Inženýrské sítě: elektřina, veřejný vodovod a kanalizace. Na zahradě je studna. Občanská vybavenost: školka, obchod, OÚ, hřiště, cyklostezky. Benátky nad Jizerou 4km: 7 školek, 2 ZŠ obchody, lékaři, pekárny, pošta. Dopravní vybavenost: bus v místě, Praha Černý most 20km a 15 km Mladá Boleslav, Benátky nad Jizerou 4km. V případě zájmu o prohlídku kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

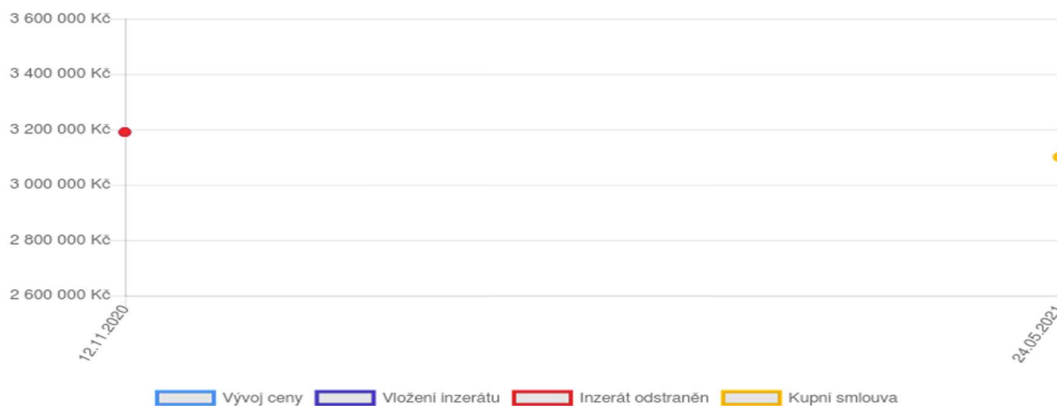


**Prodej, Rodinný dům, 135 m²,
Předměřice nad Jizerou, okres Mladá
Boleslav**

Celková cena: 3.100.000 Kč

**Adresa: Předměřice nad Jizerou, okres
Mladá Boleslav**

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



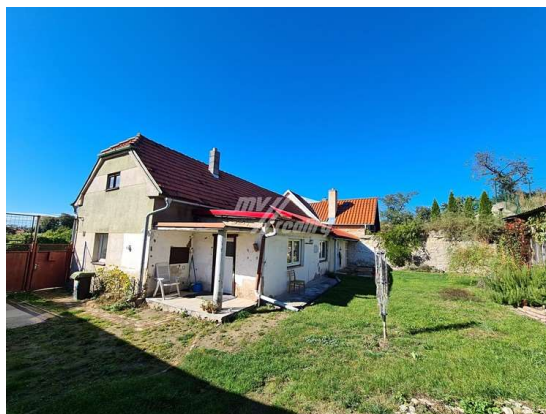
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------------------------|--------------------|
| Adresa | Předměřice nad Jizerou, okres Mladá Boleslav | Zastavěná plocha (m2) | 150 |
| Cena dle kupní smlouvy | 3 100 000 Kč | Plocha užitná | 135 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 24.05.2021 | Plocha přidruženého pozemku | 543 |
| Číslo řízení | V-6112/2021-207 | Voda | Vodovod |
| Poznámka k ceně | 3 190 000 Kč za nemovitost | Odpad | Veřejná kanalizace |
| Typ domu | Patrový | Umístění objektu | Klidná část obce |
| Stav objektu | Dobrý | | |

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 4+kk s celkovou plochou pozemku 543m² v obci Předměřice nad Jizerou, okr. Mladá Boleslav. Dům se nachází v klidné části obce Předměřice nad Jizerou, které leží u dálnice D10 nedaleko hlavního města Prahy. Dispozice domu: prostorná vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna, toaleta a technická místnost. Na zahradě je sklep, přístavek o dvou místnostech a garáž. Dům je určený k částečné rekonstrukci, osazen plastovými okny a na podlahách dlažba, plovoucí podlaha a lino. Topení elektrické a tuhá paliva. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Dobrá dostupnost do Prahy. Bus a dálnice D10 exit 21 do 5 minut.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

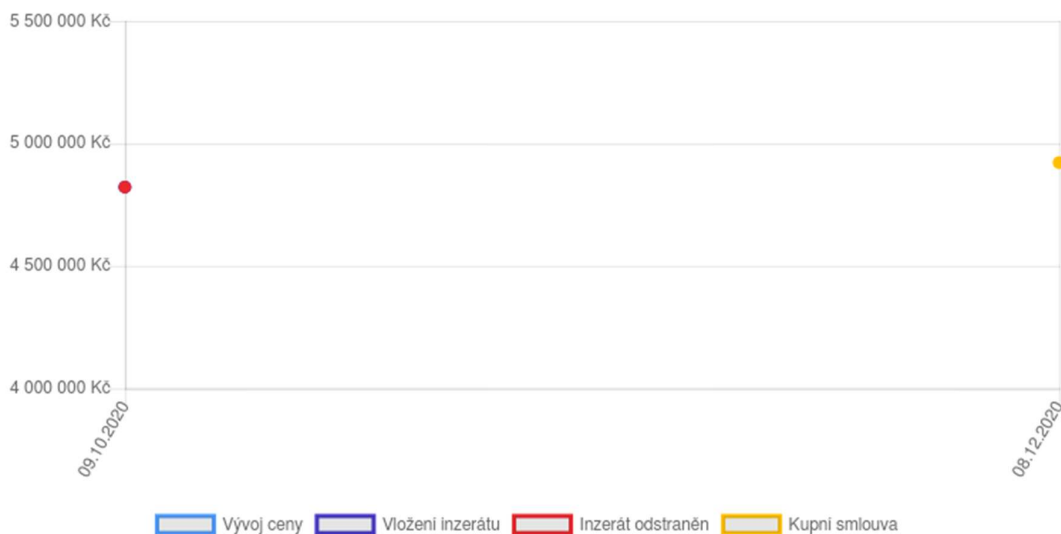


**Prodej, Rodinný dům, 160 m²,
Mečeříž, okres Mladá Boleslav**

Celková cena: 4.922.000 Kč

Adresa: Mečeříž, okres Mladá Boleslav

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



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

| | | | |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Adresa | Mečeříž, okres Mladá Boleslav | Stav objektu | Dobrý |
| Cena dle kupní smlouvy | 4 922 000 Kč | Plocha užitná | 200 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 08.12.2020 | Podlahová plocha | 160 |
| Číslo řízení | V-11729/2020 | Plocha přidruženého pozemku | 695 |
| Poznámka k ceně | 4 822 000 Kč za nemovitost | Voda | Vodovod |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Odpad | Veřejná kanalizace |
| Typ domu | Patrový | Umístění objektu | Klidná část obce |

Slovní popis

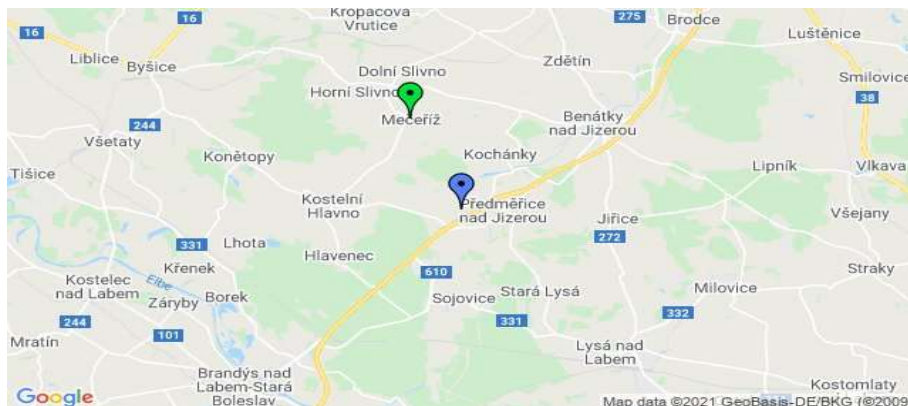
K prodeji Vám nabízím rodinný dům se zahradou v obci Mečeříž na hranici okresů Praha Východ a Mladá Boleslav, pouhých 22km od Prahy Černého Mostu. Jedná se o poctivý cihlový dům, který celkem ve čtyřech podlažích nabízí 200m² užitné plochy. První patro nabízí samostatnou bytovou jednotku o dispozici 3+1. Druhé patro nabízí také samostatnou bytovou jednotku o dispozici 3+kk a navíc velký podkrovní pokoj. Celý dům je kompletně podsklepený, je zde kotelna, sklad uhlí a další místnosti využitelné jako dílna nebo sklad potravin. Nemovitost prošla před 14ti lety modernizací a rekonstrukcí. Jsou zde nová izolační plastová okna, nové rozvody vody, odpadu a elektřiny. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva se zásobníkem. Ohřev vody zajišťuje boiler. Dům je napojen na obecní vodovod a splaškovou kanalizaci. Plocha pozemku je 695m² z čehož dům má přibližně 113m² zastavěné plochy, dále je zde velká garáž o ploše 50m². Zbýlých 532m² je pak zahrada se vzrostlými stromy, která nabízí maximální soukromí. Velikým benefitem této nemovitosti je nepochybně její lokalita. V okruhu deseti kilometrů jsou vyhledávaná rekreační jezera v obcích Lhota a Konětopy. Základní občanskou vybavenost nabízí Benátky nad Jizerou vzdálené pouhých 8 km. Kompletní občanskou vybavenost a

obchodní a zábavní centrum pak naleznete v Praze na Černém Mostě. Doporučuji osobní prohlídku. Pro jakékoliv informace mě prosím neváhejte kontaktovat. 3D prohlídku je možné realizovat zde: <https://my.matterport.com/show/?m=9XpT2DPzCPH> Děkuji a budu se těšit na setkání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost