

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 202503

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, Klipec č.p. 13, na pozemku p.č. st. 57/1, pozemek p.č. st. 57/1, p.č. 455/10, p.č. 551, katastrální území Klipec, obec Pňov - Předhradí, okres Kolín, kraj Středočeský
Kraj: Středočeský Okres: Kolín
Obec: Pňov-Předhradí Katastrální území: Klipec [722 774]
Adresa: Klipec 13, 289 41 Pňov - Předhradí

Pozemky: p. č. 57/1, zastavěná plocha a nádvoří, 1036 m²
p. č. 455/10, orná půda, 247 m²
p. č. 551, orná půda, 155 m²
p. č. 57/3, zastavěná plocha a nádvoří, 59 m²
p. č. 552/1, zahrada, 263 m²

Stavby: Budova s číslem popisným 13 na pozemku p. č. st. 57/1

Ostatní stavby: 1) vedlejší stavby hospodářských budov na pozemku p.č. st. 57/1 a p.č. st. 57/3
2) vedlejší stavba hospodářské budovy na pozemku p.č. st. 57/1
3) vedlejší stavba stodoly na pozemku p.č. st. 57/1 s přístavbou a přesahem na pozemek p.č. 551, p.č. 455/10



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

5 150 000 Kč

(slovy: pět milionů jedno sto padesát tisíc)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



Počet stran: 38 a 4 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 14.01.2025

Vyhotoveno: V Třebíči 27.01.2025

Vlastnické a evidenční údaje

LV 273

Matucha Adam, č.p. 67, 28002 Břežany I (id. 5/32)
Matucha Jakub, Kolínská 85, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí (id. 5/32)
Matuchová Adéla, č.p. 67, 28002 Břežany I (id. 5/32)
Matuchová Emma, Kolínská 85, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí (id. 5/32)
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2 (id. 3/8)

LV 553

Matucha Adam, č.p. 67, 28002 Břežany I (id. 3/16)
Matucha Jakub, Kolínská 85, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí (id. 3/16)
Matuchová Adéla, č.p. 67, 28002 Břežany I (id. 3/16)
Matuchová Emma, Kolínská 85, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí (id. 3/16)
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2 (id. 1/4)

LV 425

Matucha Adam, č.p. 67, 28002 Břežany I (id. 1/8)
Matucha Jakub, Kolínská 85, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí (id. 1/8)
Matuchová Adéla, č.p. 67, 28002 Břežany I (id. 1/8)
Matuchová Emma, Kolínská 85, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí (id. 1/8)
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2 (id. 1/2)

Místopis

Pňov-Předhradí je obec ležící při levém břehu Labe v okrese Kolín asi 9 km od Kolína a 9 km od Poděbrad. Sestává se ze tří vesnic a katastrálních území, a to Pňov, Předhradí a Klipec. K 1.1.2023 zde žije 612 obyvatel. Dominantou obce je jednoznačně římskokatolický kostel Nanebevzetí Panny Marie, který je nejstarší dochovanou historickou památkou v obci.

Pňov a Předhradí leží v těsném sousedství při silnici I/38 mezi Osečkem a Novou Vsí I - Předhradí severněji, Pňov jižněji. Pošta i obecní úřad sídlí v Pňově, kostel se hřbitovem je mezi oběma vesnicemi, na jižním okraji Předhradí. Klipec leží asi jeden kilometr jihozápadně od nich, při silnici III/32911, což je krátká spojka vedoucí téměř souběžně se silnicí I/38. V Předhradí odbočuje západním směrem silnice III/32912 na Sokoleč, z Pňova odbočuje na západ místní komunikace do Klipce, v jižní části území obce se odděluje silnice III/3299 do jihozápadního směru do Velimi. Západním okrajem katastrálního území Klipec prochází železniční zkušební, který silnice III/32912 překonává mostem. Autobusová doprava v obci fungují příměstské autobusové linky Kolín – Velim – Poděbrady a Poděbrady-Cerhenice-Pečky.

Občanská vybavenost obce: Školka, potraviny, pošta Partner, Fotbalové, beachvolejbalové a pétanque hřiště, 3 dětská hřiště a workoutové hřiště. Z hlediska technické vybavenosti je v obci el. energie, vodovod.

Rodinný dům se nachází v jihovýchodní okrajové části zastavěného území místní části Klipec, po východní straně komunikace III/32911, jako poslední dům v řadě obdobných rodinných domů, usedlostí. Na rodinný dům navazují hospodářské budovy s dvorem, za nimiž je orná půda. Autobusová zastávka na křižovatce před obcí, od domu 500 m.

Přístup přes pozemky:

928/2	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5
916/2	Obec Pňov-Předhradí, Husova 37, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ voda	☐ kanalizace
	☒ elektro	☐ telefon
		☐ plyn
		☐ zpev. příjezd
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD	
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☐ MHD	☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.

Celkový popis

Pozemek p.č. st. 57/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je rodinný dům Klipec č.p. 13, pozemek p.č. 455/10 – orná půda o výměře 247 m², pozemek p.č. 551 – orná půda o výměře 155 m², (tyto zapsány na LV 273), pozemek p.č. st. 57/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 59 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba (zapsáno na LV 553), pozemek p.č. 552/1 - zahrada o výměře 263 m² (zapsáno na LV 425), pro katastrální území 722774 Klipec, obec 537675 Pňov – Předhradí, okres CZ0204 Kolín, kraj Středočeský

Rodinný dům je s hospodářskými budovami a dvorem. Jedná se zemědělskou usedlost, vstup do objektu z jihozápadu od komunikace, od vstupu vlevo se nachází rodinný dům, obytná část (s přístavbou verandy, která není zakreslená v katastrální mapě), navazuje hospodářská budova. Kolmo k jižní obytné části nemovitosti je objekt stodoly (rozšířen východním směrem, zakres neodpovídá katastrální mapě). Naproti obytné části rodinného domu se přes dvůr nachází hospodářská část s chlévy a sklady na pozemku p.č. st. 57/1 a p.č. st. 57/3, k.ú. Klipec.

Rodinný dům č.p. 13 je postaven dle údajů katastru nemovitostí RÚIAN do 31.12.1980. Je zavedena elektřina, vodovod, odpady svedeny do žumpy, plyn není zaveden.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný ze smíšeného zdiva, použity cihly plné pálené, tvárnice keramické i siporexové. Přízdívky a příčky jsou z cihel. Dům je postaven na základech z kamene v kombinaci s betonem. Obytná část domu je situována nad terénem, je postaven na podezdívce, soklový obklad chybí. Stropní konstrukce zděné klenby vzepřené do ocelových nosníků v hospodářských částech a v rekonstruovaných částech (koupelna), v obytných místnostech stropy s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou s polovalbou a navazující střechou sedlovou. Střešní krytina pálená taška skládaná na střešní latě. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů pod omítkami. Elektroinstalace v hliníku, vodovodní potrubí v pozinku. Kanalizace svedena do žumpy. Vnější omítka na hlavní části domu bírozlitová, na ostatních částech dvorních vápenná dvouvrstvá, původní. Okna dřevěná dvojí, původní. Okna v hospodářských částech ve dvoře kovová. Vnitřní dveře dřevěné v ocelových zárubních. Podlahy betonové, pochůzná vrstva dlažby různých tvarů, materiálů a formátů, v obytných pokojích jsou podlahové povrchy provedeny nově, vinyl. Vybavení v kuchyni kuchyňská linka se spodními i horními skřínkami, sporák elektrický se sklokeramickou deskou. Koupelna přestavěná z části hospodářské, je s klenutými cihelnými stropy.

Technické řešení:

Dům je vytápěn lokálně krbovými kamny, TUV ohřívá bojler. Dům napojen na obecní vodovod, má i vlastní studnu. Odpady do žumpy.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívána k trvalému bydlení. Technický stav uspokojivý, je zde předpoklad dalších udržovacích prací a modernizací.

Vedlejší stavby:

- 1) stavby hospodářských budov na pozemku p.č. st. 57/1, na stejné parcele jako stavba hlavní (rodinný dům) - zděné stavby určené k drobnému hospodaření u severní hranice pozemku ZP 168 m², zděné stavby zastřešené na sebe navazujícími sedlovými střechami.
- 2) stavba hospodářských budovy na pozemku p.č. st. 57/1, na stejné parcele jako stavba hlavní (rodinný dům) - zděné stavby určené k drobnému hospodaření navazující na rodinný dům, umístěno mezi stodolou a rodinným domem ZP 45 m², zděná stavba zastřešená sedlovou střechou.
- 3) stodola na pozemku p.č. st. 57/1 s přístavbou a přesahem na pozemek p.č. 551, p.č. 455/10 - zděná stavba určená pro zemědělské účely skladování. ZP 258 m², zděná stavba zastřešená sedlovou střechou.
- 4) stavba hospodářské budovy na pozemku p.č. st. 57/3, navazující na západní štít hospodářské budovy u severní hranice pozemku p.č. st. 57/1 - zděná stavba určená k drobnému hospodaření, ZP 59 m², zděné stavby zastřešené na sebe navazujícími sedlovými střechami.

Pozemky zapsané na LV 273, k.ú. Klicepec:

Pozemek p.č. st. 57/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je rodinný dům Klicepec č.p. 13, na pozemku je obytná část rodinného domu, navazuje hospodářská budova. Kolmo k jižní obytné části nemovitosti je objekt stodoly, naproti obytné části rodinného domu se přes dvůr nachází hospodářská část s chlévy a sklady.

Pozemek p.č. 455/10 – orná půda o výměře 247 m², na část pozemku zasahuje přístavba stodoly;

Pozemek p.č. 551 – orná půda o výměře 155 m², na část pozemku zasahuje přístavba stodoly;

Pozemek zapsaný na LV 553, k.ú. Klicepec: p.č. st. 57/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 59 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba, navazující na západní štít hospodářské budovy u severní hranice pozemku p.č. st. 57/1, pozemek p.č. st. 57/3 je zcela zastavěn;

Pozemek zapsaný na LV 425, k.ú. Klicepec: p.č. p.č. 552/1 - zahrada o výměře 263 m²;

vše katastrální území 722774 Klicepec, obec 537675 Pňov – Předhradí, okres CZ0204 Kolín, kraj Středočeský

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

V části „C” na LV 273 - Věcná práva zatěžující nemovitosti:

- 1) Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu vymezeném dle g.pl.č.104-1265/2018, oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035, povinnost k p.č. st. 57/1, dle Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-6006264/VB/15 ze dne 26.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2019 08:17:48. Zápis proveden dne 15.10.2019. Vklad V-8027/2019-204

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti. Provedeny přístavby hospodářských budov, přístavba verandy u RD, není zakresleno v katastrální mapě. Nutno vyhotovit geometrický plán a legalizaci staveb.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V části „C” na LV 273 - Věcná práva zatěžující nemovitosti:

1) Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v rozsahu vymezeném dle g.pl.č.104-1265/2018, oprávnění pro: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín
IVPodmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035, povinnost k p.č. st. 57/1, dle Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-6006264/VB/15 ze dne 26.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2019 08:17:48. Zápis proveden dne 15.10.2019. Vklad V-8027/2019-204

2) Nemovitost zapsána na několika listech vlastnictví, je v podílovém vlastnictví, tato skutečnost snižuje cenu nemovitosti, jelikož lépe obchodovatelný je celek než jeho část.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Pronájem nebyl zjištěn ani doložen.	

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1980
Vytápění:	lokální - tuhá paliva
Opotřebení:	45,00 %
Počet garáží:	0
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 1
Technický stav stavby:	neudržovaná - k částečné rekonstrukci
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: 2020
☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☒ rekonstrukce v interiéru	

Zastavěné plochy podlaží		Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP		$9,0*7,0+20,5*9,0 = 247,50 \text{ m}^2$	3,00 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha
bytová jednotka	130,00 m ²	1,00	130,00 m ²
veranda	27,00 m ²	0,50	13,50 m ²
Užitná plocha celkem:		143,50 m²	

Obestavěný prostor

1.NP	$(9,0*7,0+20,5*9,0)*(3,00) =$	742,50 m ³
zastřešení	$(9,0*7,0)*(1,0+3,2/2)-2*(2,5*1,5*1,5/6) =$	161,93 m ³
	$(20,5*6,0)*(0,5+3,3/2)+(20,5*3,0)*(1,0/2) =$	295,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 199,63 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Rodinný dům Klipec č.p. 13, včetně pozemku p.č. st. 57/1, p.č. 455/10, p.č. 551, k.ú. Klipec, obec Pňov - Předhradí, okres Kolín, kraj Středočeský

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vyčíst indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	143,50 m ²
Obestavěný prostor:	1 199,63 m ³
Zastavěná plocha:	247,50 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m ²
Výměra pozemku:	1 760,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost a využití vedlejších staveb užívaných ve funkčním celku vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Velim, Pražská 31,				
Lokalita:	Pražská 31, Velim, okr. Kolín, kraj Středočeský				
Popis:	Rodinný dům Pražská 31, Velim, okr. Kolín je bývalá zemědělská usedlost, má pozemek rozlehlého dvora lemovaný hospodářskými budovami. Celková plocha pozemků 2123 m ² . Z ulice je vjezd vraty na pozemek dvora, odkud jsou přístupné všechny budovy. V obytné části domu je jedna bytová jednotka o velikosti 3+1. Dům byl postaven počátkem 20.století. Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný ze smíšeného zdiva kámen a cihla, přízdívky a příčky jsou z cihel. Zastřešení sklonitou střechou, střešní krytina pálená taška. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní vápenné dvourvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů. Vnější omítka vápenná dvourvrstvá, omítky z 80.tých let. Okna v 1.NP do ulice vyměněna za plastová, ostatní jsou dřevěná dvojíta špaletová. Dům je obývatelný, předpokládá se rekonstrukce.				
Podlaží:	1PP/1NP				
Dispozice:	3+1				
Typ stavby:	zděná				
Pozemek:	2 123,00 m ²				
Užitná plocha:	137,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - V-7424/2024-204	1,00				
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	1,00				
K3 Poloha - sousední obec, obdobná lokalita	0,99				
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha, IS	1,01				
K5 Celkový stav - k rekonstrukci, okna část plast	1,01				
K6 Vedlejší stavby - hospodářské budovy, dvůr	1,00				
K7 Pozemek - pozemek velký 2123 m ²	0,98				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 11.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
4 800 000	137,00	35 036	0,99	34 686	



Zdroj: V-7424/2024-204

Název:	Klipec 46, Pňov-Předhradí				
Lokalita:	Klipec 46, Pňov-Předhradí, okr. Kolín, kraj Středočeský				
Popis:	Rodinný dům Klipec 46, Pňov-Předhradí, okr. Kolín, o současné využívané velikosti 2+kk, o užitné ploše cca 114 m ² na pozemku 526 m ² . V přízemí je prostorný obývací pokoj spojený s jídelnou a kuchyňským koutem, prostorná ložnice, koupelna, WC a vstupní hala, ze zahrady vstoupíte dále do prostorné letní kuchyně. Ve II. NP je prostorná půda vhodná pro vestavbu. Vedle domu se nachází zařízená dílna. Dům je napojený na elektřinu, obecní vodu a kanalizaci + vlastní studna na pozemku.				
Podlaží:	1PP/1NP				
Dispozice:	2+kk				
Typ stavby:	zděná				
Pozemek:	526,00 m ²				
Užitná plocha:	114,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - V-7164/2023-204	1,00				
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,98				
K3 Poloha - stejná obec, obdobná lokalita	1,00				
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha, IS	1,01				
K5 Celkový stav - udržovaná chalupy, vhodná k rekonstrukci	1,00				



Zdroj: V-7164/2023-204

K6 Vedlejší stavby - hospodářské budovy, dílna, dvůr	1,00			
K7 Pozemek - pozemek 526 m ²	1,05			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.9.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 950 000	114,00	34 649	1,04	36 035

Název:	Sluneční 105, Nová Ves I			
Lokalita:	Sluneční 105, Nová Ves I, okr. Kolín, kraj Středočeský			
Popis:	Nemovitost Sluneční 105, Nová Ves I, okr. Kolín je přízemní, částečně podsklepený samostatně stojící rodinný dům na SV okraji obce Nová Ves I, pouhých 5 km od Kolína. Plocha pozemku 334 m², užitná plocha domu 111,5 m², obytná plocha domu je 93 m² + sklep 18,5 m², dispozice 4+kk. Stavba disponuje velkým pokojem s kuchyňským koutem, 3 dalšími pokoji, ložnicí, komorou, koupelnou, dvěma samostatnými WC a chodbou a zádveřím za dvěma samostatnými vstupy do domu. Třetina domu je podsklepena. Prostorná půda umožňuje půdní vestavbu. Vytápění domu je tepelným čerpadlem, instalovaným před třemi roky. Ve velkém pokoji s kuchyňským koutem a v ložnici je plovoucí podlaha, okna jsou plastová. Voda je z vlastní studny s novou vodárnou odpady jsou připojeny k městské kanalizaci. Na nádvoří před domem stojí zděná menší stavba s užitným podkrovím, disponující dole garáží 17 m², po straně dvěma kůlnami a užitným podkrovím 18 m². Vysoké zděné oplocení s vjezdovou bránou a brankou na nádvoří poskytuje soukromí.			
Podlaží:	1PP/1NP			
Dispozice:	4+kk			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	334,00 m ²			
Užitná plocha:	102,25 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-7013/2023-204	1,00			
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,97			
K3 Poloha - sousední obec, obdobná lokalita	0,99			
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha, IS	1,00			
K5 Celkový stav - okna plastová, fasáda, TČ	0,95			
K6 Vedlejší stavby - kůlna, dvorek	0,99			
K7 Pozemek - malý pozemek 334 m ²	1,05			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.9.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 800 000	102,25	37 164	0,95	35 306



Zdroj: V-7013/2023-204

Název:	Kolínská 48, Pňov			
Lokalita:	Kolínská 48, Pňov - Předhradí, okr. Kolín, kraj Středočeský			
Popis:	Rodinný dům Kolínská 48, Pňov – Předhradí o velikosti 5+kk, s pozemkem o výměře 747m². Dům prošel v letech 2017 - 2021 kompletní rekonstrukcí, je zateplen, je zde nová střecha, plastová okna, vstupní dveře, nové rozvody elektro, vody, odpadů. V celém domě je podlahové topení, v obývacím pokoji jsou krbová kamna. Okna do ulice jsou protihluková. Dispozice: vstup, vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, chodba, technická místnost, samostatné wc, koupelna s vanou a sprchovým koutem, dva dětské pokoje, ložnice s druhou koupelnou (wc a sprchový kout). Dále je zde stavebně neupravená místnost, z které lze udělat letní kuchyni s posezením, nebo ji využít jako zázemí na uskladnění věcí kol, zahradního vybavení a další. Na pozemku dále stodola pro parkování či skladování. Přípojky: el. 230/400V, voda studna, přípojka - veřejný vodovod, kanalizace veřejná, topení ústřední - tepelné čerpadlo, ohřev vody el. boiler. V místě se nachází základní občanská vybavenost – MŠ, pošta, obecní úřad, obchod, restaurace, dále pak sportovní vyžití, hřiště, jezero, cyklostezky. Velmi dobré dopravní spojení BUS, vlak v nedaleké Velimi, nájezd na dálnici D11 cca 5 km.			

Podlaží:	1PP/1NP			
Dispozice:	5+kk			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	747,00 m ²			
Užitná plocha:	145,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-4861/2023-204			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná užitná plocha			1,00	
K3 Poloha - stejná obec, obdobná lokalita			1,00	
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha, IS			1,00	
K5 Celkový stav - okna plastová, fasáda, TČ			0,95	
K6 Vedlejší stavby - stodola, dvorek			0,98	
K7 Pozemek - menší pozemek 747 m ²			1,04	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 200 000	145,00	35 862	0,97	34 786



Zdroj: V-4861/2023-204

Název:	Na kopě 247, Cerhenice			
Lokalita:	Na kopě 247, Cerhenice, okr. Kolín, kraj Středočeský			
Popis:	Rodinný dům Na kopě 247, Cerhenice o dispozici 4+1 a podlahové ploše 136 m ² v městysi Cerhenice. Pozemek 483 m ² , kde je dvůr s pergolou a kůlnou, pozemek je oplocen. Dům je po částečné rekonstrukci, která proběhla v roce 2018 (zrekonstruováno podkroví, obývací pokoj a jeden další pokoj). V domě jsou celkem tři ložnice, obývací pokoj, velkorysá kuchyně s jídelním koutem a koupelna. Dům je napojen na veřejný vodovod, městskou kanalizaci, elektřinu. Do domu je také zavedena voda z vlastní kopané studny. Dále na pozemku stojí samostatná garáž, do které lze vjet přímo z ulice. Půdní prostor lze rozšířit o další obytnou místnost.			
Podlaží:	1PP/1NP/podkroví			
Dispozice:	4+1			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	483,00 m ²			
Užitná plocha:	136,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-4035/2023-204			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná užitná plocha			1,00	
K3 Poloha - sousední obec, obdobná lokalita			0,99	
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, sedlová střecha, IS			1,00	
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci			0,98	
K6 Vedlejší stavby - dvorek, kůlna, pergola			0,97	
K7 Pozemek - menší pozemek 483 m ²			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 342 000	136,00	39 279	0,99	38 886



Zdroj: V-4035/2023-204

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	34 686 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 940 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	38 886 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	35 940 Kč/m²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	143,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 157 390 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitosti rodinného domu Klipec č.p. 13, včetně všech součástí a příslušenství, s pozemky užívanými ve funkčním celku p.č. st. 57/1, p.č. 455/10, p.č. 551, p.č. st. 57/3, p.č. 552/1, katastrální území Klipec, obec Pňov – Předhradí, okres Kolín, kraj Středočeský, obvyklá cena 5 150 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací, pro úplnost byla vypočtena i věcná hodnota nemovitosti. Porovnávací metoda porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 273, LV 553, LV 425, katastrální území Klipec, obec Pňov – Předhradí, okres Kolín, kraj Středočeský

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 %, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- obec s dostupností Kolína (9 km) a Poděbrad (9 km) po I/38
- přístup a příjezd po obecní komunikaci s možností vjezdu do dvora
- parkování na vlastním pozemku
- velký pozemek dvora a zahrady
- připojeno na vodovod a elektřinu

Slabé stránky

- předpoklad dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- množství hospodářských budov vyžadujících údržbu
- předpoklad rekonstrukčních a modernizačních prací
- lokální vytápění
- kanalizace do žumpy

Obvyklá cena

5 150 000 Kč

slovy: Pět milionů jedno sto padesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0

V Třebíči 27.01.2025

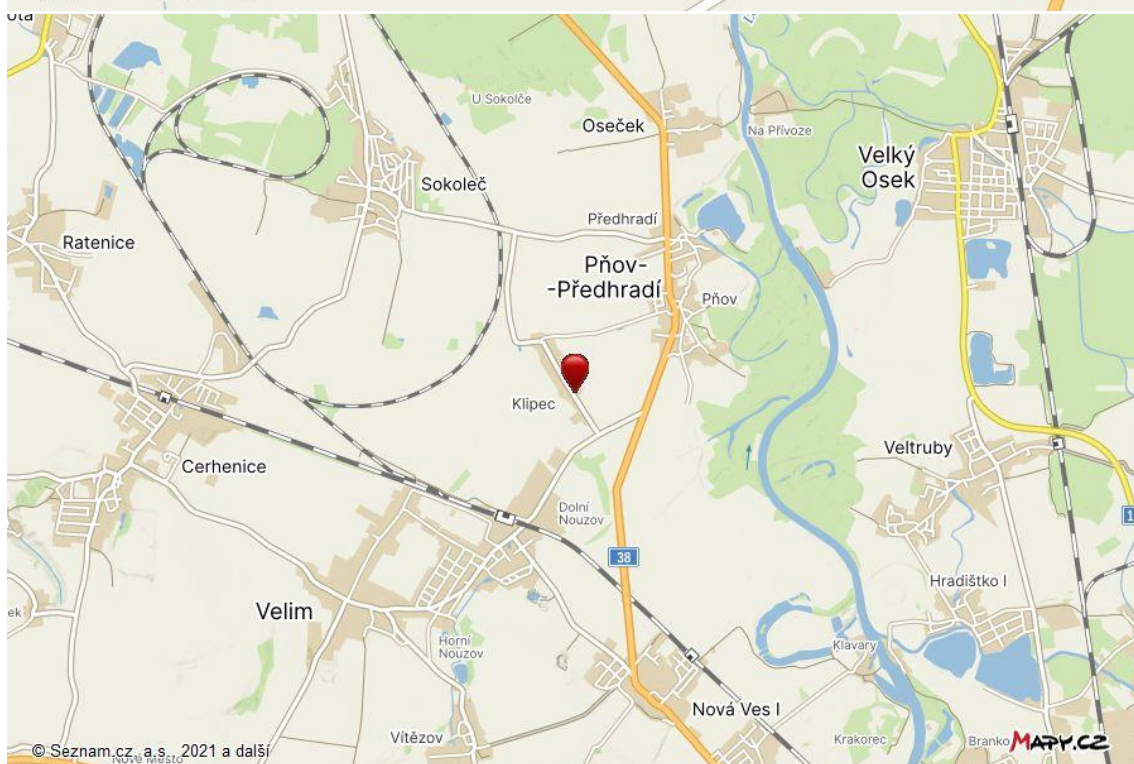
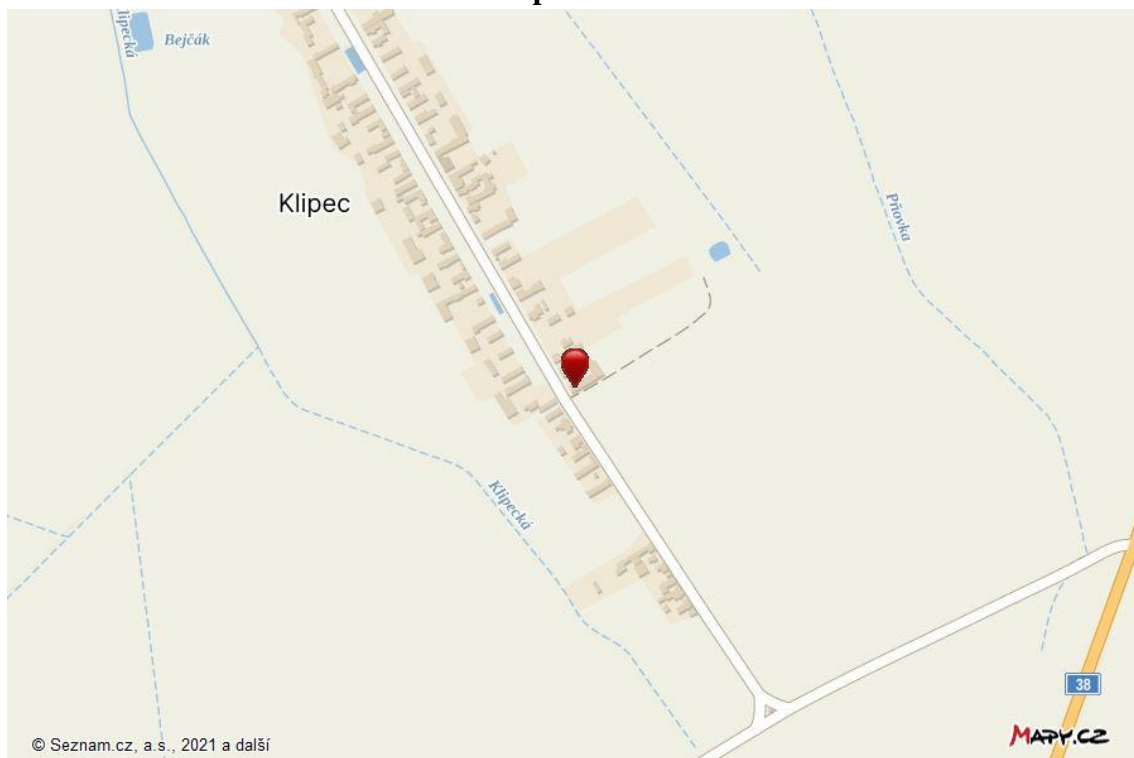
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



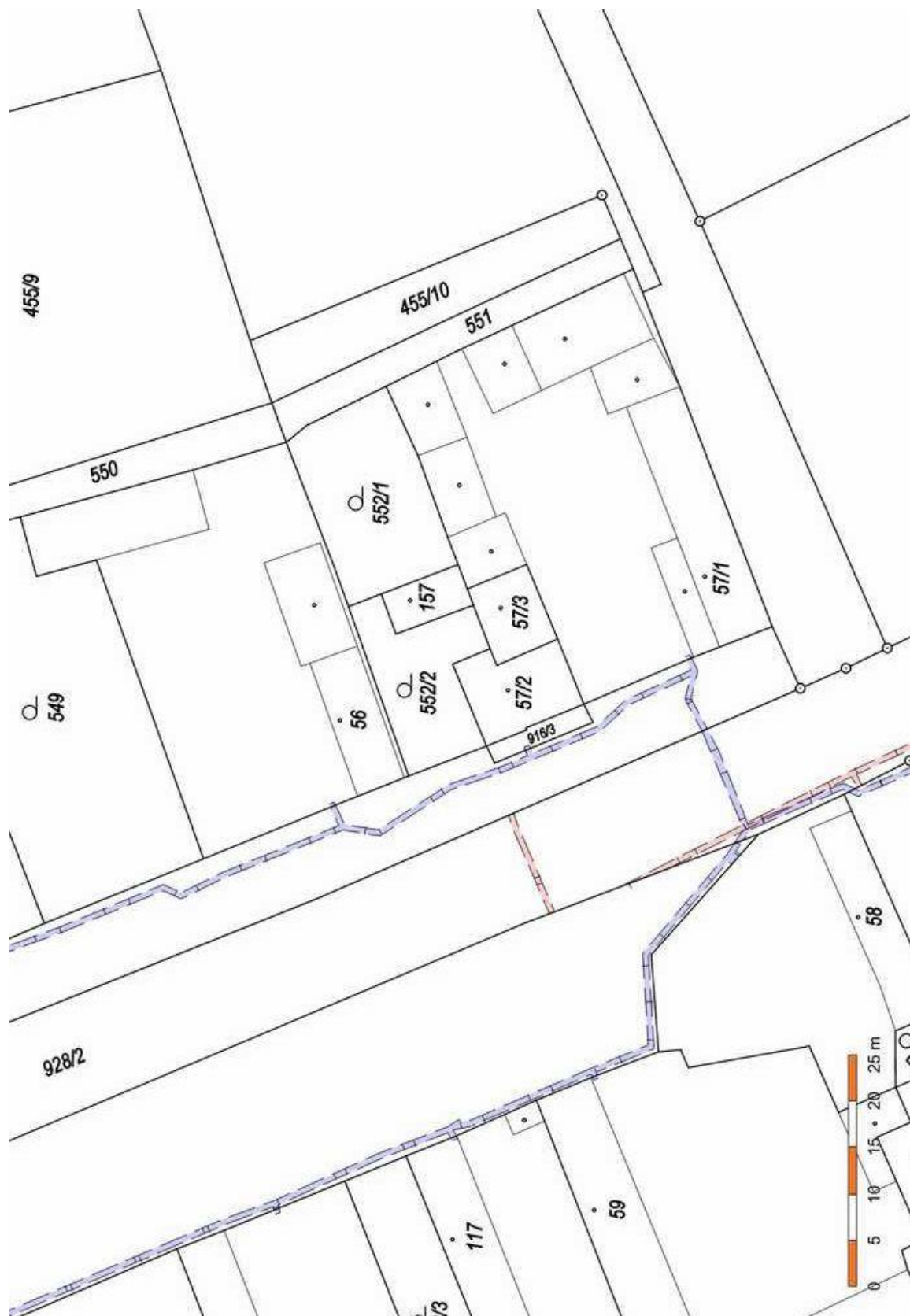
SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 57/1, p.č. 455/10, p.č. 551, katastrální území Klipec, obec Pňov - Předhradí, okres Kolín, kraj Středočeský	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 57/1, p.č. 455/10, p.č. 551, k.ú. Klipec, obec Pňov - Předhradí	2
Výpis z LV 273, k.ú. Klipec	2
Fotodokumentace rodinného domu Klipec č.p. 13, včetně vedlejších staveb a pozemků p.č. st. 57/1, p.č. 455/10, p.č. 551, k.ú. Klipec, obec Pňov - Předhradí	2
Porovnávací nemovitosti	9
Územní plán	1
Nemoreport, záplavová území	3
Cerifikát odhadce	1

Mapa oblasti







prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2025 16:15:02

Obec: 537675 Pňov-Předhradí

List vlastnictví: 273

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

B Nemovitosti

Parcela

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 Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
v rozsahu vymezeném dle g.pl.č.104-1265/2018

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: St. 57/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-6006264/VB/15 ze dne 26.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2019 08:17:48. Zápis proveden dne 15.10.2019.

V-8027/2019-204

Pořadí k 20.09.2019 08:17

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Nymburce č.j.24D-804/2021 -171 ze dne 24.10.2023. Právní moc ke dni 22.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 13:16:33. Zápis proveden dne 30.01.2024.

V-213/2024-204

Pro: Matuchová Adéla, č.p. 67, 28002 Břežany I

RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2025 16:15:02

Obec: 537675 Pňov-Předhradí

List vlastnictví: 273

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

Listina

Matuchová Emma, Kolínská 85, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí

Matucha Jakub, Kolínská 85, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí

- o Smlouva kupní ze dne 08.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2024 08:06:05.
Zápis proveden dne 06.11.2024.

V-8485/2024-204

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 17962838

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
455/10	25500	247
551	25500	155

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.01.2025 16:30:44

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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 <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2025 08:15:02

Obec: 537675 Pňov-Předhradí

List vlastnictví: 425

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

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Nymburce č.j.24D-804/2021 -171 ze dne 24.10.2023. Právní moc ke dni 22.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 13:16:33. Zápis proveden dne 30.01.2024.

Pro: Matuchová Adéla, č.p. 67, 28002 Břežany I

V-213/2024-204

Matucha Adam, č.p. 67, 28002 Břežany I

RČ/IČO:

Matuchová Emma, Kolínská 85, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí

Matucha Jakub, Kolínská 85, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí

- o Smlouva kupní ze dne 08.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2024 08:06:05.
Zápis proveden dne 06.11.2024.

V-8485/2024-204

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 17962838

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2025 08:15:02

Obec: 537675 Pňov-Předhradí

List vlastnictví: 425

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

Vyhotoveno: 27.01.2025 08:25:14

Řízení PÚ:

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 <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2025 08:15:02

Obec: 537675 Pňov-Předhradí

List vlastnictví: 553

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

Vyhotoveno: 27.01.2025 08:25:47

Řízení PÚ:

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 <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.
strana 2





podání: 11.9.2024
cena: 4 800 000 Kč

Kupní sml.: V-7424/2024-204 (LISTINY)
Listina ID: 86611224010
LV: 1694 k.ú.: 778036

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Pražská 31, Velim, okr. Kolín (rodinný dům)	137 m ²	12 392	4 747 664
PARCELA: st.49 (zast. plocha a nádva), k.ú: Velim	1 868 m ²	1 635	
PARCELA: 502 (zahrada), k.ú: Velim	255 m ²	205	52 335



Rodinný dům Pražská 31, Velim, okr. Kolín je bývalá zemědělská usedlost, má pozemek rozlehlého dvora lemovaný hospodářskými budovami. Celková plocha pozemků 2123 m². Z ulice je vjezd vraty na pozemek dvora, odkud jsou přístupné všechny budovy. V obytné části domu je jedna bytová jednotka o velikosti 3+1. Dům byl postaven počátkem 20. století. Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný ze smíšeného zdiva kámen a cihla, přízdívky a příčky jsou z cihel. Zastřešení sklonitou střechou, střešní krytina pálená taška. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů. Vnější omítka vápenná dvouvrstvá, omítky z 80.ých let. Okna v 1.NP do ulice vyměněna za plastová, ostatní jsou dřevěná dvojitá špaletová. Dům je obyvatelný, předpokládá se rekonstrukce.

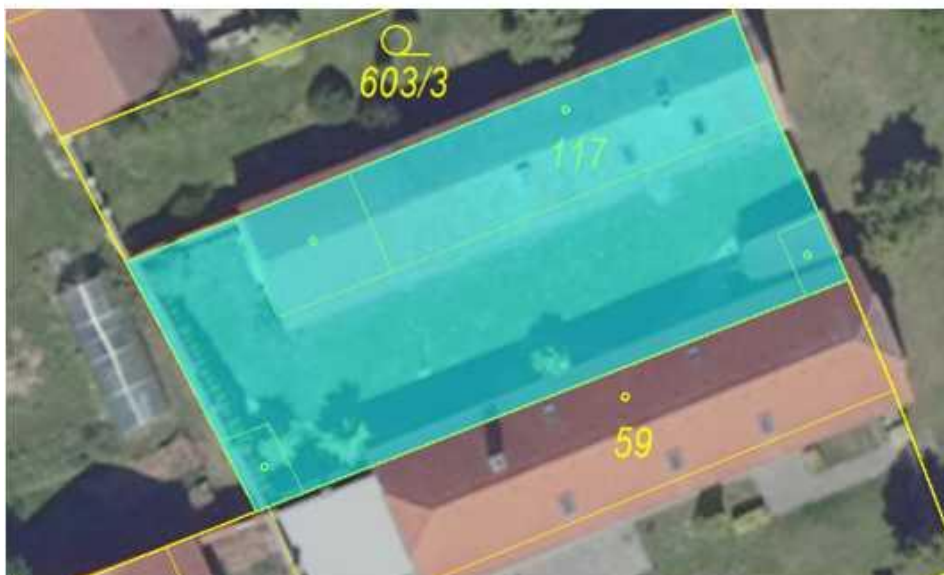
podání: 21.9.2023
cena: 3 950 000 Kč

Kupní sml.: V-7164/2023-204 (LISTINY)
Listina ID: 80860666010
LV: 274 k.ú.: 722774

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: <u>Klípec 46, Pšov-Předhradí, okr. Kolín (rodinný dům)</u>	83 m ²	35 851	3 950 000
PARCELA: <u>st.117 (zast. plocha a nádv.)</u> , k.ú: Klípec	526 m ²	1 852	



Rodinný dům Klípec 46, Pšov-Předhradí, okr. Kolín, o současné využívané velikosti 2+kk, o užitné ploše cca 124 m² na pozemku 526 m². V přízemí je prostorný obývací pokoj spojený s jídelnou a kuchyňským koutem, prostorná ložnice, koupelna, WC a vstupní hala, ze zahrady vstoupíte dále do prostorné letní kuchyně. Ve II. NP je prostorná půda vhodná pro vestavbu. Vedle domu se nachází zařízená dílna. Dům je napojený na elektřinu, obecní vodu a kanalizaci + vlastní studna na pozemku.



Prodej domu

124 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Klípec 46, 28941 Pňov-Předhradí



Detail nabídky

#1318596



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	124 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	526 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	průměrný
GPS:	50.078662712031, 15.133117238143
Zadáno v:	21.09.2023
Číslo vkladu:	V-7164/2023-204

Popis nemovitosti

Dovoluji si Vám nabídnout prodej zajímavého rodinného domu 2+kk o užitné ploše cca 124 m² na pozemku 526 m² v obci Klípec, Pňov-Předhradí. V přízemí je prostorný obývací pokoj spojený s jídelnou a kuchyňským koutem, prostorná ložnice, koupelna, WC a vstupní hala, ze zahrady vstoupíte dále do prostorné letní kuchyně. Ve II. NP je prostorná půda vhodná pro vestavbu. Vedle domu se nachází zařízená dílna. Dům je napojený na elektřinu, obecní vodu a kanalizaci + vlastní studna na pozemku. Dům je možno financovat hypotékou, kterou Vám rádi vyřídíme. V případě více zájemců o koupi nemovitosti, bude se nemovitost prodávat formou aukce. V případě dalších dotazů mne kontaktujte.

Iva Mejzliková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.01.2025

valuo

podání: 18.9.2023
cena: **3 800 000 Kč**

Kupní sml.: V-7013/2023-204 (LISTINY)
Listina ID: 80777108010
LV: 76 k.ú.: 705713

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Sluneční 105, Nová Ves I, okr. Kolín (<u>rodinný dům</u>)	58 m ²	50 821	3 800 000
PARCELA: <u>st.166</u> (<u>zast. plocha a nádva</u>), k.ú: Nová Ves I	334 m ²	2 625	



Nemovitost Sluneční 105, Nová Ves I, okr. Kolín je přízemní, částečně podsklepený samostatně stojící rodinný dům na SV okraji obce Nová Ves I, pouhých 5 km od Kolína. Plocha pozemku 334 m², užitná plocha domu 111,5 m², obytná plocha domu je 93 m² + sklep 18,5 m², dispozice 4+kk. Stavba disponuje velkým pokojem s kuchyňským koutem, 3 dalšími pokoji, ložnicí, komorou, koupelnou, dvěma samostatnými WC a chodbou a zádveřím za dvěma samostatnými vstupy do domu. Třetina domu je podsklepena. Prostorná půda umožňuje půdní vestavbu. Vytápění domu je tepelným čerpadlem, instalovaným před třemi roky. Ve velkém pokoji s kuchyňským koutem a v ložnici je plovoucí podlaha, okna jsou plastová. Voda je z vlastní studny s novou vodárnou odpady jsou připojeny k městské kanalizaci. Na nádvoří před domem stojí zděná menší stavba s užitným podkrovím, disponující dole garáží 17 m², po straně dvěma kůlnami a užitným podkrovím 18 m². Vysoké zděné oplocení s vjezdovou bránou a brankou na nádvoří poskytuje soukromí.



Prodej domu

164 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Sluneční 105, 28002 Nová Ves I



Detail nabídky

#1358108



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	164 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	334 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	průměrný
GPS:	50.055034027092, 15.149976092126
Zadáno v:	18.09.2023
Číslo vkladu:	V-7013/2023-204

Popis nemovitosti

Nemovitost k prodeji je přízemní, částečně podsklepený samostatně stojící rodinný dům na SV okraji obce Nová Ves I, pouhých 5 km od Kolína. Stavba disponuje velkým pokojem s kuchyňským koutem, 3 dalšími pokoji, ložnicí, komorou, koupelnou, dvěma samostatnými WC a chodbou a zádveřím za dvěma samostatnými vstupy do domu. Třetina domu je podsklepena. Prostorná půda umožňuje půdní vestavbu. Obytná plocha domu je 93 m² + sklep 18,5 m². Vytápění domu je tepelným čerpadlem, instalovaným před třemi roky. Ve velkém pokoji s kuchyňským koutem a v ložnici je plovoucí podlaha, okna jsou plastová. Voda je z vlastní studny s novou vodárnou odpady jsou připojeny k městské kanalizaci. Na nádvoří před domem stojí zděná menší stavba s užitným podkrovím, disponující dole garáží 17 m², po straně dvěma kůlnami a užitným podkrovím 18 m². Vysoké zděné oplocení s vjezdovou bránou a brankou na nádvoří poskytuje soukromí. Energetický šiték je ve zpracování, proto zatím uvádíme třídu G. Pro více informací volejte, napište, objednejte prohlídku a rád vám dům ukážu.

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.01.2025

valuo

Prodej domu

165 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Kolínská 48, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí



Detail nabídky

#1304247



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	165 m ²	Stav:	velmi dobrý
Dispozice:		GPS:	50.084629662334, 15.147438177654
Plocha pozemku:	747 m ²	Zadáno v:	27.06.2023
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-4861/2023-204

Popis nemovitosti

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej velmi pěkného, rodinného domu 4+kk, s pozemkem o výměře 747m², v obci Pňov - Předhradí. Dům prošel v letech 2017 - 2021 kompletní rekonstrukcí, je zateplen, je zde nová střecha, plastová okna, vstupní dveře, nové rozvody elektro, vody, odpadů. V celém domě je podlahové topení, v obývacím pokoji jsou krbová kamna. Okna do ulice jsou protihluková. Dispozice: vstup, vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, chodba, technická místnost, samostatné wc, koupelna s vanou a sprchovým koutem, dva dětské pokoje, ložnice s druhou koupelnou (wc a sprchový kout). Dále je zde místnost z které lze udělat letní kuchyni s posezením, nebo ji využít jako zázemí na uskladnění věcí kol, zahradního vybavení a další. Přípojky: el. 230/400V, voda studna, přípojka - veřejný vodovod, kanalizace veřejná, topení ústřední - tepelné čerpadlo, ohřev vody el. boiler. V místě se nachází základní občanská vybavenost - MŠ, pošta, obecní úřad, obchod, restaurace, dále pak sportovní vyžití, hřiště, jezero, cyklostezky. Velmi dobré dopravní spojení BUS, vlak v nedaleké Velimi, nájezd na dálnici D11 cca 5 km.

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.01.2025

valuo

Prodej domu

165 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Kolínská 48, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí



Detail nabídky

#1304247

Cenová historie 13.05.2023 - 17.05.2023 (4 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	27.06.2023	od 5,2 do 5,4 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	17.05.2023 (po 4 d.)	5 200 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	13.05.2023	5 200 000 Kč za nemovitost; Cena je kompletní, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
5 200 000 Kč	-15.00 %	4 420 000 Kč
31 515 Kč/m ²	tj. -780 000 Kč/m ²	26 788 Kč/m ²

Iva Mejzliková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.01.2025

valuo

Prodej domu

163 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Na kopě 247, 28102 Cerhenice



Detail nabídky

#1274456



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	163 m ²	Stav:	velmi dobrý
Dispozice:		GPS:	50.076257710033, 15.076130792504
Plocha pozemku:	483 m ²	Zadáno v:	30.05.2023
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-4035/2023-204

Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení majitele vám zprostředkují prodej rodinného domu o dispozici 4+1 a podlahové ploše 163 m² v městysi Cerhenice. Dům je po částečné rekonstrukci, která proběhla v roce 2018 (zrekonstruováno podkroví, obývací pokoj a jeden další pokoj). V domě jsou celkem tři ložnice, obývací pokoj, velkorysá kuchyň s jídelním koutem a koupelna. Dům je napojen na veřejný vodovod, městskou kanalizaci, elektřinu. Do domu je také zavedena voda z vlastní kopané studny. Dále na pozemku stojí samostatná garáž, do které lze vjet přímo z ulice. Půdní prostor lze rozšířit o další obytnou místnost. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Iva Mejzliková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.01.2025

valuo

Prodej domu

163 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Na kopě 247, 28102 Cerhenice



Detail nabídky

#1274456

Cenová historie 25.03.2023 - 06.04.2023 (12 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	30.05.2023	od 5,2 do 5,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	30.05.2023 (po 53 d.)	5 342 000 Kč Číslo řízení: V-403S/2023-204	+160 500 Kč (3%)
+ Stažení inzerátu	06.04.2023 (po 12 d.)	5 181 500 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	25.03.2023	5 181 500 Kč za nemovitost	

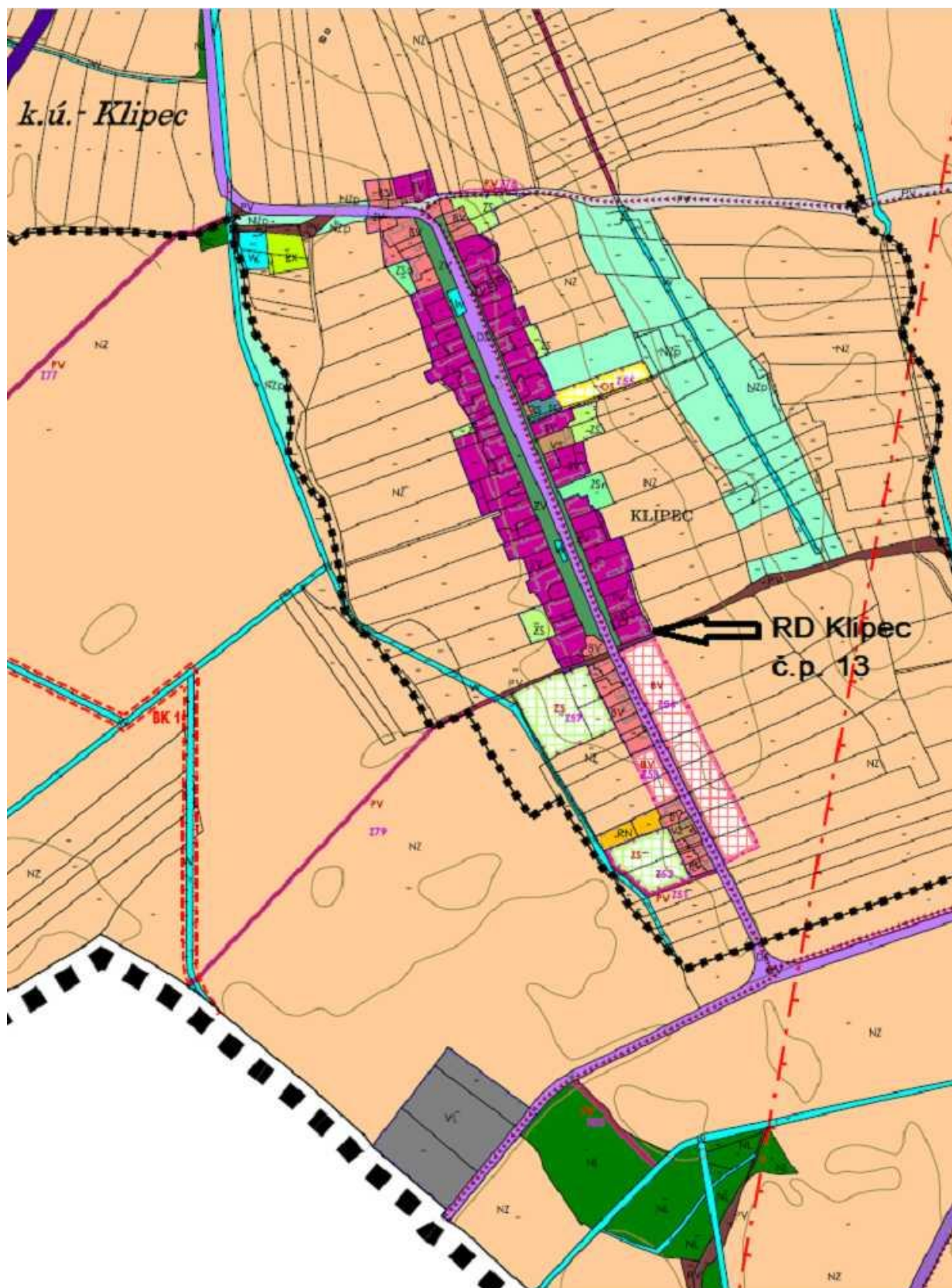
Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
5 342 000 Kč	6.00 %	5 662 520 Kč
32 773 Kč/m ²	tj. 320 520 Kč/m ²	34 739 Kč/m ²

Iva Mejzliková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.01.2025

valuo



Základní informace

Číslo reportu	2025000895
Čas vytvoření	25.01.2025 07:27:35
Typ nemovitosti	Pozemek
Adresa	Klípec, Parcelní číslo st. 57/1



Riziko povodní

Data vytvořená pro potřeby pojistného trhu v ČR. Ty získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

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

[50.078510088407_15.134143099931](#)

1050715, 692366

1973540208

Zaměřeno s přesností na definiční bod

©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://www.nemoreport.cz/vop>



Legenda

Záplavová území

 Říční síť s vyhlášením záplavových území

 Aktivní zóny Q100

Záplavová území
Q5

 Nestanovené

 Stanovené

Záplavová území
Q20

 Nestanovené

 Stanovené

 Záplavová území Q100

 Hranice obcí s rozšířenou působností
(ČSÚ)



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

