

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 7208-23-23

NEMOVITÁ VĚC: Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na rodinném domě č.p. 215, který je součástí pozemku parc. č. st. 230, včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 pozemků parc. č. st. 230 a parc. č. 39/28

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, obec Poděbrady, katastrální území Velké Zboží
Adresa nemovité věci: Zbožská č.p. 215, 290 01 Poděbrady - Velké Zboží

OBJEDNAVATEL: Burián & Penka, insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Miloš Novák
Adresa objednavatele: Středova 94/1, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL: Ing. Milan Kroupa
Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou přímého prodeje, výběrového řízení, veřejné dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA spoluvl. podílu ve výši id. 1/2	3 990 000,- Kč
---	-----------------------

Datum místního šetření: 12.2.2023	Stav ke dni: 12.2.2023	
-----------------------------------	------------------------	--

Bez umožnění vstupu do objektu a na pozemky

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

V Praze, dne 15.2.2023

Výtisk č.1

NÁLEZ

Znalecký úkol:

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na rodinném domě č.p. 215, který je součástí pozemku parc. č. st. 230, včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 pozemků parc. č. st. 230 a parc. č. 39/28, vše zapsané na LV č. 2305, k.ú. Velké Zboží, obec Poděbrady, okres Nymburk, Kraj Středočeský.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem stanovení prodejní ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 pro zpeněžení v insolvenčním řízení.

Přehled podkladů:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2305, k.ú. Velké Zboží, obec Poděbrady ze dne 12.2.2023
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Velké Zboží, obec Poděbrady,
- Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 378/18/2022 ze dne 11.4.2022,
- informace zjištěné při místním šetření,
- územní plán Města Poděbrady,
- nabídky inzerce prodeje realitních serverů a databáze znalců.

Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví LV č. 2305, k.ú. Velké Zboží, obec Poděbrady ze dne 12.2.2023:

oddíl A - vlastnické právo, spoluvlastníky oceňovaných nemovitostí jsou:

spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2

Miloš Novák, Zbožská 215, 290 01 Poděbrady – Velké Zboží

spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2

Sára Nováková, Zbožská 215, 290 01 Poděbrady – Velké Zboží

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl pana Miloše Nováka ve výši id. 1/2.

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 230 o výměře 223 m², zastavěná plocha a nádvoří,

součástí pozemku je stavba – rodinný dům Velké Zboží č.p. 215 stojící na pozemku parc. č. st. 230,

- pozemek parc. č. 39/28 o výměře 485 m², ostatní plocha, manipulační plocha,

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní pro Hypoteční banka, a.s.,

oddíl D - jiné zápisy:

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona) k Miloš Novák

Prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona k Miloš Novák

plomby a upozornění:

bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce, avšak pouze z velmi omezených možností vně objektu, bez možnosti vstupu do objektu či na pozemky, z předloženého znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 378/18/2022 ze dne 11.4.2022 a dále z veřejně přístupných informací.

Celkový popis

Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní rodinný dům č.p. 215 s obytným podkrovím včetně příslušenství stojící na vlastních pozemcích o celkové výměře 708 m², nacházející se na severovýchodním okraji města Poděbrady, městská část Velké Zboží ve vzdálenosti cca 3 km do centra města Poděbrady, podél asfaltové ulice Zbožská na pozemku ve vlastnictví města Poděbrady. Přístup do objektu je z této veřejné ulice.

Příslušenství tvoří kromě kovové kůlny na náradí i venkovní úpravy a to přípojka elektro, přípojka vodovodu z vlastní studny, veřejný vodovod na hranici pozemku, přípojka veřejné kanalizace, přípojka plynu, zpevněné plochy, opěrné zídky, venkovní schody, oplocení s vrátky, studna a venkovní udírna.

Oceňovaný objekt se nachází ve stavebně stabilizované lokalitě obytné zástavby rodinných domů s možností napojení na kompletní IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn a telefon.

Město Poděbrady tvoří 9 městských částí – Poděbrady I – V, Kluk, Polabec, Přední Lhota, Velké Zboží a má v současnosti 14 317 trvale žijících obyvatel. Avšak vzhledem k umístění v okolí Prahy a k velmi dobrému dopravnímu spojení do Prahy či do Kolína dochází neustále k nárůstu počtu obyvatel rozvíjející se výstavbou. Město má rozšířenou občanskou a obchodní vybavenost a kompletní infrastrukturu s možností napojení na kompletní IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn a telefon..

Město Poděbrady je oblíbenou lázeňskou lokalitou ležící východně cca 45 km od centra Prahy, podél pravého břehu řeky Labe v centru Polabské nížiny, Středolabské tabule.

Má velmi dobré umístění z pohledu dopravní dostupnosti pomocí automobilové a železniční dopravy do města Prahy či Kolína s kompletní občanskou vybaveností. Město leží cca 7,5 km od dálnice D11, EXIT 35. Městem prochází železniční trať Praha – Nymburk – Poděbrady - Kolín, tvořící rychlé spojení obyvatel Poděbrad za prací do centra Prahy, Nymburka či Kolína.

Dle platného územního plánu města Poděbrady se oceňovaný rodinný dům nachází v území s funkčním využitím ploch B1 - plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.

Dle zprávy o nebezpečí povodně v platném územním plánu města Poděbrady se rodinný dům s pozemky nachází na okraji lokality, klidového území bez výskytu povodně či záplavy.

OBSAH

1. Porovnávací ocenění

- 1.1 Rodinný dům č.p. 215 s příslušenstvím a pozemky
- 1.2 Spoluvlastnický podíl id. ½ rodinného domu č.p. 215 s příslušenstvím a pozemky

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita pouze metoda porovnávací:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná, nejvíce objektivní, pro odhad aktuální ceny obvyklé nemovitostí bez zohlednění spoluvlastnictví.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 215 s příslušenstvím a pozemky

Veškeré dále uvedené popisy vychází z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce dne 12.2.2023, avšak pouze z velmi omezených možností vně objektu, bez možnosti vstupu do objektu či na pozemky, z předloženého znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 378/18/2022 ze dne 11.4.2022, kdy byl znalkyni umožněn částečný vstup do objektu a dále z veřejně přístupných informací.

Předmětem ocenění je samostatně stojící nepodsklepený jednopodlažní rodinný dům č.p. 215 s obytným podkrovím včetně příslušenství a s byty 3+1 v 1.NP a 4+kk v obytném podkroví se samostatnými vstupy do každého bytu stojící na vlastních pozemcích o celkové výměře 708 m².

Dle omezených informací lze říci, že rodinný dům je půdorysu „L“ na pozemku parc. č. st. 230. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové pasy s funkční hydroizolací. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Střecha je valbová s vikýři, s dřevěným vázaným krovem a se střešní krytinou pozinkovaný plech. Klempířské konstrukce jsou pozinkovaný plech. Venkovní fasáda je nátěrová se zateplením. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné. Okna jsou zdvojená plastová s termoskly a střešní okna jsou zdvojená dřevěná. Vstupní dveře jsou plastové a vnitřní dveře jsou dřevěné hladké. Schodiště je dřevěné. Povrchy podlah jsou keramická dlažba a plovoucí lamely. Vytápění objektu je ústřední z plynového kotle. Ohřev TUV je lokální el. boilerem. V kuchyních je dle dostupných informací kombinovaný plynový sporák s troubou, digestoř, lednice s mrazničkou. Vnitřní vybavení koupelen je dle dostupných informací sprchový kout, vana, bidet, splachovací WC.

Dispoziční řešení dle informací z předloženého znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 378/18/2022 ze dne 11.4.2022:

1.NP – garáž, vstupní chodba, byt 3+1 (předsín, 3x pokoj, kuchyň, spíž, koupelna s WC, WC, vstup do bytu v podkroví (zádveří, schodiště)

Podkroví – byt 4+kk (chodba/hala, 2x pokoj, 1x pokoj/pracovna, obývací pokoj s kuch. koutem, šatna, koupelna s WC, WC, 2x balkon).

Podlahové plochy místností

název místnosti	užitná plocha v m2	koef. využití plochy	započitatelná plocha v m2
1.NP			
garáž	19,46	0,25	4,87
vstup	7,30	1,00	7,30
chodba	6,27	1,00	6,27
WC	1,20	1,00	1,20
kuchyně	14,91	1,00	14,91
spíž	1,80	1,00	1,80
obývací pokoj	33,63	1,00	33,63
pokoj	13,40	1,00	13,40
pokoj	12,45	1,00	12,45
šatna	8,40	1,00	8,40
chodba	7,54	1,00	7,54
koupelna	8,10	1,00	8,10
schodiště		0,00	0,00
zádveří do podkroví	7,54	1,00	7,54
schodiště do podkroví	3,20	0,00	0,00
1.NP celkem	145,20		127,41
Podkroví			
chodba/hala	12,00	0,90	10,80
jídelní kout	7,60	0,90	6,84
obývací pokoj	61,20	0,90	55,08
kuchyňský kout	4,90	0,90	4,41
pokoj/pracovna	15,55	0,90	14,00
WC	2,40	0,90	2,16
koupelna	9,10	0,90	8,19
šatna	6,75	0,90	6,08
pokoj	16,71	0,90	15,04
pokoj	15,49	0,90	13,94
balkon	4,70	0,25	1,18
balkon	4,20	0,25	1,05
Podkroví celkem	151,70		138,76
CELKEM			266,16

Započitatelná podlahová plocha k porovnání činí 266,16 m².

Z předloženého znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 378/18/2022 ze dne 11.4.2022, kdy byl znalkyni umožněn částečný vstup do objektu a z informací zjištěných vnější obhlídkou stavby bez umožnění vstupu do objektu lze usuzovat, že celkový stavebně-technický stav objektu lze hodnotit jako dobrý až velmi dobrý standard.

Ocenění porovnáním:

Nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů obdobných parametrů vybraných z nabídek prodeje rodinných domů na realitních serverech v lokalitě města Poděbrady, posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění reflektující aktuální stav předmětu ocenění. V jednotkové porovnávací hodnotě se

kladně promítá umístění na okraji žádané klidné rezidenční lokality lázeňského města s velmi dopravní dostupností pomocí automobilové a železniční dopravy do města Prahy či Kolína s kompletní OV, dobrý až velmi dobrý standard, možnost samostatného přístupu do bytu v 1.NP a do bytu v podkroví, možnost napojení objektu na kompletní IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn, parkování ve vlastní garáži a na vlastním zpevněném pozemku a záporně se promítá – neumožnění vstupu do objektu, prodej spoluvlastnického podílu ideální 1/2.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	započitatelná plocha v m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	pozemek v m ²	parking	reko	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK	
Rodinný dům č.p. 215, ul. Zbožská, Poděbrady-Velké Zboží, okr. Nymburk		266,16		okraj města s rozšířenou OV	708	garáž v domě	část. reko	dobry až velmi dobrý standard	IS-E, studna, V, K, P, topení ústřední na plyn	byt 3+1, 4+kk, samostatný vstup, kůlna, zděná stavba, RD	
Srovnávací objekty											
Poděbrady-Velké Zboží, ul. Truhlářská, okr. Nymburk	7 990 000	242	33 017	okraj města s rozšířenou OV	606	garáž	část. reko 2.NP	dobry standard	IS-E, studna, V, K, P, topení ústřední na plyn	byt 3+1, 3+kk, pergola, zděná stavba, RD	ANO
Poděbrady-Velké Zboží, ul. Truhlářská, okr. Nymburk	7 790 000	224	34 777	okraj města s rozšířenou OV	1 119	garáž, + 3 park. stání	není	dobry standard	IS-E, studna, V, K, P, topení ústřední na elektro/TP, krb	byt 6+kk, stavba, RD	ANO
Chvalovice, okr. Nymburk	11 990 000	204	58 775	vzdálený okraj města s rozšířenou či kompletní OV	956	garáž	novostavba 2005	velmi dobrý standard	IS-E, V, K, topení ústřední na elektro/TP či krb	byt 5+kk, terasa, zastřešený venkovní bazén, zahr. domek, zděná stavba, RD	NE
Poděbrady-Poděbrady VI, ul. Dykova, okr. Nymburk	14 900 000	162	91 975	okraj města s rozšířenou OV	732	garáž v domě	novostavba 2022	velmi dobrý nad standard	IS-E, studna, V, K, P, topení ústřední na plyn/TP, krb	byt 4+kk, terasa, zděná stavba, RD	NE

Oceňovaný objekt

Rodinný dům č.p. 215, ul. Zbožská, Poděbrady-Velké Zboží, okr. Nymburk

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	I	JC po srovnání s objektem
Poděbrady-Velké Zboží, ul. Truhlářská, okr. Nymburk	33 017	0,90	29 715	1,00	1,10	1,00	0,85	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	37 170
Poděbrady-Velké Zboží, ul. Truhlářská, okr. Nymburk	34 777	0,90	31 299	1,00	1,20	1,05	1,50	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	1,45	21 521
Chvalovice, okr. Nymburk	58 775	0,95	55 836	0,95	1,30	1,00	1,35	1,15	1,00	1,15	0,95	1,05	2,20	25 387
Poděbrady-Poděbrady VI, ul. Dykova, okr. Nymburk	91 975	0,95	87 377	1,00	1,50	1,00	1,00	1,20	1,00	0,90	1,00	1,10	1,78	49 033
celkem Kč/m ²														133 111
průměr v Kč/m²														33 278
max Kč/m ²														49 033
min Kč/m ²														21 521

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
- K2 koeficient úpravy na velikost započitatelné plochy
- K3 koeficient úpravy na parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 koeficient úpravy na celkový stav
K6 koeficient úpravy na konstrukci domu,
K7 koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů,
K8 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS), vytápění
K9 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
I index odlišnosti $I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8 * K9$, $JC = JPC / I$

Jednotková cena RD č.p. 215 vč. přísl. a pozemků zaokrouhleně 33 280,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové budoucí ceny

Započitatelná plocha 266,16 m²
Jednotková cena 33 280,- Kč/m²
Výpočet: 33 280,- Kč/ m²* 266,16 m² = 8 857 804,80 Kč

Porovnávací hodnota RD č.p. 215 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení činí 8 860 000,- Kč

1.2 Spoluvlastnický podíl id. 1/2 rodinného domu č.p. 215 vč. příslušenství a pozemků

Při ocenění spoluvlastnického podílu je nutné si uvědomit, že při prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu ceny obvyklé celku a výše spoluvlastnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spoluvlastnictví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalším spoluvlastníkem a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu užití. Z těchto důvodů, že se nejedná o minoritní spoluvlastnický podíl a objekt má samostatné vstupy do obou bytů, zohledňuji prodejnost takového spoluvlastnictví koeficientem prodejnosti Kp 0,90 (diskont 10%), což se domnívám, že vystihuje ztíženou prodejnost na trhu s nemovitými věcmi objektů ve spoluvlastnictví, kdy se nejedná o majoritní spoluvlastnický podíl.

Výpočet:

Porovnávací hodnota podílu ve výši id. 1/2, výpočet: 8 860 000,- Kč*1/2* Kp 0,90 = 3 987 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 215 včetně příslušenství a pozemků po zaokrouhlení činí 3 990 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací ocenění

1.1. Rodinný dům č.p. 215 s příslušenstvím a pozemky	8 860 000,- Kč
1.2. Spoluvlastnický podíl id. 1/2 rodinného domu č.p. 215 vč. přísl. a pozemků	3 990 000,- Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: - lokalita s dobrou dopravní dostupností do Prahy, Kolína či Nymburka, zvyšuje poptávku po kvalitních rodinných domech, která převyšuje nabídku;
- b) parametry povyšující cenu: - umístění na okraji žádané klidné rezidenční lokality lázeňského města Poděbrady s velmi dopravní dostupností pomocí automobilové a železniční dopravy do města Prahy či Kolína s kompletní OV,
- možnost samostatného přístupu do bytu v 1.NP a do bytu v podkroví
- dobrý až velmi dobrý standard rodinného domu,
- možnost napojení objektu na kompletní IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn,
- parkování ve vlastní garáži;
- c) parametry ponižující cenu: - neudržovaná zahrada a plochy okolo objektu,
- neumožnění zájemcům o koupi vstupu do objektu,
- prodej spoluvlastnického podílu ideální 1/2.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 2305, k.ú. Velké Zboží, obec Poděbrady ze dne 12.2.2023.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 12.2.2023 cenu obvyklou spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na rodinném domě č.p. 215 včetně příslušenství a pozemků ve výši 3 990 000,- Kč.

**Obvyklá cena
spoluvl. podílu ve výši id. 1/2:
3 990 000,- Kč**

V Praze, 15.2.2023

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7208-23-23 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 009/23

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 2305, k.ú. Velké Zboží, obec Poděbrady ze dne 12.2.2023
2. snímek katastrální mapy pro k.ú. Velké Zboží, obec Poděbrady
3. mapa umístění objektu
4. fotopříloha ze znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 378/18/2022 ze dne 11.4.2022
5. fotopříloha z místního šetření ze dne 12.2.2023
6. srovnávací nabídky rodinných domů k porovnání

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2023 11:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537683 Poděbrady

Kat.území: 723550 Velké Zboží

List vlastnictví: 2305

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novák Miloš, Zbožská 215, Velké Zboží, 29001 Poděbrady	760615/1003	1/2
Nováková Sára, Zbožská 215, Velké Zboží, 29001 Poděbrady	015511/0846	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 230

223 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Velké Zboží, č.p. 215, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 230

39/28

485 ostatní plocha

manipulační
plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 725.099,- Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 230, Parcela: 39/28

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.02.2005.

V-503/2005-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Novák Miloš, Zbožská 215, Velké Zboží, 29001 Poděbrady,
RČ/IČO: 760615/1003

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Praze, KSPH 60 INS-11146/2021 -A-15 ze dne 13.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 11:46:14. Zápis proveden dne 23.08.2021; uloženo na prac. Nymburk

Z-4122/2021-208

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Novák Miloš, Zbožská 215, Velké Zboží, 29001
Poděbrady, RČ/IČO: 760615/1003

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Praze, KSPH 60 INS-11146/2021 -A-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2023 11:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537683 Poděbrady

Kat.území: 723550 Velké Zboží

List vlastnictví: 2305

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

Typ vztahu

15 ze dne 13.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 11:46:14.
Zápis proveden dne 23.08.2021; uloženo na prac. Nymburk

Z-4122/2021-208

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 461/1982.

POLVZ:7/1983

Z-10700007/1983-208

Pro: Novák Miloš, Zbožská 215, Velké Zboží, 29001 Poděbrady

RČ/IČO: 760615/1003

o Smlouva darovací ze dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 21:30:48.
Zápis proveden dne 05.01.2023.

V-9616/2022-208

Pro: Nováková Sára, Zbožská 215, Velké Zboží, 29001 Poděbrady

RČ/IČO: 015511/0846

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 Nymburk, kód: 208.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.02.2023 11:24:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

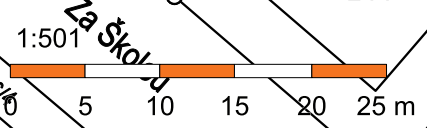
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



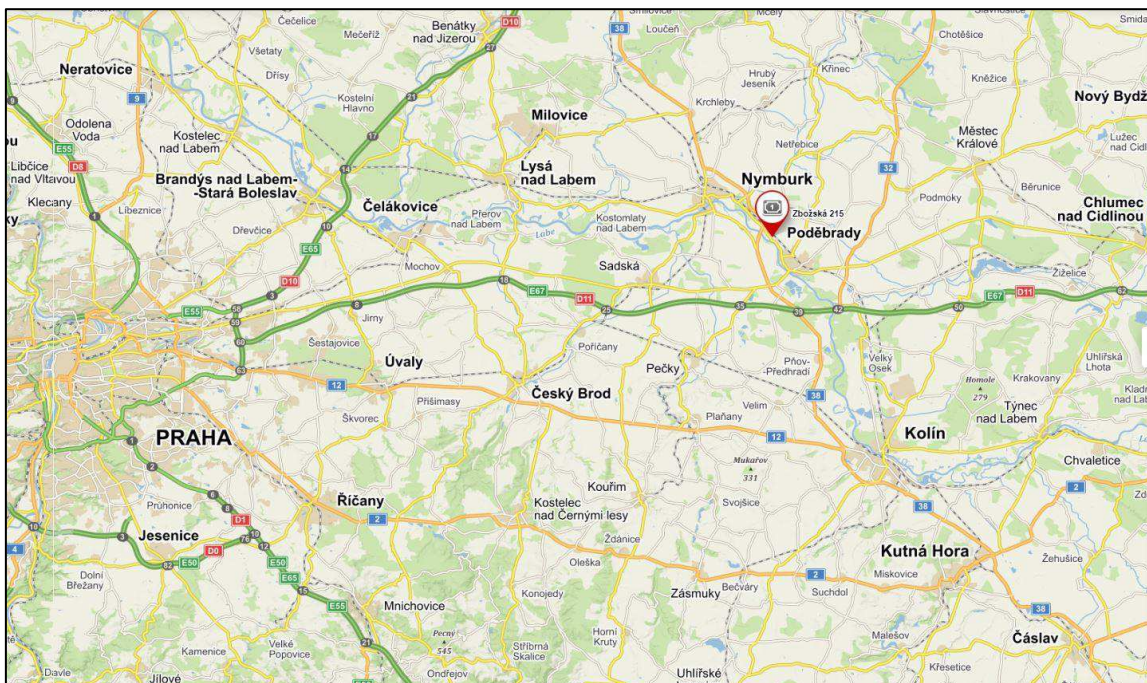
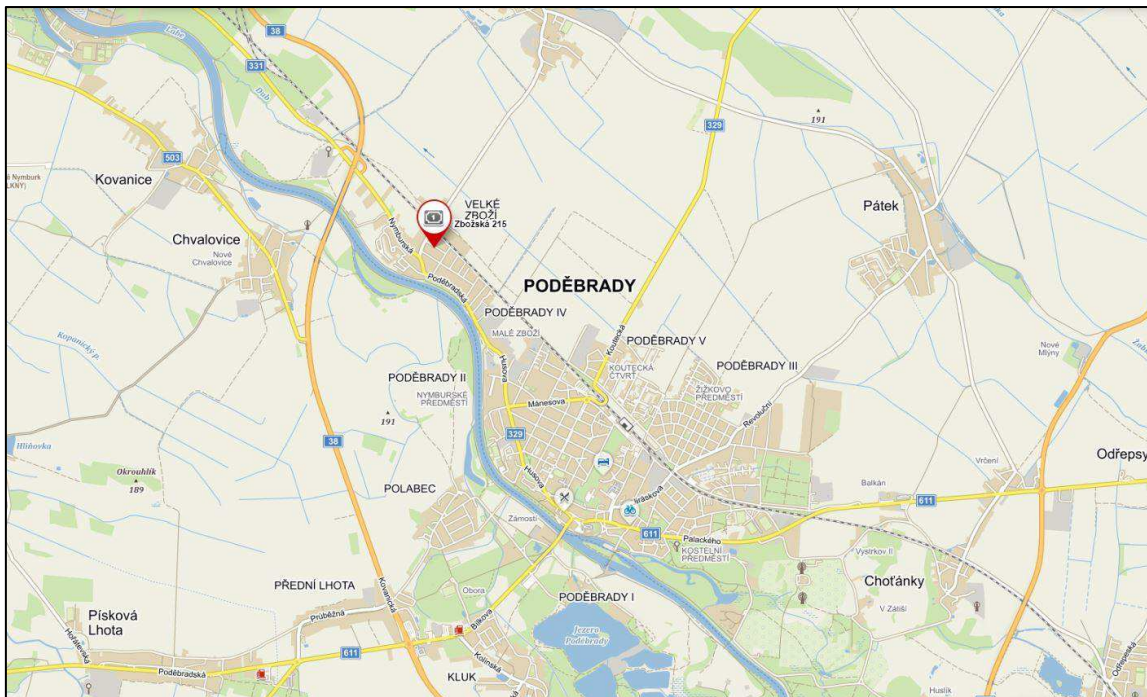
Zbožská

39/28

230



MAPA OBLASTI



Zdroj: www.mapy.cz

fotopříloha ze znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 378/18/2022 ze dne 11.4.2022



fotopříloha ze znaleckého posudku o ceně obvyklé č. 378/18/2022 ze dne 11.4.2022



fotopříloha z místního šetření ze dne 12.2.2023



Prodej rodinného domu 242 m², pozemek 606 m² Truhlářská, Poděbrady - Velké Zboží



7 990 000 Kč

Dovolují si Vám nabídnout ke koupi dvoupatrový a podsklepený rodinný dům o užitné ploše 242 m² včetně sklepa a výměrou pozemku 606 m² v ulici Truhlářská, Velké Zboží, Poděbrady. Dům byl využíván jakožto dvougenerační, jelikož v 1. a 2. nadzemním podlaží se nachází kuchyň. Na pozemku je samostatně stojící zděná garáž pro jeden automobil a před garáží je rovněž k dispozici parkovací stání. Dům stojí v původní zástavbě rodinných domů na klidném místě, je v udržovaném stavu a nabízí sklepní prostory (72 m²). Na zahradě je dostatek soukromí, kde je zastřešená pergola pro příjemné posezení s rodinou či přáteli. V 1.NP je původní elektřina a dřevěná okna. Ve 2. NP je již nová elektřina v mědi, vyjma jednoho pokoje, plastová okna, nové

rozvody vody a odpadu. Dům je vytápěn plynovým kotlem (pravidelná revize kotle), ohřev vody el. bojler, kanalizace, elektřina 230 – 400 V, voda z vlastní studny, ale lze se připojit na městskou vodu (na hranici pozemku). Dispozice RD: 1.NP (82,5 m²) o dispozici 3+1 – zádveří/ veranda, chodba, kuchyň se spižárnou, pokojik nebo místo pokojíku lze využít prostor pro jídelnu, poté by se jednalo o dispozici 2+1, prostorný obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a samostatnou toaletou. 2.NP (88 m²) o dispozici 3+kk – chodba, obývací pokoj s kuchyní a vstupem na zastřešenou terasu, ložnice, pokoj, koupelna s vanou a toaletou. Velké Zboží je část lázeňského města Poděbrady v okrese Nymburk. Nachází se 2,5 kilometru severozápadně od centra Poděbrad, kde je veškerá občanská vybavenost, tj. vlakové a autobusové nádraží, obchody, lékaři, pošta, MŠ, ZŠ, sportoviště, cyklostezky, vyžití pro sportovní aktivity, příroda, rybaření a mnoho dalšího. Výborná dostupnost do Prahy po dálnici za cca 30 minut.

- Celková cena: **7 990 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **12022036**
- Aktualizace: **Dnes**
- Stavba: **Smišená**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **146 m²**
- Užitná plocha: **242 m²**
- Plocha podlahová: **170 m²**
- Plocha pozemku: **606 m²**
- Plocha zahrady: **460 m²**
- Sklep: **72 m²**
- Parkování:
- Garáž: **1**
- Voda: **Studna**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Prodej rodinného domu 224 m², pozemek 1 119 m² Truhlářská, Poděbrady - Velké Zboží



7 790 000 Kč

Nabízíme Vám exkluzivně zděný, dvoupatrový, podsklepený, rodinný dům 6+kk o užitné ploše cca 224m², s garáží, parkovacím stáním, na pozemku o velikosti 1119m², v obci Poděbrady, Velké Zboží. Dispozice domu: Dům je umístěn na rovinatém, slunném pozemku obdélníkového tvaru, v původní zástavbě rodinných domů. Dům má dvě nadzemní podlaží, sklepní prostory a samostatnou garáž se zděným domkem na zahradě. 1NP – užitná plocha 98m²: předsíň se zádveřím, prostorný pokoj s krbem, koupelna s prádelnou, komora, WC, garáž a dílna. Po širokém schodišti se dostáváme do 2NP. 2NP – užitná plocha 91m²: prostorný obývací pokoj s balkónem, pokoj s kuchyní a balkónem, tři samostatné pokoje a koupelna s WC. Dům je částečně

podsklepen, užitná plocha 35m². Inženýrské sítě v domě – elektřina, kanalizace, vodovod, studna na zalévání, na pozemku k dispozici přiveden plyn. Dům je vytápěn elektrickým kotlem nebo na tuha paliva. Stavba kolaudována v r.1991, vše původní. Dle dnešních standardů je potřebná kompletní rekonstrukce. Na zahradě k dispozici garáž a parkovací stání pro tři auta, zděný domek. Zahrada je se vzrostlými stromy a díky svému tvaru a umístění RD,

je možno pozemek p.č.79/15 o výměře 599m2 využít pro výstavbu dalšího domu, nebo odprodat. Pozemek ani stavba neleží v záplavové oblasti řeky Labe. Poděbrady jsou lázeňské město ve Středočeském kraji v okrese Nymburk. Město se nachází v úrodné polabské nížině na řece Labi, necelých 50 km východně od Prahy u dálnice D11. V místě občanská vybavenost (obchody, škola a školka, pošta, zdravotní středisko, lázeňské domy, sportoviště, fotbal, tenis, letní koupaliště). Rozsáhlé možnosti turistiky, cykloturistiky, rybolovu a dalších sportovních aktivit.

- Celková cena:**7 790 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně:**cena včetně provize, právního a finančního servisu**
- ID zakázky:**0114-NP08337**
- Aktualizace:**28.01.2023**
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Před rekonstrukcí**
- Poloha domu:**Samostatný**
- Umístění objektu:**Centrum obce**
- Typ domu:**Patrový**
- Podlaží:**2 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná:**102 m²**
- Užitná plocha:**224 m²**
- Plocha pozemku:**1119 m²**
- Sklep:
- Parkování:**1**
- Garáž:**1**
- Datum nastěhování:**lhned**
- Voda:**Místní zdroj**
- Topení:**Ústřední elektrické**
- Plyn:**Plynovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace:**Telefon, Internet**
- Elektřina:**230V**
- Doprava:**Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy:**Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**

Prodej rodinného domu 204 m², pozemek 956 m² Chvalovice, okres Nymburk



11 990 000 Kč

Prodej rodinného domu ve Chvalovicích u Nymburka. Chcete se procházet podél Labe nebo mít na dosah ruky kolonádu, případně se vozit lodí Krále Jiřího? Hledáte přesně něco takového? Přijmete pozvání na prohlídku krásného domu s bazénem a prostornou zahradou. Nabízíme velmi zajímavý rodinný dům o výměře 204 m² ve kterém si můžete užívat nekonečných dnů v zastřešeném bazénu, nebo se těšit z přístřeší ve 2 podlaží, které má každé svou koupelnu a WC. K domu patří garáž s úložným prostorem vše stojící na pozemku o celkové ploše 818m². Tento velmi dobře řešený dům nabízí svou dispozicí prostorný obývací pokoj s kuchyní, jídelním koutem a vstupem na velkou terasu s výhledem do zahrady, ložnici, pracovnu, koupelnu, samostatné

WC, vstupní vestibul s dostatečným místem pro šatnu, nebo úložné prostory. To vše najdete v přízemí domu. V prvním patře se nachází dva prostorné dětské pokoje, velký pokoj pro hosty a velká koupelna s WC. Zahrada má zastřešený bazén, úložné místo na dřevo a zahradní domek. Dům je připojen k místnímu vodovodu i kanalizaci, vytápění je elektrokotlem a křbovými kamny, které zdobí interiér obývacího pokoje. Kolaudace proběhla v roce 2005, dům je po celou dobu velmi pěkně udržovaný. V případě zájmu je možné v domě nechat část vybavení. Velmi dobrá dostupnost do Prahy - 30 min, Nymburk - 5 min a Poděbrady - 9min. V případě, že Vás dům zaujal, neváhejte nás kontaktovat pro více informací. Budeme se na vás těšit při prohlídce.

- Zlevněno:**11 990 000 Kč za nemovitost**
- Původní cena:**13 500 000 Kč**
- Poznámka k ceně:**Info o ceně u RK**
- Náklady na bydlení:**6000**
- ID zakázky:**1342**
- Aktualizace:**Včera**
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Velmi dobrý**
- Poloha domu:**Samostatný**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Typ domu:**Patrový**

- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **200 m²**
- Užitná plocha: **204 m²**
- Plocha podlahová: **204 m²**
- Plocha pozemku: **956 m²**
- Plocha zahrady: **750 m²**
- Plocha bazénu: **22 m²**
- Parkování:
- Garáž: **20**
- Rok kolaudace: **2005**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Betonová, Dílčďená**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Prodej rodinného domu 162 m², pozemek 732 m² Dykova, Poděbrady - Poděbrady V



14 900 000 Kč

Nízkoenergetický jednopodlažní dům o celkové vnitřní ploše 162 m². Dispozičně je koncipován jako 4kk a skládá se z hlavní místnosti s kuchyňskou linkou, ze třech ložnic, dvou koupelen a dvou šaten, několika technických místností a garáže. Energetická třída domu spadá do kategorie B – velmi úsporná. Topení je podlahové s ovládním na dotykovém termostatu. Připravena také krbová vložka. Na podlaze vinyl a dlažba. Okna plastová s izolačním trojsklem. Předokenní žaluzie po celém domě. K dispozici také vrtaná studna. Domovní systém Aiphone a bezpečnostní systém Jablotron. Na vyžádání vám rádi zašleme další informace včetně kompletní projektové dokumentace a stavebního povolení, seznam použitých materiálů a další. V

ceně domu je vše včetně terénních úprav s výjimkou instalace kuchyňské linky a interiérového osvětlení. Přijďte se podívat osobně, moc rádi vás uvidíme.

- Celková cena: **14 900 000 Kč za nemovitost**
 - ID zakázky: **202205**
 - Aktualizace: **09.02.2023**
 - Stavba: **Cihlová**
 - Stav objektu: **Novostavba**
 - Poloha domu: **Samostatný**
 - Umístění objektu: **Klidná část obce**
 - Typ domu: **Přizemní**
 - Podlaží: **1**
 - Plocha zastavěná: **325 m²**
 - Užitná plocha: **162 m²**
 - Plocha podlahová: **162 m²**
 - Plocha pozemku: **732 m²**
 - Plocha zahrady: **408 m²**
 - Parkování: **35**
 - Garáž: **24**
 - Rok kolaudace: **2022**
 - Voda: **Dálkový vodovod, Studna**
 - Topení: **Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva**
 - Plyn: **Plynovod**
 - Odpad: **Veřejná kanalizace**
 - Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná**
-