

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 009142/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	LEGAL INS v.o.s., insolvenční správce dlužníka Holík Daniel, Jasmínová 2135, 288 02 Nymburk K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín
Číslo jednací:	KSPH 71 INS 7810/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Jasmínová č.p. 2135, Nymburk, okres Nymburk
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	13.03.2026
Zpracováno ke dni:	13.03.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.03.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2135/23, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 581/100000 na společných částech budovy č.p. 2135, 2136, 2137, 2138 a na pozemcích parc. č. st. 3621, st. 3622, st. 3623 a st. 3624 v obci Nymburk, okres Nymburk, katastrální území Nymburk na listu vlastnictví č. 8500.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, darovací smlouva a smlouva o zřízení služebnosti

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2135/23
Adresa předmětu ocenění:	Jasmínová č.p. 2135, Nymburk, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Nymburk
Ulice:	Jasmínová
Katastrální území:	Nymburk

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.03.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Martina Plachá. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Daniel Holík, vlastník oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Holík Daniel, Jasmínová 2135, 288 02 Nymburk

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2135/23, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 581/100000 na společných částech budovy č.p. 2135, 2136, 2137, 2138 a na pozemcích parc. č. st. 3621, st. 3622, st. 3623 a st. 3624 v obci Nymburk, okres Nymburk, katastrální území Nymburk na listu vlastnictví č. 8500.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří PVC fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, prádelna, schodiště.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1981. V roce 2023 byl objekt zateplen a v roce 2025 byla vyměněna střešní krytina.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka o dispozici 2+1 je v osobním vlastnictví a nachází se v 8. nadzemním podlaží.

bytová jednotka č. 2135/23		
Pokoj	Pokoj	6,79 m ²
Kuchyně	Kuchyně	6,99 m ²
Pokoj	Pokoj	11,32 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	3,49 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,75 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,60 m ²
Podlahová plocha		32,33 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		33,93 m ²

V roce 2021 prošel byt kompletní rekonstrukcí (rozvody elektřiny, vody a odpadů, podlahy, stěny, SDK stropy, koupelna, kuchyň, interiérové dveře).

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není do bytové jednotky zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý, po rekonstrukci.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven na severozápadním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti. Parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno užívání zřízené ve prospěch paní Jany Holíkové, bytem Jasmínová 2135, 288 02 Nymburk. Věcné břemeno užívání má vliv na obvyklou cenu nemovitosti.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1981
	Rozsah rekonstrukce domu	2023 – zateplení 2025 – střešní krytina
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	PVC fólie
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	akrylátové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, prádelna, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	8
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jih
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené

Popis místností a rozměry v m ²	bytová jednotka č. 2135/23		
	Pokoj	Pokoj	6,79 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	6,99 m ²
	Pokoj	Pokoj	11,32 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	3,49 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,75 m ²
	Příslušenství	Sklepní kóje	1,60 m ²
	Podlahová plocha		32,33 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		33,93 m ²
Elektřina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: laminátová plovoucí podlaha		
Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý		
Rekonstrukce	2021 – kompletní rekonstrukce		
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad		

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severozápadní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně

		specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva	Věcná břemena	věcné břemeno užívání zřízené ve prospěch paní Jany Holíkové, bytem Jasmínová 2135, 288 02 Nymburk; věcné břemeno užívání má vliv na obvyklou cenu nemovitosti

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.03.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,190}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Bytová jednotka č. 2135/23

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Nymburk
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	68 814,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	32,33 *	1,00 =	32,33 m ²
sklepní kóje:	1,6 *	0,10 =	0,16 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			32,49 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00

6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,767}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 68\,814,- \text{ Kč/m}^2 * 0,767 = 52\,780,34 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,49 \text{ m}^2 * 52\,780,34 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,030 = 1\,766\,278,24 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 766 278,24 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

i = 1

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{1,030}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 068,-	1,030		4 190,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3621	272	4 190,04	1 139 690,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3622	271	4 190,04	1 135 500,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3623	271	4 190,04	1 135 500,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3624	272	4 190,04	1 139 690,88
Stavební pozemky - celkem			1 086		4 550 383,44

Pozemky - cena zjištěná celkem = **4 550 383,44 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 4 550 383,44 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **4 550 383,44 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 766 278,24 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 4 550 383,44 Kč

Spoluvlastnický podíl: 581 / 100 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 550 383,44 Kč * 581 / 100 000 = 26 437,73 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 26 437,73 Kč

Bytová jednotka č. 2135/23 - cena zjištěná = **1 792 715,97 Kč**

Cena zjištěná - celkem: **1 792 716,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 792 720,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2135/23

Bytová jednotka č. 2135/23, Jasmínová č.p. 2135, Nymburk, okres Nymburk					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jasmínová č.p. 2135, Nymburk, okres Nymburk	32 m ²	panelová	velmi dobrý	8. NP, sklepní kóje
1	Jasmínová č.p. 2138, Nymburk, okres Nymburk	35 m ²	panelová	před rekonstrukcí	3. NP, sklepní kóje
2	Zbožská č.p. 2169, Nymburk, okres Nymburk	43 m ²	panelová	velmi dobrý	5. NP, sklepní kóje
3	Karla Čapka č.p. 2035, Nymburk, okres Nymburk	40 m ²	panelová	dobrý	2. NP, sklepní kóje, komora mimo byt

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	88 542,86 Kč	1	88 542,86 Kč	1	0.99	1	0.8 ¹	1.01	0.79992	110 689,64 Kč
2	104 581,40 Kč	1	104 581,40 Kč	1	0.96	1	1	1	0.96	108 938,96 Kč
3	101 250,00 Kč	1	101 250,00 Kč	1	0.97	1	0.95	1.02	0.93993	107 720,79 Kč
Celkem průměr										109 116,47 Kč
Minimum										107 720,79 Kč
Maximum										110 689,64 Kč
Směrodatná odchylka - s										1 492,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										107 624,10 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										110 608,84 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K4; č.1] Porovnávaná nemovitost je ve výrazně horším stavu než oceňovaná nemovitost - v původním stavu s umakartovým jádrem, vhodná ke kompletní rekonstrukci.										

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

$$109\,116,47 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 32 \text{ m}^2$$

$$= 3\,491\,727 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 500 000 Kč

Ocenění věcného břemene

Na bytové jednotce č. 2135/23 vázne věcné břemeno doživotního užívání zřízené ve prospěch paní Jany Holíkové, narozené 24.8.1944, bytem Jasmínová 2135, 288 02 Nymburk.

Věcné břemeno je oceněno podle § 39a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2135/23, Jasmínová č.p. 2135, Nymburk, okres Nymburk					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jasmínová č.p. 2135, Nymburk, okres Nymburk	32 m ²	panelová	velmi dobrý	8. NP, sklepní kóje
1	Jasmínová č.p. 2135, Nymburk, okres Nymburk	32 m ²	panelová	velmi dobrý	6. NP, sklepní kóje
2	Jasmínová, Nymburk, okres Nymburk	30 m ²	panelová	velmi dobrý	2. NP, sklepní kóje
3	Juriže Gagarina č.p. 1980, Nymburk, okres Nymburk	38 m ²	panelová	velmi dobrý	3. NP, sklepní kóje

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	328,13 Kč	0.95	311,72 Kč	1	1	1	1	1	1	311,72 Kč
2	300,00 Kč	0.95	285,00 Kč	1	1.01	1	1	1.01	1.0201	279,38 Kč
3	310,53 Kč	0.95	295,00 Kč	1	0.98	1	1	1.01	0.9898	298,04 Kč
Celkem průměr										296,38 Kč
Minimum										279,38 Kč
Maximum										311,72 Kč
Směrodatná odchylka - s										16,23 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										280,14 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										312,61 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).

Měsíční nájem: 9 484 Kč (296,38 Kč/m²)

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 81 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
bytová jednotka				
32,00 m ²	3 556,50	113 808,-	20 000,00	93 808,-
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				93 808,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 93 808,-

Míra kapitalizace: 5,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 93\,808,00 * ((1 + 5,5 \%)^6 - 1) / (5,5 \% * (1 + 5,5 \%)^6)$$

Hodnota věcného břemene činí = **468 620,71 Kč**

Hodnota věcného břemene po zaokrouhlení: **470 000,- Kč**

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

Výsledek dle cenového předpisu

Zjištěná cena bez zohlednění věcného břemene užívání

1 792 720 Kč

Zjištěná cena po odečtení věcného břemene užívání

1 322 720 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

Obvyklá cena bez zohlednění věcného břemene užívání

3 500 000 Kč

Obvyklá cena po odečtení věcného břemene užívání

3 030 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2135/23, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 581/100000 na společných částech budovy č.p. 2135, 2136, 2137, 2138 a na pozemcích parc. č. st. 3621, st. 3622, st. 3623 a st. 3624 v obci Nymburk, okres Nymburk, katastrální území Nymburk na listu vlastnictví č. 8500.

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

3 500 000,- Kč

Slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých

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

3 000 000,- Kč

Slovy: tři miliony korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.03.2026

.....
Ing. Martina Plachá

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 009142/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2135/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2135, 2136, 2137, 2138
Katastrální území:	Nymburk [708232]
Číslo LV:	8500
Podíl na společných částech:	581/100000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holík Daniel, Jasmínová 2135, 28802 Nymburk	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Holík Daniel
Zahájení exekuce - Holík Daniel

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2135, 2136, 2137, 2138
Obec:	Nymburk [537004]
Část obce:	Nymburk [402907]
Katastrální území:	Nymburk [708232]
Číslo LV:	4069
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 3621 , st. 3622 , st. 3623 , st. 3624
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3621
Obec:	Nymburk [537004]
Katastrální území:	Nymburk [708232]
Číslo LV:	4069
Výměra [m ²]:	272
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2135, 2136, 2137, 2138



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3622
Obec:	Nymburk [537004]
Katastrální území:	Nymburk [708232]
Číslo LV:	4069
Výměra [m ²]:	271
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2135, 2136, 2137, 2138



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3623
Obec:	Nymburk [537004]
Katastrální území:	Nymburk [708232]
Číslo LV:	4069
Výměra [m ²]:	271
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2135, 2136, 2137, 2138



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3624
Obec:	Nymburk [537004]
Katastrální území:	Nymburk [708232]
Číslo LV:	4069
Výměra [m ²]:	272
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2135, 2136, 2137, 2138



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti - prodej

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

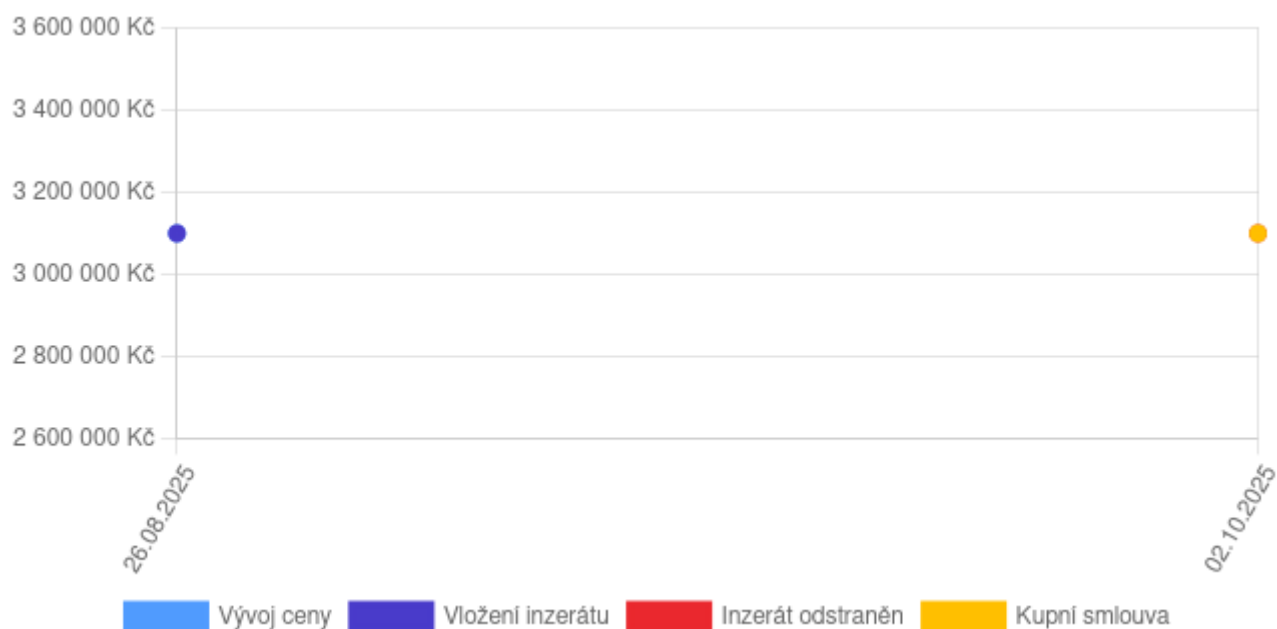
Lokalita	Jasmínová č.p. 2138, Nymburk, okres Nymburk	Cena dle KS	3 099 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.10.2025	Číslo řízení	V-7360/2025-208
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	1 m ²
Výtah	Ano	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	35 m ²
Podlahová plocha	35 m ²	Dispozice	1+kk
Podlaží bytu	3	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus, Dálnice

Nabízíme k prodeji byt 1+kk v osobním vlastnictví, který se nachází ve 3. patře panelového domu v Nymburce. Tento byt je ideální příležitostí pro ty, kteří hledají nemovitost k rekonstrukci podle vlastních představ. Dům je po kompletní revitalizaci včetně plastových oken. Byt o celkové podlahové ploše 36 m² zahrnuje i sklepní prostor o rozloze 1 m². Budova je po kompletní revitalizaci včetně plastových oken a je vybavena výtahem, což usnadňuje přístup do bytu. I když je byt před rekonstrukcí, nabízí zajímavý potenciál pro vytvoření útulného bydlení 1+kk, nebo možností na 2+kk.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

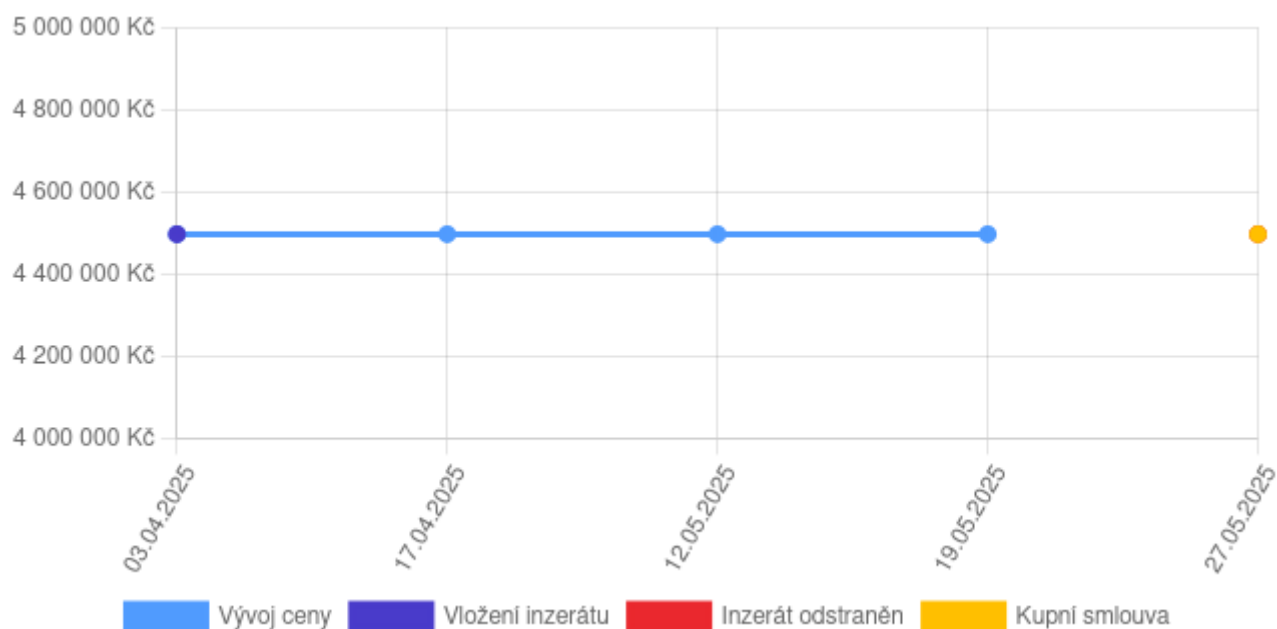
Lokalita	Zbožská č.p. 2169, Nymburk, okres Nymburk	Cena dle KS	4 497 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.05.2025	Číslo řízení	V-3961/2025-208
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	43 m ²
Dispozice	2+kk	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	5		

Právě zrekonstruovaný slunný a vzdušný byt 2kk s volným výhledem do okolí čeká na nového majitele. V minulých měsících prošel náročnou kompletní rekonstrukcí. Původní 60 mm tenké příčky byly přizděny o dalších 50 mm a jádro komplet vybouráno a znovu vystavěno pórobetonovými tvárnici o nadstandardní tloušťce 100 mm. Nové jsou i veškeré instalace (voda, odpady, elektro). Na podlaze je položen zátěžový vinyl o tloušťce desek 8mm, v koupelně s WC je keramická dlažba a obklady, stropy SDK podhled. V koupelně je příprava pro pračku se sušičkou, celý byt je vybaven nadstandardním množstvím zásuvek 230V. Veškeré osvětlení je úsporné LED. Foto z rekonstrukce rádi poskytneme k nahlédnutí. Kuchyň byla vyrobena na zakázku (německý výrobce PINO/Nobilis) s vestavěnými spotřebiči Candy/Hoover včetně myčky nádobí a lednice s mrazničkou. Dále nabízí indukční varnou desku, horkovzdušnou troubu, odsavač par a množství úložných prostor. Jedná se o dům kolaudovaný na konci roku 1990, tedy jeden z posledních postavených panelových domů v Nymburce. V rámci lepší skladby obvodových stěn má již nyní se zateplenou střechou a štíty energetický štítek na rozhraní C/D a tedy naprosto minimální provozní náklady. V rámci SVJ se v současné době řeší dozateplení podélných stěn + vyhotovení nové fasády a dokončení rekonstrukce společných prostor. Dispozice a podlahová plocha cca: Obývací pokoj s kk 22,93 m², chodba 6 m², koupelna + WC 4,05 m², ložnice 10,08 m², sklepní kóje 1,36 m².

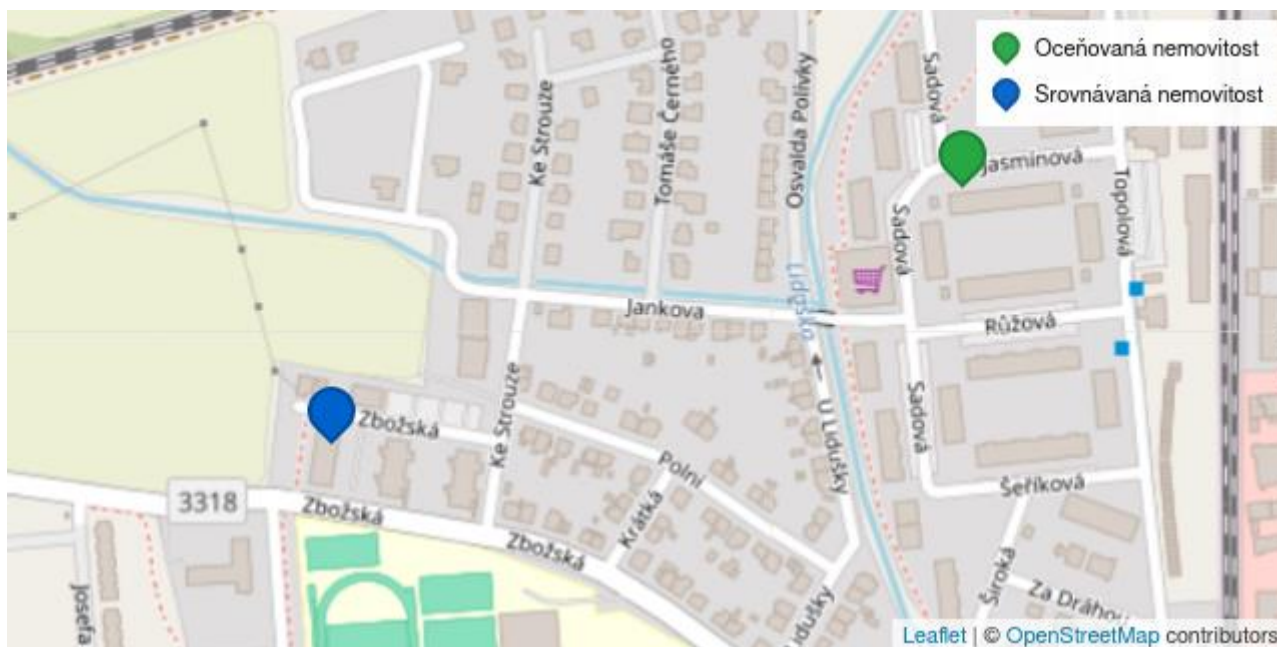
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

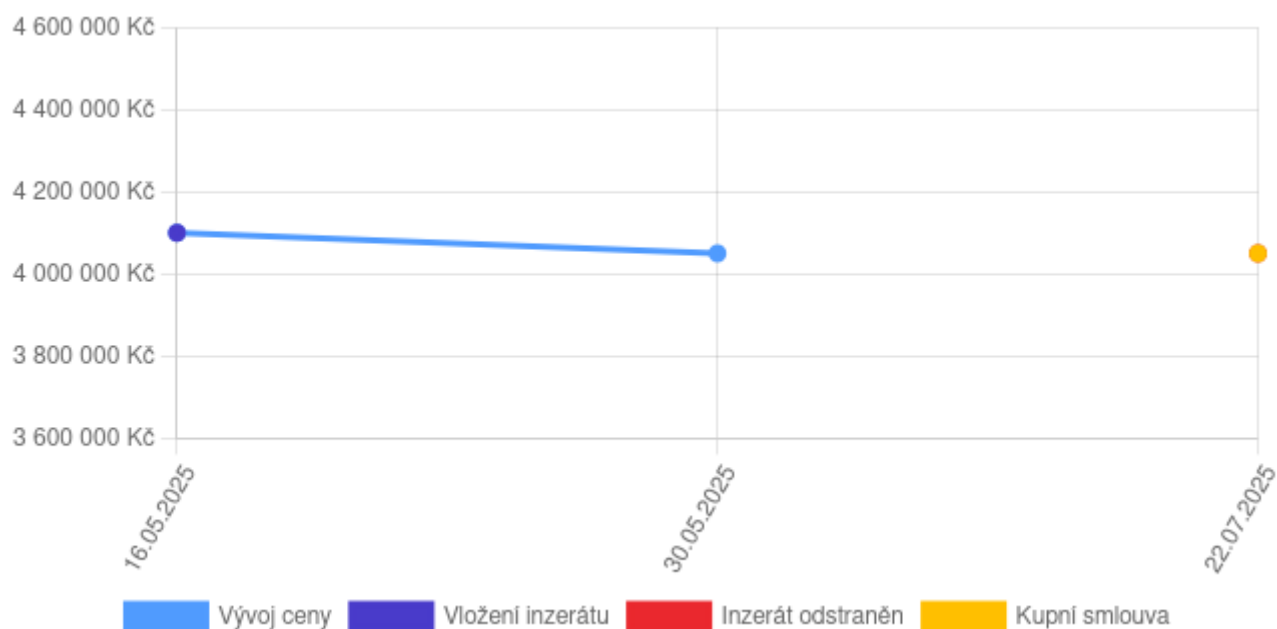
Lokalita	Karla Čapka č.p. 2035, Nymburk, okres Nymburk	Cena dle KS	4 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.07.2025	Číslo řízení	V-5446/2025-208
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	4
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	40 m ²	Podlahová plocha	40 m ²
Dispozice	2+kk	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Sídlště		

Nabízím Vám byt v osobním vlastnictví o užitné ploše cca 40 m², který se nachází ve 2. nadzemním podlaží zatepleného panelového domu. Byt je vhodný k okamžitému nastěhování nebo jako investice k pronájmu. Dispozice bytu je řešena následovně – obývací pokoj s jídelním stolem, samostatná kuchyň, ložnice, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. K bytu náleží také komora přímo na patře a sklepní koje v suterénu. Byt je napojen na dálkové vytápění a veřejný vodovod. Ohřev vody zajištěn centrálně. Elektřina vedená v mědi. Parkování je možné přímo u domu. Byt se nachází ve velmi klidné a vyhledávané části Nymburka s výbornou občanskou vybaveností.

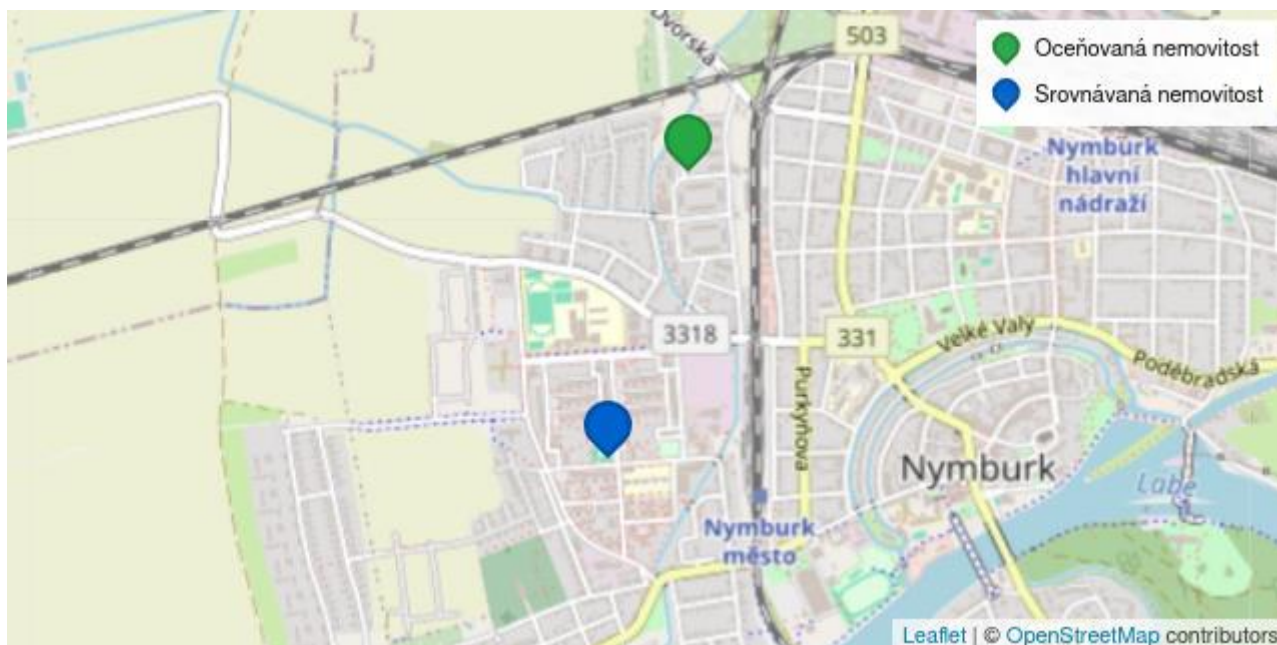
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pronájem

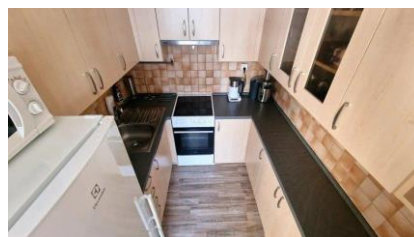
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Jasmínová č.p. 2135, Nymburk, okres Nymburk	Cena	10 500 Kč
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	32 m ²
Dispozice	1+kk	Podlaží bytu	6

Nabízíme k pronájmu příjemný a světlý byt 1+kk o velikosti 32 m², který se nachází v revitalizovaném panelovém domě v klidné části Nymburka. Byt je orientovaný na jih, takže je krásně prosvětlený po celý den. V blízkém okolí se nachází moderní workoutové hřiště a veškerá občanská vybavenost – obchody, MHD, lékař, škola i pošta – je dostupná pohodlně pěšky. K bytu náleží také sklepní kóje.

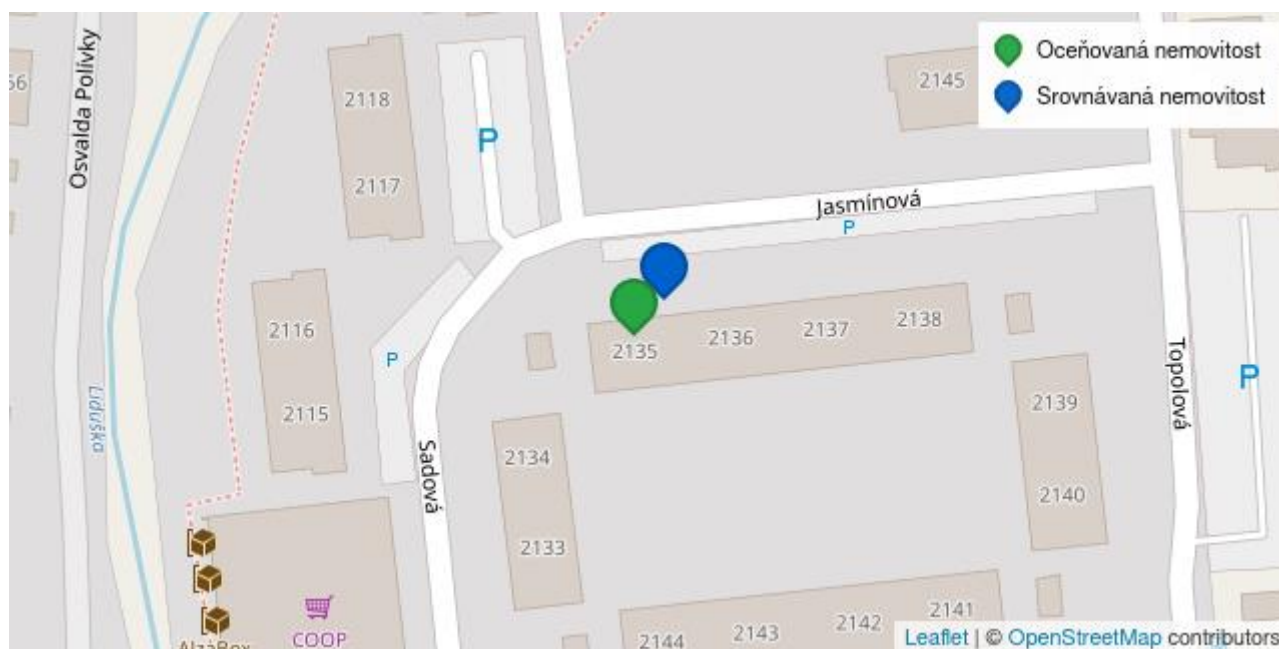
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

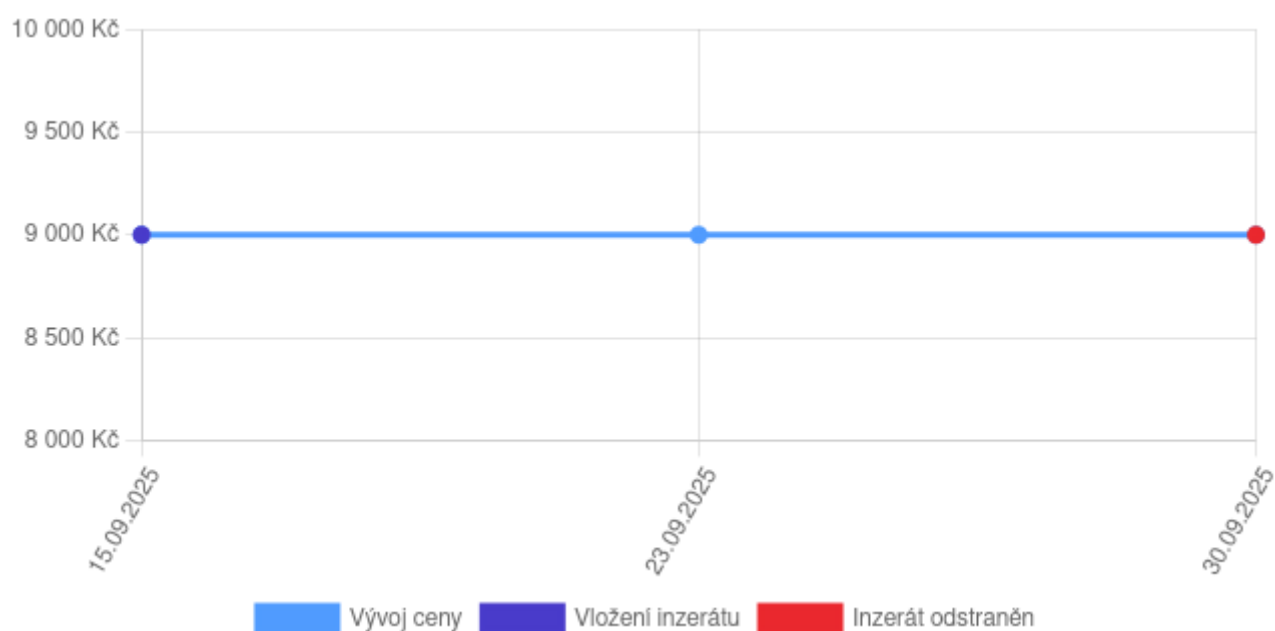
Lokalita	Jasminová, Nymburk, okres Nymburk	Cena	9 000 Kč
Poznámka k ceně	+ zálohy na energie 4.000 Kč vč. elektřiny + vratná kauce 18 000 Kč, + provize RK 9.000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Rok rekonstrukce	2018	Užitná plocha	30 m ²
Podlahová plocha	30 m ²	Dispozice	1+kk
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Sídlště	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus

Dovoluji si Vám nabídnout pronájem bytu 1+kk, v ulici Jasminová v Nymburce. Bytová jednotka o podlahové ploše 30 m² se nachází v 1. patře panelového domu s výtahem. Dispozice bytu: předsiň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem a WC. Bytová jednotka je po kompletní rekonstrukci. Kuchyňská linka je vybavena dvouplotýnkovou sklokeramickou deskou, digestoří, lednicí a mikrovlnnou troubou. V předsíni je vestavěná šatní skříň. K bytu náleží sklepní kóje a možnost využití společných prostor v domě. Měsíční nájemné činí 9 000 Kč plus zálohy na služby a energie ve výši cca 4 000 Kč včetně elektřiny pro jednu osobu. Dům prošel kompletní rekonstrukcí /střecha, zateplení, fasáda/ a celé sídlště je po kompletní revitalizaci. Vlakové nádraží je dostupné do 15 minut chůze, stejně tak centrum města.

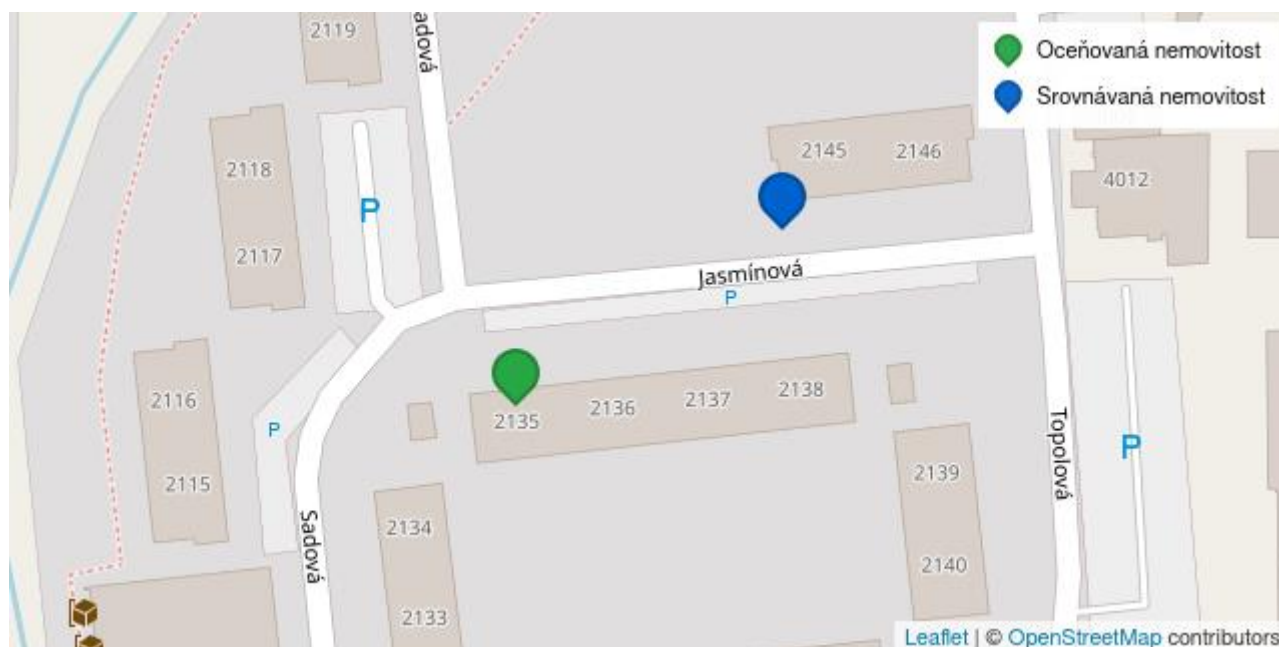
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

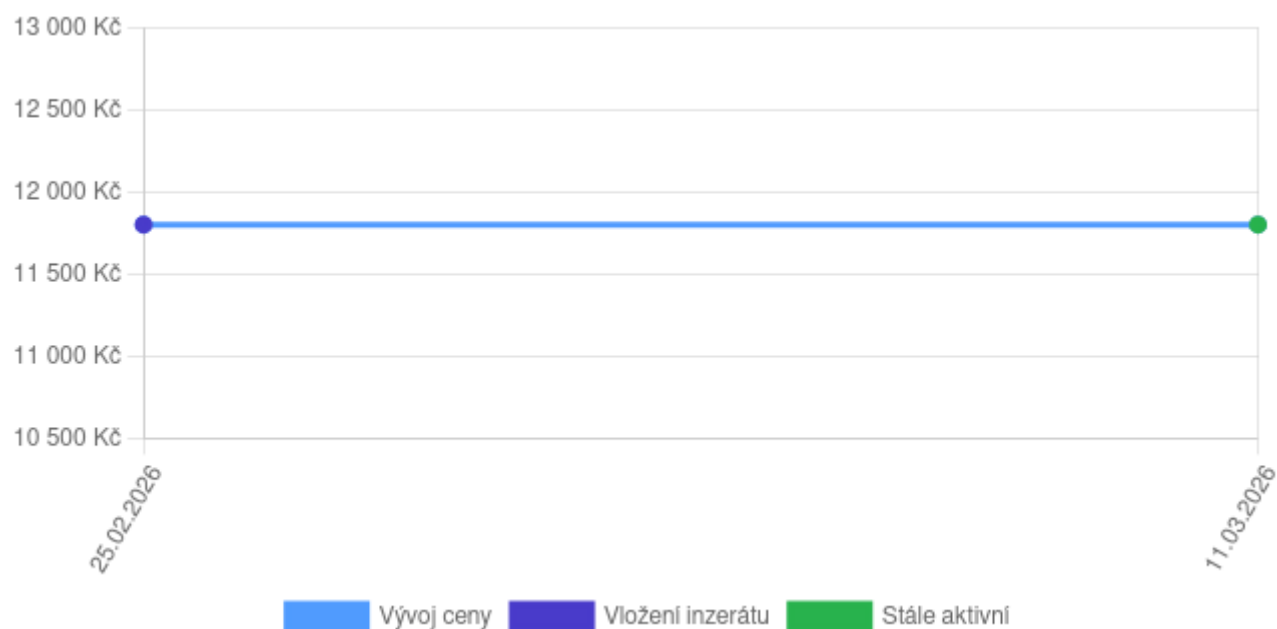
Lokalita	Jurije Gagarina č.p. 1980, Nymburk, okres Nymburk	Cena	11 800 Kč
Poznámka k ceně	+popl. 3000	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	9	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	38 m ²	Podlahová plocha	38 m ²
Dispozice	1+1	Podlaží bytu	3

Pronájem bytu o dispozici 1+1, o celkové výměře 38 m², v Nymburce, ve 3.NP panelového domu s výtahem. Byt má dvě uzamykatelné místnosti, do kterých se vstupuje z chodby bytu (6,5 m²), kde je ještě umístěna menší komora (1,68m²). Kuchyně (8,75 m²) se spíží, je vybavena kuchyňskou linkou, sporákem na plyn s elektrickou troubou, lednicí a stolem s 2 židlemi. Obývací pokoj (17,5 m²) je bez vybavení. Z chodby jsou dveře do samostatného WC a také do koupelny s vanou a pračkou. Byt se pronajímá v panelovém domě po revitalizaci, kde došlo k výměně oken za plastová se žaluziemi, zateplení pláště budovy a úprava společných prostor v domě. Nabízený byt je připraven k pronájmu od 1.5.2026 a nachází se v klidné lokalitě sídliště v panelovém domě o 9 NP. K bytu náleží sklepní kóje o velikost (1,8m²) s možností využít společné prostory kolárny, blíže k zadnímu vchodu domu. Pronájem bytu měsíčně činí 11 800 Kč, měsíční zálohy na energie jsou 3 000 Kč.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

