

# 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 m<sup>2</sup>  
p. č. 455/10, orná půda, 247 m<sup>2</sup>  
p. č. 551, orná půda, 155 m<sup>2</sup>  
p. č. 57/3, zastavěná plocha a nádvoří, 59 m<sup>2</sup>  
p. č. 552/1, zahrada, 263 m<sup>2</sup>

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 Mejzliková**

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 9km 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:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	

### **Celkový popis**

Pozemek p.č. st. 57/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům Klipec č.p. 13, pozemek p.č. 455/10 – orná půda o výměře 247 m<sup>2</sup>, pozemek p.č. 551 – orná půda o výměře 155 m<sup>2</sup>, (tyto zapsány na LV 273), pozemek p.č. st. 57/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 59 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba (zapsáno na LV 553), pozemek p.č. 552/1 - zahrada o výměře 263 m<sup>2</sup> (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 omítky na hlavní části domu bírozlitová, na ostatních částech dvorních vápenná dvouvrstvá, původní. Okna dřevěná dvojitá, 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 skříňkami, sporák elektrický se sklokeramickou deskou. Koupelna přestavěná z části hospodářské, je s klenutými cihelnými stropy.

#### **Technické řešení:**

Dům je vytápěn lokálně křbovými 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 určené k drobnému hospodaření, ZP 59 m<sup>2</sup>, zděné stavby zastřešené na sebe navazujícími sedlovými střechami.

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

Pozemek p.č. st. 57/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům Klipec 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 m<sup>2</sup>, na část pozemku zasahuje přístavba stodoly;

Pozemek p.č. 551 – orná půda o výměře 155 m<sup>2</sup>, na část pozemku zasahuje přístavba stodoly;

Pozemek zapsaný na LV 553, k.ú. Klipec: p.č. st. 57/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 59 m<sup>2</sup>, 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. Klipec: p.č. p.č. 552/1 - zahrada o výměře 263 m<sup>2</sup>;

vše katastrální území 722774 Klipec, 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
Opotřebením:	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
	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> 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 <sup>2</sup>	1,00	130,00 m <sup>2</sup>
veranda	27,00 m <sup>2</sup>	0,50	13,50 m <sup>2</sup>
Užitná plocha celkem:		<b>143,50 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

## 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 známá. 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.

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

### 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 nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Velim, Pražská 31,</b>			
<b>Lokalita:</b>	Pražská 31, Velim, okr. Kolín, kraj Středočeský			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům Pražská 31, Velim, okr. Kolín je bývalá zemědělská usedlost, má pozemek rozlehlého dvora lemovaný hospodářskými budovami. Celková plocha pozemků 2123 m <sup>2</sup> . 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 dvourstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů. Vnější omítka vápenná dvourstvá, omítky z 80.tých let. Okna v 1.NP do ulice vyměněna za plastová, ostatní jsou dřevěná dvojitá špaletová. Dům je obývatelný, předpokládá se rekonstrukce.			
<b>Podlaží:</b>	1PP/1NP			
<b>Dispozice:</b>	3+1			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<b>Pozemek:</b>	2 123,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	137,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
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 <sup>2</sup>			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 11.9.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 800 000	137,00	35 036	0,99	<b>34 686</b>



Zdroj: V-7424/2024-204

<b>Název:</b>	<b>Klipec 46, Pňov-Předhradí</b>			
<b>Lokalita:</b>	Klipec 46, Pňov-Předhradí, okr. Kolín, kraj Středočeský			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům Klipec 46, Pňov-Předhradí, okr. Kolín, o současné využívané velikosti 2+kk, o užitné ploše cca 114 m <sup>2</sup> na pozemku 526 m <sup>2</sup> . 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 zařízení dílna. Dům je napojený na elektřinu, obecní vodu a kanalizaci + vlastní studna na pozemku.			
<b>Podlaží:</b>	1PP/1NP			
<b>Dispozice:</b>	2+kk			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<b>Pozemek:</b>	526,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	114,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
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 chalupa, vhodná k rekonstrukci			1,00	



Zdroj: V-7164/2023-204

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

<b>Název:</b>	<b>Sluneční 105, Nová Ves I</b>			
<b>Lokalita:</b>	Sluneční 105, Nová Ves I, okr. Kolín, kraj Středočeský			
<b>Popis:</b>	<p>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 m<sup>2</sup>, užitná plocha domu 111,5 m<sup>2</sup>, obytná plocha domu je 93 m<sup>2</sup> + sklep 18,5 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, po straně dvěma kůlnami a užitným podkrovím 18 m<sup>2</sup>. Vysoké zděné oplocení s vjezdovou bránou a brankou na nádvoří poskytuje soukromí.</p>			
<b>Podlaží:</b>	1PP/1NP			
<b>Dispozice:</b>	4+kk			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<b>Pozemek:</b>	334,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	102,25 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
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 <sup>2</sup>	1,05			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 18.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 800 000	102,25	37 164	0,95	35 306



Zdroj: V-7013/2023-204

<b>Název:</b>	<b>Kolínská 48, Pňov</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kolínská 48, Pňov - Předhradí, okr. Kolín, kraj Středočeský			
<b>Popis:</b>	<p>Rodinný dům Kolínská 48, Pňov – Předhradí o velikosti 5+kk, s pozemkem o výměře 747m<sup>2</sup>. 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.</p>			



**Podlaží:** 1PP/1NP  
**Dispozice:** 5+kk  
**Typ stavby:** zděná  
**Pozemek:** 747,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 145,00 m<sup>2</sup>

**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<sup>2</sup> 1,04



Zdroj: V-4861/2023-204

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.7.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 200 000	145,00	35 862	0,97	34 786

**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<sup>2</sup> v městysi Cerhenice. Pozemek 483 m<sup>2</sup>, 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 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.

**Podlaží:** 1PP/1NP/podkroví

**Dispozice:** 4+1

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 483,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 136,00 m<sup>2</sup>

**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<sup>2</sup> 1,05



Zdroj: V-4035/2023-204

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.7.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 342 000	136,00	39 279	0,99	38 886

**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 <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 940 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	38 886 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

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

## 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

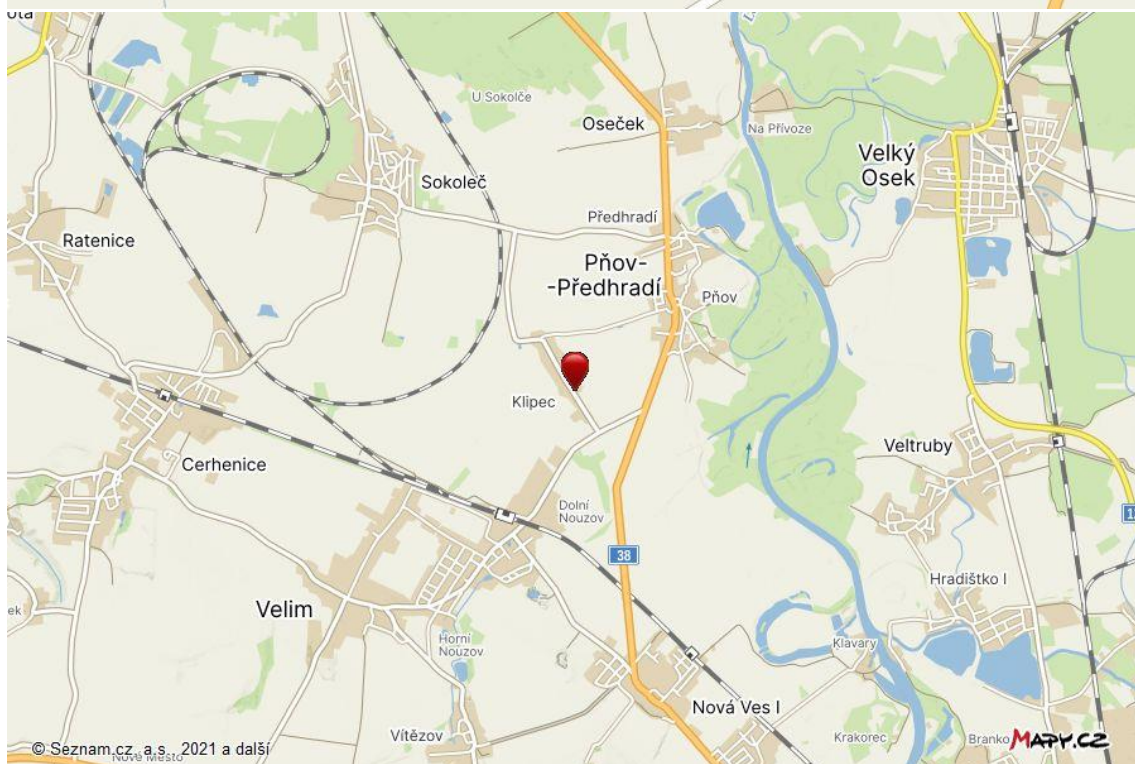
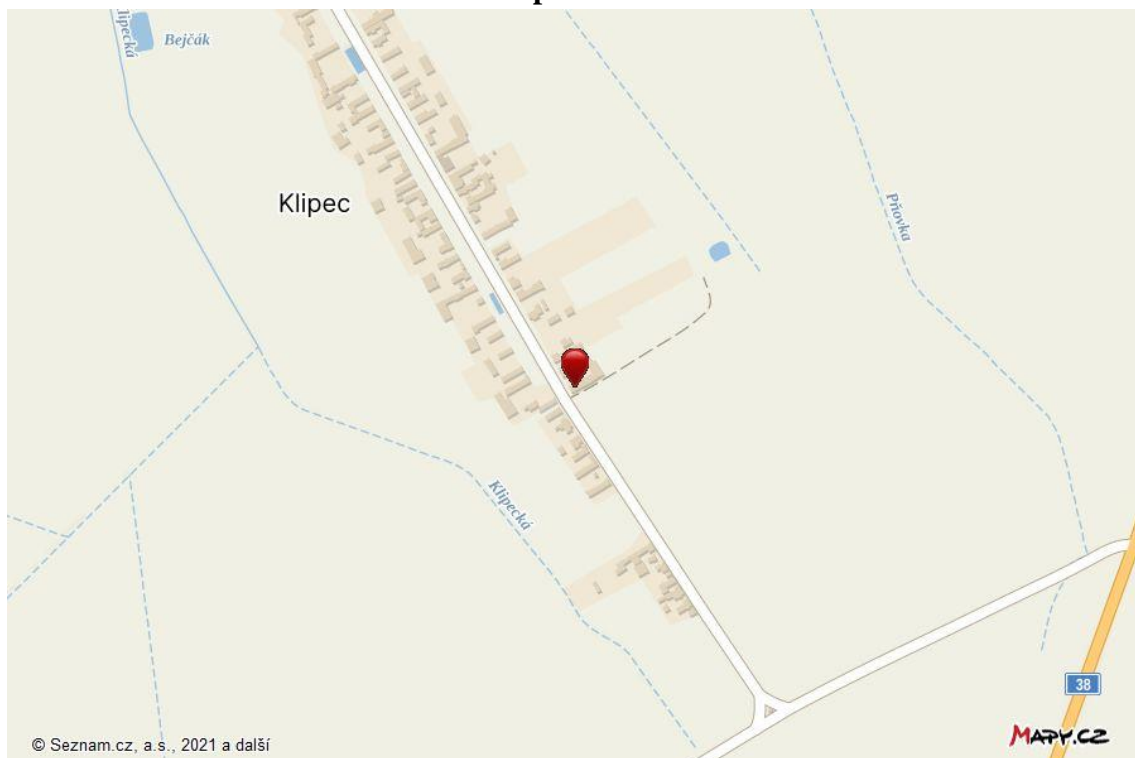
Ing. Iva Mejlíková  
Gen. Fanty 930/28  
674 01 Třebíč  
telefon: +420732123891  
e-mail: [znalec@mejlikovi.cz](mailto:znalec@mejlikovi.cz)



## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
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













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 <sup>2</sup>	Cena
STAVBA: Pražská 31, Velim, okr. Kolín (rodinný dům)	137 m <sup>2</sup>	12 392	4 747 664
PARCELA: st.49 (zast. plocha a nádva.), kú: Velim	1 868 m <sup>2</sup>	1 635	
PARCELA: 502 (zahradka), kú: Velim	255 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>. 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 omítky vápenné dvouvrstvé, omítky z 80. tých let. Okna v 1. NP do ulice vyměněna za plastová, ostatní jsou dřevěná dvojitá špaletová. Dům je obyvatelný, předpokládá se rekonstrukce.

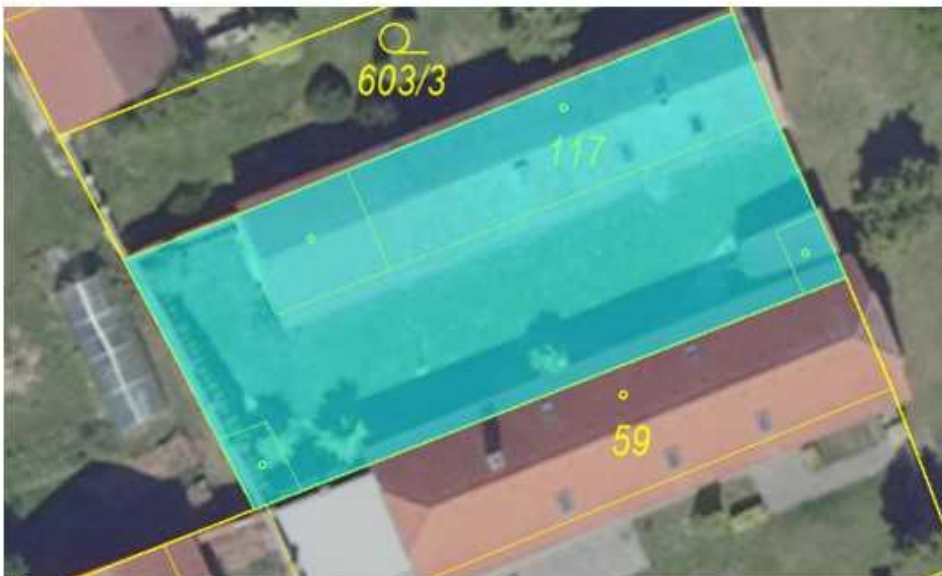
podání: 21.9.2023  
cena: 3 950 000 Kč

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

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



Rodinný dům Klípec 46, Pňov-Předhradí, okr. Kolín, o současné využívané velikosti 2+kk, o užitné ploše cca 124 m<sup>2</sup> na pozemku 526 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Klípec 46, 28941 Pňov-Předhradí



### Detail nabídky

#1318596



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	124 m <sup>2</sup>
Dispozice:	
Plocha pozemku:	526 m <sup>2</sup>
Celkem podlaží:	

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

### Popis nemovitosti

Dovolují si Vám nabídnout prodej zajímavého rodinného domu 2+kk o užitné ploše cca 124 m<sup>2</sup> na pozemku 526 m<sup>2</sup> 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 Mejzlíková, +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 <sup>2</sup>	Cena
STAVBA: Sluneční 105, Nová Ves I, okr. Kolín (rodinný dům)	58 m <sup>2</sup>	50 821	3 800 000
PARCELA: st.166 (zast. plocha a nádva), k.ú.: Nová Ves I	334 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>, užitná plocha domu 111,5 m<sup>2</sup>, obytná plocha domu je 93 m<sup>2</sup> + sklep 18,5 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, po straně dvěma kůlnami a užitným podkrovím 18 m<sup>2</sup>. Vysoké zděné oplocení s vjezdovou bránou a brankou na nádvoří poskytuje soukromí.



## Prodej domu

164 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Sluneční 105, 28002 Nová Ves I



### Detail nabídky

#1358108



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	164 m <sup>2</sup>	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	50.055034027092, 15.149976092126
Plocha pozemku:	334 m <sup>2</sup>	Zadáno v:	18.09.2023
Celkem podlaží:		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 podsklepená. Prostorná půda umožňuje půdní vestavbu. Obytná plocha domu je 93 m<sup>2</sup> + sklep 18,5 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, po straně dvěma kůlnami a užitným podkrovím 18 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

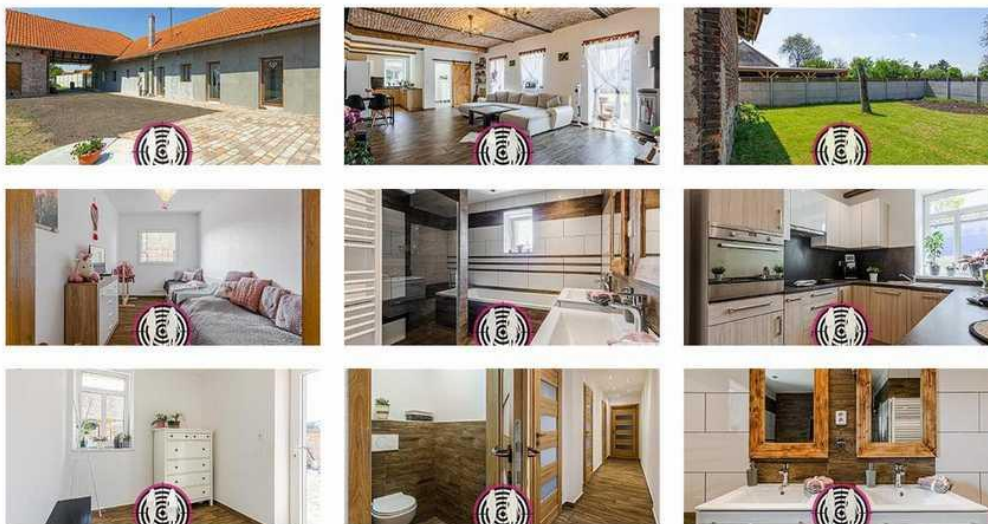
### Adresa

Kolínská 48, Pňov, 28941 Pňov-Předhradí



### Detail nabídky

#1304247



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

### Popis nemovitosti

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej velmi pěkného, rodinného domu 4+kk, s pozemkem o výměře 747m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

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
<b>5 200 000 Kč</b>	<b>-15.00 %</b>	<b>4 420 000 Kč</b>
31 515 Kč/m <sup>2</sup>	tj. -780 000 Kč/m <sup>2</sup>	26 788 Kč/m <sup>2</sup>

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.01.2025

valuo

## Prodej domu

163 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Na kopě 247, 28102 Cerhenice



### Detail nabídky

#1274456



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

### Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení majitele vám zprostředkují prodej rodinného domu o dispozici 4+1 a podlahové ploše 163 m<sup>2</sup> 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 Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.01.2025

valuo

## Prodej domu

163 m<sup>2</sup>

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-4035/2023-204	+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	

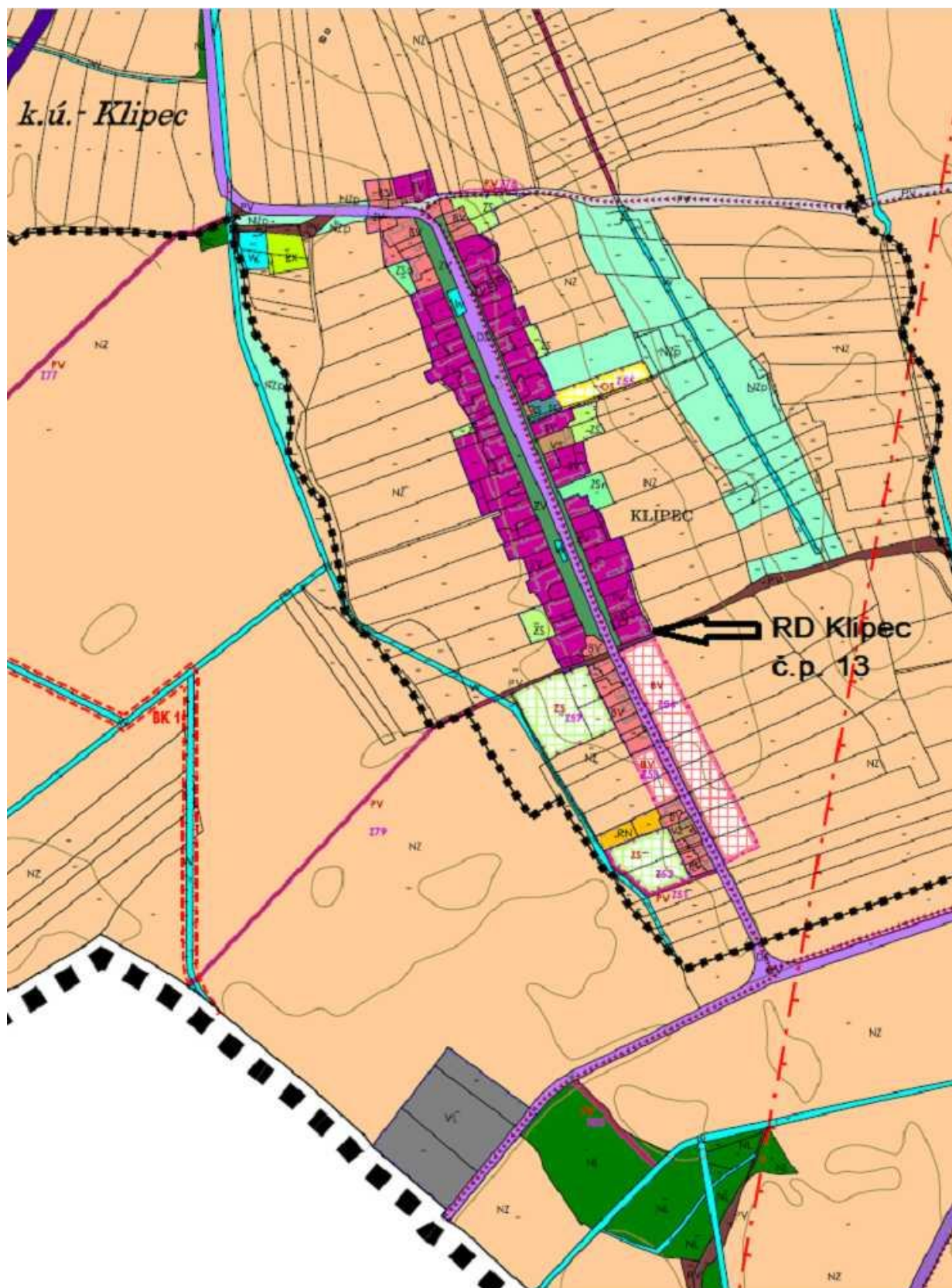
### Úprava koeficientem

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

Iva Mejzlíková, +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

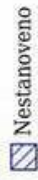


Nestanoveno



Stanoveno


Záplavová území  
Q20



Nestanoveno



Stanoveno

 Záplavová území Q100

 Hranice obcí s rozšířenou působností  
(CSU)



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

