

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17783-2425/2022

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Olga Hlaváčová
insolvenční správce dlužníka Jiří Kalousek
Khodlova 1297/47
193 00 Praha 9

Číslo jednací: KSPH 60 INS 2695/2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení a dražby.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Vinaře č.p. 142, okres Kutná Hora

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 12.12.2022

Zpracováno ke dni: 12.12.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.12.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. st. 85/2, jehož součástí je rodinný dům č. p. 142, na pozemku parc. č. st. 215 a na jiné stavbě bez čp/če na pozemku parc. č. st. 215, a na pozemcích parc. č. 30/1 a 30/5, vč. příslušenství, v obci Vinaře, okres Kutná Hora, katastrální území Vinaře, LV 10.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení a dražby.

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, znalecký posudek č. 2058-44/21, vypracovaný Ing. Janem Kroupou, dne 20.8.2021, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

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:	Pozemky parc. č. st. 85/2, st. 215 (včetně stavby na tomto pozemku), 30/1 a 30/5, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Vinaře č.p. 142, okres Kutná Hora
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Vinaře
Katastrální území:	Vinaře

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.12.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jiří Kalousek, spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kalousek Jiří, č. p. 150, 28563 Tupadly – podíl ½
Kalousková Dana, Komenského 189, 28571 Vrdu – podíl ½

Předmětem ocenění je podíl p. Kalouska.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 85/2, jehož součástí je rodinný dům č. p. 142, pozemek parc. č. st. 215 a jiná stavba bez čp/če na pozemku parc. č. st. 215, a pozemky parc. č. 30/1 a 30/5, vč. příslušenství, v obci Vinaře, okres Kutná Hora, katastrální území Vinaře, LV 10.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - na pozemku parc. č. st. 215 se nenachází žádná stavba, jedná se pouze o terasu s podezdívkou.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt, má 1 nadzemní podlaží, v části se nachází půda a v části má vybudované podkroví. Dům není podsklepený.

Objekt je zděné konstrukce. Stropy jsou železobetonové montované, střecha je sedlová, krytina asfaltové šindele a klempířské prvky jsou pozinkované. Zateplení pláště není provedeno. Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná s dvojsklem, zárubně dveří jsou ocelové. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelnách se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadla. Podlahové krytiny: keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha, koberce. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu, k dispozici je i studna. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, u bazénu je podlahové vytápění, ohřev vody zajišťuje bojler.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby kolem roku 2000, dle staršího posudku kolaudace 1998. Později byly provedeny jen drobné úpravy. Nyní je dům neobývaný a neudržovaný, se zašlými až poškozenými povrchy (podlahy, omítky, dveře), v části chybějícím vybavením, neudržovaný je bazén a prostory kolem něj. Vzhledem k nízkému stáří je však celkově možno stav objektu charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 5+1, jeden z pokojů však nedosahuje parametrů obytné místnosti. Dům má vnitřní bazén, s barem, sprchovým koutem a technickým zázemím.

přízemí		
Ostatní prostory	Zádveří	10,30 m ²
Ostatní prostory	Chodba	10,90 m ²
Ostatní prostory	Technická místnost	2,10 m ²
Koupelna, WC	WC	2,00 m ²
Pokoj	Pokoj	16,80 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,30 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,90 m ²
Pokoj	Pokoj	25,30 m ²
Příslušenství	Bazén, bar a technické zázemí	100,20 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,20 m ²
podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	5,60 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,30 m ²
Pokoj	Pokoj	12,10 m ²
Pokoj	Pokoj	7,20 m ²
Pokoj	Pokoj	19,90 m ²
Příslušenství	Lodžie	4,30 m ²
Příslušenství	Půda	24,80 m ²
Podlahová plocha		131,90 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		261,20 m ²

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků činí 2630 m². Sklon pozemků je mírně svažité. Pozemky jsou oploceny zděným plotem a plotem z vlnitého eternitu. Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny.

Rodinný dům se nachází v severovýchodním rohu pozemků. Na dům navazuje terasa. Jihozápadní část pozemku tvoří zahrada, na níž se nachází přístřešek 20 m², skleník 28 m². Část pozemků v minulosti sloužila jako tenisový kurt a hřiště na badminton, avšak povrchy jsou nyní neudržované a již zarostlé nálety. Na pozemcích je možné nezpevněné parkování.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. V obci není žádná občanská vybavenost. Je obsluhována příměstskými autobusovými spoji.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	ne
Dům byl postaven v roce	2000
Konstrukce	cihlová
Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
Stropy	železobetonové montované
Střecha	sedlová
Krytina střechy	asfaltové šindele
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	nezateplené
Vnitřní omítky	štukové
Vady domu	zašlé až poškozené povrchy, dveře, neudržovaný bazén a prostory okolo něj, zašlé až chybějící vybavení

Popis vnitřních prostor

Dispozice	5+1		
Typ oken	dřevěná s dvojsklem		
Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Typ zárubní	ocelové		
Popis místností a rozměry v m ²	přízemí		
	Ostatní prostory	Zádveří	10,30 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	10,90 m ²
	Ostatní prostory	Technická místnost	2,10 m ²
	Koupelna, WC	WC	2,00 m ²
	Pokoj	Pokoj	16,80 m ²
	Ostatní prostory	Spíž	1,30 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	8,90 m ²
	Pokoj	Pokoj	25,30 m ²
	Příslušenství	Bazén, bar a technické zázemí	100,20 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	5,20 m ²
	podkroví		
	Ostatní prostory	Chodba	5,60 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,30 m ²
	Pokoj	Pokoj	12,10 m ²
	Pokoj	Pokoj	7,20 m ²
	Pokoj	Pokoj	19,90 m ²
	Příslušenství	Lodžie	4,30 m ²
	Příslušenství	Půda	24,80 m ²
	Podlahová plocha		131,90 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		261,20 m ²
Elektřina	230V a 400V		
Vodovod	studna, vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano		
Řešení vytápění v domě	plynový kotel, u bazénu podlahové vytápění		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha, koberce		
Popis stavu	dobrý		

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	2630 m ²
Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
Vedlejší stavby	přístřešek 20 m ² , skleník 28 m ²
Sklon pozemku	mírně svažité
Oplocení	zděný plot, plot z vlnitého eternitu
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	centrum obce
Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	exekuční řízení a zástavní práva nejsou zohledňována

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.12.2022 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 767,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **531,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 630,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,630,00) / 2\,630,00 = \mathbf{0,876}$$

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze podílu (celková srážka s bodem 2. je 10%)	I	-0,09
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,050 = 0,945$$

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		531,-	0,945		501,80
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 85/2	444	501,80	
	Redukční koeficient R = 0,876			439,58	195 173,52
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 215	51	501,80	
	Redukční koeficient R = 0,876			439,58	22 418,58
§ 4 odst. 1	zahrada	30/1	1 495	501,80	
	Redukční koeficient R = 0,876			439,58	657 172,10
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	30/5	640	501,80	
	Redukční koeficient R = 0,876			439,58	281 331,20
Stavební pozemky - celkem			2 630		1 156 095,40

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	24 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 549,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	$11,8*10,2-1,1*4,5-1,9*1,4-1,2*0,4+9,7*11,2-3,1*1,1+4,7*1,4$	=	224,08 m ²
podkroví:	$11,8*10,2-1,1*4,5-1,9*1,4-1,2*0,4$	=	112,27 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	224,08 m ²	2,80 m
podkroví:	112,27 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(11,8*10,2-1,1*4,5-1,9*1,4-1,2*0,4+9,7*11,2-3,1*1,1)*(2,80)+(4,7*1,4)*(1,80)$	=	620,84 m ³
podkroví+zastřešení:	$(11,8*10,2-1,1*4,5-1,9*1,4-1,2*0,4)*(0,50+3,10/2)+(9,7*11,2-3,1*1,1)*(0,50)$	=	282,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	903,61 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	224,08 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	336,35 m ²

Podlažnost: $ZP / ZP1 = 1,50$

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrada, vířivé vany, vnitřní bazén - vnitřní bazén s barem a zázemím	II	0,20
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 24 let:

$$s = 1 - 0,005 * 24 = \mathbf{0,880}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,880 = \mathbf{1,077}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,549,- \text{ Kč/m}^3 * 1,077 = 2\,745,27 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 903,61 \text{ m}^3 * 2\,745,27 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 1,050 = 2\,344\,217,49 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,344\,217,49 \text{ Kč}}$$

1.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 10,50 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m + 19 050,- Kč

další hloubka: 0,50 m * 5 200,- Kč/m + 2 600,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

= **31 400,- Kč**

* 0,8000

* 3,0700

= **77 118,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 100 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 24,0 \% / 100)$

* 0,760

= **58 609,98 Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks	+	11 990,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	11 990,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	3,0700
	=	29 447,44 Kč
opotřebení čerpadel 24,0 %	*	0,760
	=	22 380,05 Kč

Upravená cena čerpadel	+	22 380,05 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	80 990,03 Kč
Koeficient pp	*	0,945
Cena stavby CS	=	76 535,58 Kč
Studna - zjištěná cena	=	76 535,58 Kč

1.4. Skleník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	28,00 m ² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 557,56
Plná cena: 28,00 m ² * 4 557,56 Kč/m ²	=	127 611,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 24 / 30 = 80,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$	* 0,200
Nákladová cena stavby CS_N	= 25 522,34 Kč
Koeficient pp	* 0,945
Cena stavby CS	= 24 118,61 Kč
Skleník - zjištěná cena	= 24 118,61 Kč

1.5. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský	20	1 Ks	3 380,-		3 380,-	3 380,-
jabloň - polokmen	20	1 Ks	2 033,-		2 033,-	2 033,-
Součet:					=	5 413,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	5 413,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Jehličnaté stromy I	7 620,-		20 roků 7 620,-	18,00 ks 137 160,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-		20 roků 1 330,-	1,00 ks 1 330,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	2 880,-		20 roků 2 880,-	1,00 ks 2 880,-
Jehličnaté keře I	1 090,-		20 roků 1 090,-	19,00 ks 20 710,-
Součet:				162 080,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	97 248,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **102 661,- Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky: **1 156 095,40 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 2 344 217,49 Kč
1.3. Studna 76 535,58 Kč
1.4. Skleník 24 118,61 Kč
1.5. Trvalé porosty 102 661,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **2 547 532,68 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **3 703 628,08 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemky vč. součástí a příslušenství - zjištěná cena celkem = **1 851 814,04 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.

Rodinný dům Vinaře č.p. 142, okres Kutná Hora

Vinaře č.p. 142, okres Kutná Hora						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vinaře č.p. 142, okres Kutná Hora	131.9 m ²	dobrý	2630 m ²	terasa, přístřešek, prostor pro sport	v interiéru bazén s barem a zázemím - zhoršený stav
1	Bojmany č.p. 4, Žehušice, okres Kutná Hora	212 m ²	dobrý	1036 m ²	dílna, garáž, kryté posezení, nadzemní bazén	nezjištěny
2	Horky č.p. 79, okres Kutná Hora	155 m ²	velmi dobrý	827 m ²	patrová vedlejší stavba	nezjištěny
3	Jakub č.p. 199, Církvice, okres Kutná Hora	200 m ²	velmi dobrý	786 m ²	garáž s altánem, nadzemní bazén	v interiéru/suterénu kulečnick, ping-pong, bar, posilovna
4	Chvalovická č.p. 341, Ronov nad Doubravou, okres Chrudim	100 m ²	dobrý	2912 m ²	velká vedlejší stavba	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4 890 000,00 Kč	1	4 890 000,00 Kč	1	1.3	1.1	0.75	1.1	0.95	1.1207625	4 363 101,01 Kč
2	3 999 000,00 Kč	1	3 999 000,00 Kč	1	1.1	1.1	0.7	1.1	0.95	0.885115	4 518 056,98 Kč
3	8 390 000,00 Kč	1	8 390 000,00 Kč	1.1	1.3	1.3	0.7	1.1	1.1	1.574573	5 328 428,72 Kč
4	3 999 000,00 Kč	1	3 999 000,00 Kč	1.1	0.85	0.9	1	1.05	0.95	0.83939625	4 764 138,51 Kč
Celkem průměr										4 743 431,00 Kč	
Minimum										4 363 101,01 Kč	
Maximum										5 328 428,72 Kč	
Směrodatná odchylka - s										423 515,24 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										4 319 915,76 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										5 166 946,24 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí průměrně nižší											

Do porovnání byly zařazeny objekty podobného charakteru, v relevantním okolí. Byly zohledněny všechny významné faktory, především lokalita, výměry domů i pozemků, technický stav a standard vybavení, rozsah příslušenství (pozitivně byl hodnocen vedlejší stavby, garáže atd., u oceňované nemovitosti jsou vedlejší stavby minimální a venkovní úpravy jsou ve špatném stavu). Nebyl nalezen žádný vzorek s vnitřním bazénem, pouze vzorek č.3 má částečně srovnatelné relaxační zázemí v suterénu (ale v lepším stavu). Bazén je oceněn jako benefit, jeho vliv na cenu je však snížen vzhledem k horšímu stavu jak bazénu, tak prostor okolo něj, nutné jsou tak významnější investice.

Komentář k nemovitosti č. 1: Obdobná lokalita. Výrazně větší obytná plocha, menší pozemek. Technický stav se dle fotodokumentace jeví lepší. Rozsáhlejší příslušenství.

Komentář k nemovitosti č. 2: Obec s částečnou vybaveností, ale lokace u hlavní frekventované komunikace. Mírně větší obytná plocha, výrazně menší pozemek. Technický stav dle fotodokumentace se jeví lepší. Lepší příslušenství.

Komentář k nemovitosti č. 3: Lepší lokalita, částečná vybavenost v dosahu, blízkost Kutné Hory. Větší dům, menší pozemek, výrazně lepší stav. Lepší příslušenství, v interiéru relaxační zóna (kulečnick, ping-pong, bar, posilovna).

Komentář k nemovitosti č. 4: Lokalita v dosahu základní vybavenosti. Menší obytná plocha, srovnatelný pozemek. Dům zjevně starší, celkový stav posouzen jako horší. Lepší příslušenství.

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

= 4 743 431 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 743 000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha (blízkost občanské vybavenosti, dopravní dostupnost větších měst), velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav a standard vybavení, příslušenství (především vedlejší stavby, u oceňované stavby vnitřní bazén).

Výsledek dle cenového předpisu – podíl 1/2

1.851.810 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů - celek

4.743.000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

Výsledek dle tržního porovnání - podíl po srážce

2.134.350 Kč

Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že 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 podílu 1/2 na pozemku parc. č. st. 85/2, jehož součástí je rodinný dům č. p. 142, na pozemku parc. č. st. 215 a na jiné stavbě bez čp/če na pozemku parc. č. st. 215, a na pozemcích parc. č. 30/1 a 30/5, vč. příslušenství, v obci Vinaře, okres Kutná Hora, katastrální území Vinaře, LV 10, pro účely insolvenčního řízení a dražby.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2.130.000,- Kč

Slovy: dvamilionyjednostotřicetisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.12.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 17783-2425/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 85/2
Obec:	Vinaře [534544]
Katastrální území:	Vinaře [782203]
Číslo LV:	10
Výměra [m ²]:	444
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vinaře [182206] ; č. p. 142; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 85/2
Stavební objekt:	č. p. 142
Adresní místa:	č. p. 142

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kalousek Jiří, č. p. 150, 28563 Tupadly	1/2
Kaloušková Dana, Komenského 189, 28571 Vrdu	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

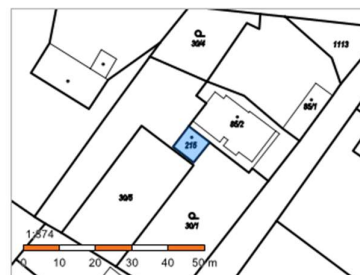
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 215
Obec:	Vinaře (534544)
Katastrální území:	Vinaře (782203)
Číslo LV:	10
Výměra [m ²]:	51
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., jiná stavba



Informace o stavbě

Katastrální území:	Vinaře (782203)
Číslo LV:	10
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 215
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba



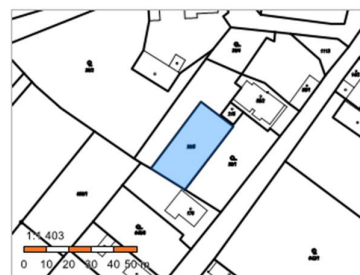
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	30/1
Obec:	Vinaře (534544)
Katastrální území:	Vinaře (782203)
Číslo LV:	10
Výměra [m ²]:	1495
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

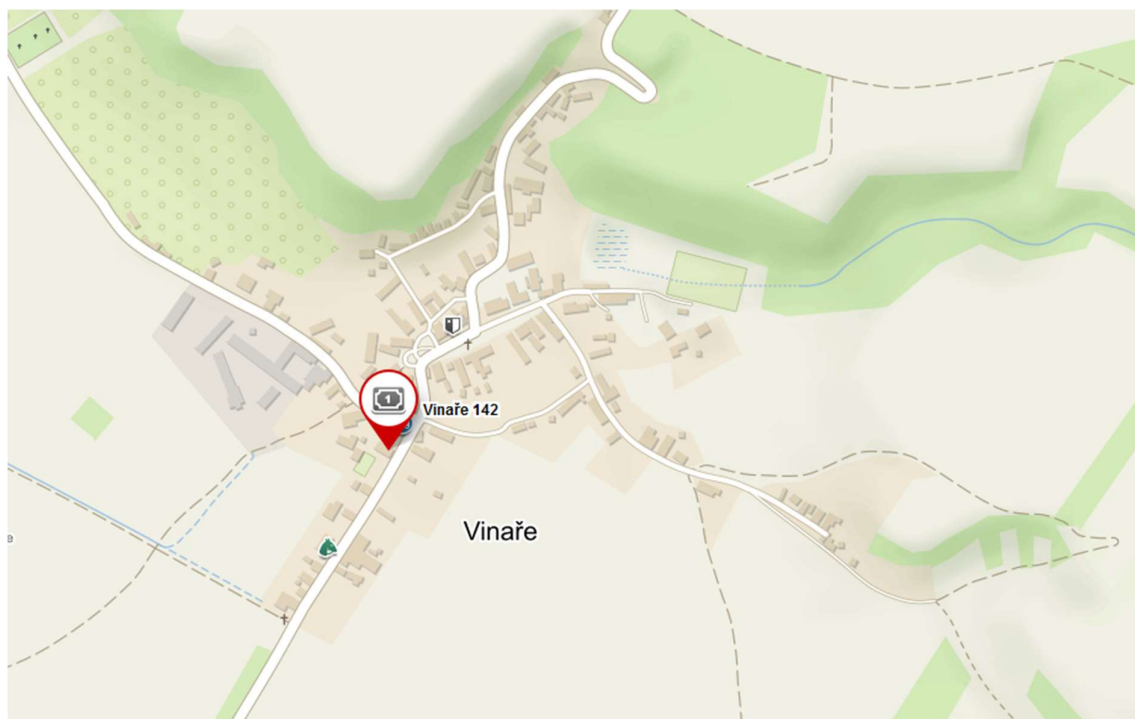


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	30/5
Obec:	Vinaře (534544)
Katastrální území:	Vinaře (782203)
Číslo LV:	10
Výměra [m ²]:	640
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

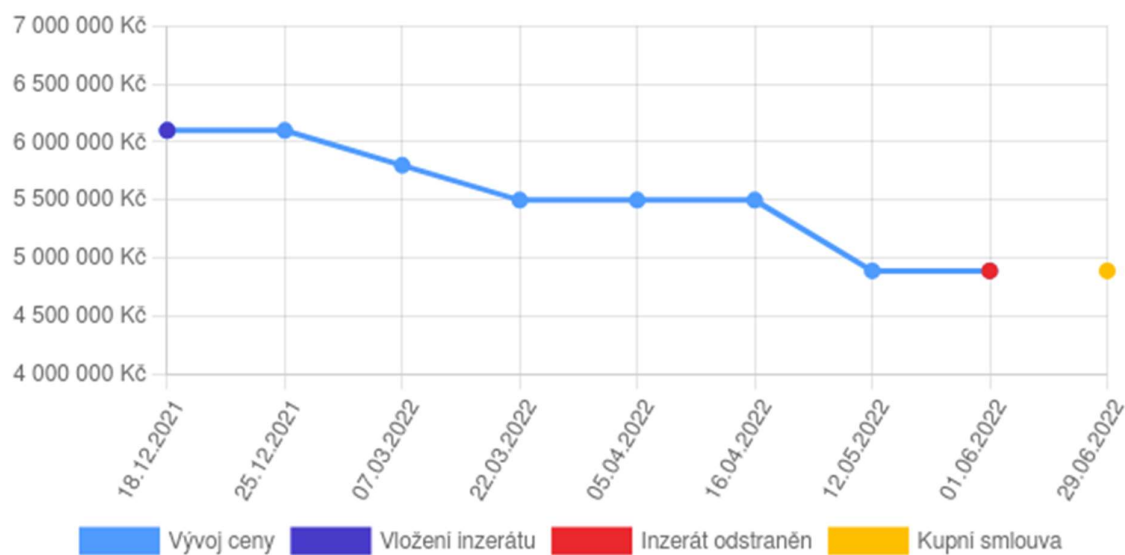


Rodinný dům, 212 m², Bojmany č.p. 4, Žehušice, okres Kutná Hora

Celková cena: 4 890 000 Kč

Lokalita: Bojmany č.p. 4, Žehušice, okres Kutná Hora

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



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

Lokalita	Bojmany č.p. 4, Žehušice, okres Kutná Hora	Cena dle KS	4 890 000 Kč
Číslo řízení	V-3991/2022-205	Datum podpisu KS	29.06.2022
Poznámka k ceně	4 890 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1036 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	113 m ²
Užitná plocha	212 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Podlahová plocha	212 m ²		

Láká Vás odpočinek v klidné ulici plné soukromí? Rodinný domek nebo chalupa, tato nemovitost nabízí obojí využití. Záleží, co zrovna hledáte? Pokud ano, jste tu správně. Dům byl v roce 2021 kolaudován a lze ho využít k rekreaci nebo trvalému bydlení. Dispozice domu je 4+KK, kdy Vás prostornost mile překvapí. Nemovitost lze snadno upravit k dvougeneračnímu bydlení, kdy může vzniknout po úpravách další jednotka 1+1 pro rodiče nebo děti, bez změny současné dispozice 4+KK. Velkou devízou je i to, že je celý objekt zateplen polystyrénem pro dosažení tepelného komfortu bez zbytečných ztrát a jen si vyberete finální vzhled Vaší fasády. Členitá zahrada Vám nabídne dostatek prostoru pro relaxaci u bazénu a velkou devízou je i sklep na uskladnění potravin, který naleznete na zahradě. Každý kutil ocení dílnu a prostornou garáž kam schová své auto. Nemovitost je vytápěná kotlem na tuha paliva, případně elektro kotlem a lze i připojit plyn ze severní strany. Odpady jsou řešeny tlakovou kanalizací, o zásobování vodou se postará studna s dostatečnou kapacitou. Občanskou vybavenost naleznete v nedaleké obci Žehušicích od mateřské školky, základní školy, potravin, pošty a mnoho dalšího, jestli jste náročnější, tak v Časlavi najdete vše potřebné a je co by kamenem dohodil. Říkáte si jak to bude s financováním i hypotečním úvěrem? Mám pro Vás řešení i tady, kdy Vám zajistí má kolegyně a to díky exkluzivním možnostem vypracování nezávislého porovnání a tvorby hypotéky na míru dle Vašich požadavků a možností. Nyní je to pouze na Vás a stačí zavolat a sejdeme se na prohlídce, těší se na Vás Petr Revenda. V případě více zájemců o nemovitost, si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci s nejvyšší nabídkou.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

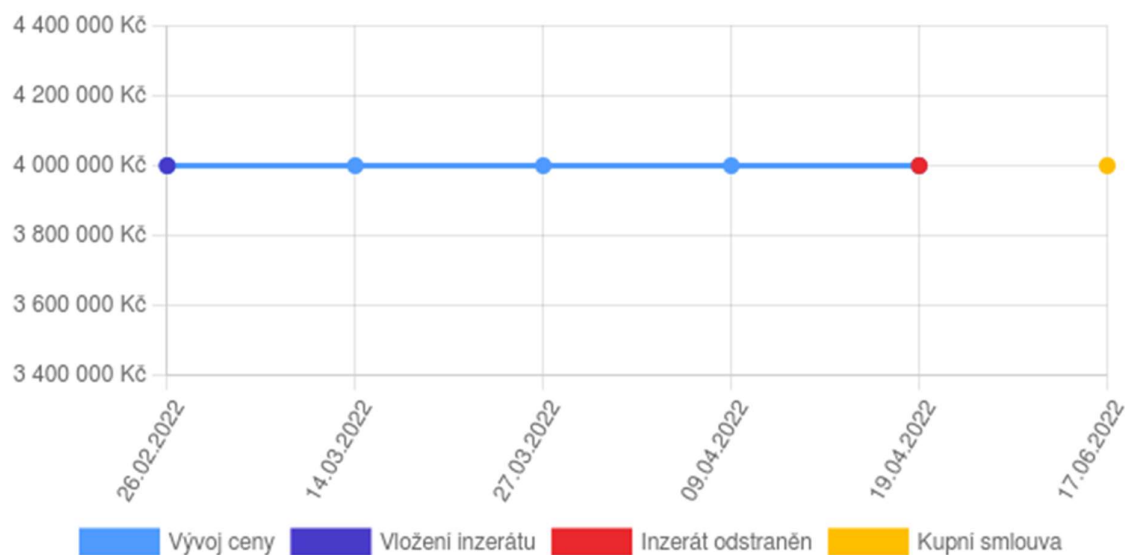


Rodinný dům, 155 m², Horky č.p. 79, okres Kutná Hora

Celková cena: 3 999 000 Kč

Lokalita: Horky č.p. 79, okres Kutná Hora

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



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

Lokalita	Horky č.p. 79, okres Kutná Hora	Cena dle KS	3 999 000 Kč
Číslo řízení	V-3753/2022-205	Datum podpisu KS	17.06.2022
Poznámka k ceně	3 999 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	827 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	155 m ²
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	155 m ²		

S výhradním zastoupením si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi rodinný dům 5+KK v původním, ale zachovalém stavu o užitné ploše cca 155m². Náleží k němu pozemek 827m² vč. zastavěné plochy, který je rozdělen na zahradu a dvůr. K domu náleží další zastřešené prostory a to patrová dílna, dřevník a skládek. Dispozice: vstupní chodba, rovně dvě samostatná wc, vpravo předsíň se schodištěm, šatna, vstup do sklepa, poté jídelna s barem, za ním kuchyně. Vedle jídelny obývací pokoj a za ním pokoj. V horním patře chodba se schodištěm sloužící jako posezení, dva pokoje, dva sprchové kouty a vstup do půdního prostoru, který lze předělat na další pokoj. Vstup na terasu z chodby. Voda - vlastní studna i obecní vodovod předěláno do plastu cca r.2012. odpady - tlaková obecní kanalizaci, taktéž předěláno do plastu cca r.2012, vytápění - plynový kotel Protherm, měděný rozvod, deskové radiátory cca r. 2012, teplá voda - el. boilerem, elektrina - většina předělána do mědi, zbytek původní. Okna plastová r. 2012 - dvousklo. Stropy rozšířeny o sádkartové podhledy cca 6let. Podlahy v patře - koberce, přízemí - částečně koberce, částečně plovoucí podlaha, Kuchyně a sociálky dlažba. Střecha hlavní stavby - původní francouzské tašky. Na autobus cca 3 min pěšky, na vlakové nádraží cca 15 minut pěšky,, obecní úřad cca 10min pěšky. Čáslav, Golčův Jeníkov či Ronov n/D do 10 min autem, Financování zajistíme s naším prověřeným profesionálem. Přijďte na prohlídku! Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N93156.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

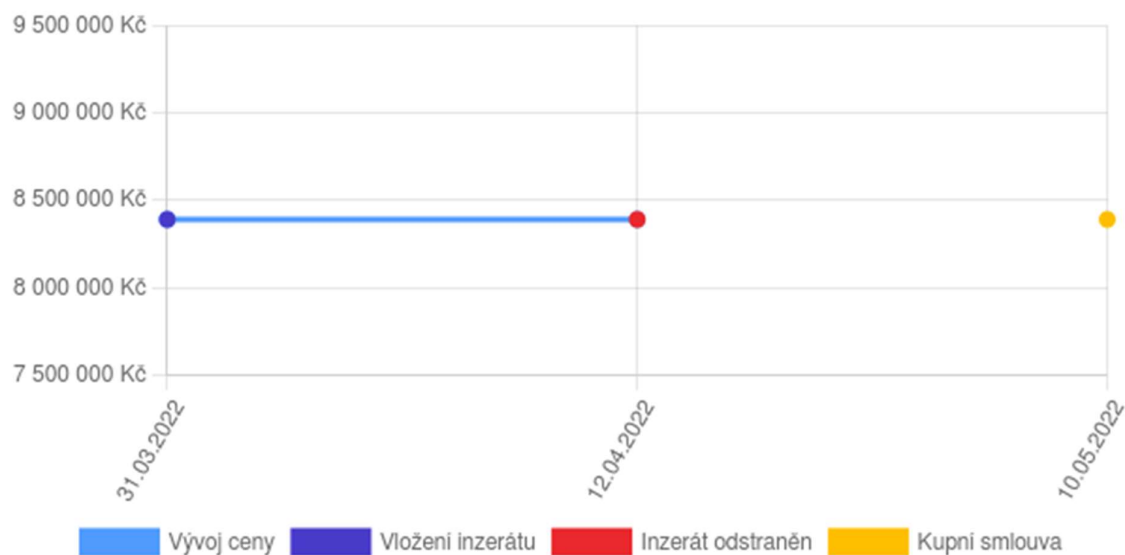


Rodinný dům, 200 m², Jakub č.p. 199, Církvice, okres Kutná Hora

Celková cena: 8 390 000 Kč

Lokalita: Jakub č.p. 199, Církvice, okres Kutná Hora

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

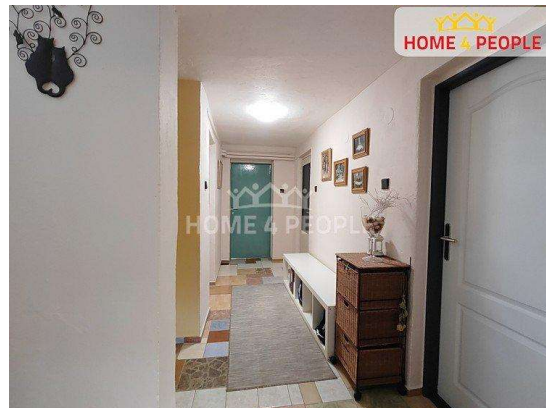


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Jakub č.p. 199, Církvice, okres Kutná Hora	Cena dle KS	8 390 000 Kč
Číslo řízení	V-2921/2022-205	Datum podpisu KS	10.05.2022
Poznámka k ceně	8 390 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	786 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	3	Zastavěná plocha	133 m ²
Podlahová plocha	200 m ²	Užitná plocha	300 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Plynovod		

Zprostředkujeme Vám exkluzivně prodej velmi pěkného, prostorného a zajímavě řešeného rodinného domu po rekonstrukci, který se nachází na pozemku s orientací na jih o celkové ploše 786 m². Dům se nachází ve vyhledávané a klidné lokalitě v obci Církvice, části Jakub. Součástí nemovitosti je udržovaný pozemek s okrasnou zahradou se vzrostlými dřevinami, s dětským hřištěm a bazénem se zahradní sprchou. Část zahrady je využívána k pěstování květin a zeleniny. Součástí pozemku je zahradní garáž s altánem, který slouží k relaxaci. Stavba domu je ve svém rozsahu členěna do 3 podlaží. Velkorysá a nadstandardně řešená obytná část má plochu 300 m² s dispozicí 6+1. Dům je možné využít i dvougeneračně (2 elektroměry). Součástí domu je prostorný suterén (100 m²) s volnočasovým a technickým zázemím. Přístup do suterénu je po schodišti z chodby ve zvýšeném přízemí nebo ze zahrady. Dispozice suterénu: chodba, studentský pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC, 2 prostorné herny (kulečnický, pin pong, šipky, bar), přístupné též francouzskými okny ze zahrady. Součástí suterénu je také posilovna se šatnou a technická místnost. Dispozice zvýšeného přízemí: prostorná veranda se spíží, chodba, kuchyně s jídelní částí, jejíž součástí je nová kuchyňská linka v rustikálním stylu s vestavěnými i volně stojícími spotřebiči, ostrůvek se sklokeramickou varnou deskou a velký jídelní prostor pro rodinné posezení. Z chodby je přístup do hlavního obytného prostoru s přístupem na balkon orientovaný do zahrady. Obývací pokoj je vybaven novými krbovými kamny s vnějším nerezovým komínem. Z obývacího pokoje je přístup do pokoje, který slouží jako dětská herna s pracovním. Přízemí disponuje koupelnou, vybavenou koupelnovým nábytkem, prostorným sprchovým koutem a WC. Po schodišti je přístup do podkroví, které je možné využít jako další samostatné bydlení. Z chodby je vstup do komfortní ložnice s volně stojící vanou a šatnou. V podkroví jsou 2 prostorné pokoje. Z většího je přístup na menší balkon, orientovaný do zahrady a po dřevěných schodech se lze z pokoje dostat do mezonetového prostoru se střešním oknem, který slouží jako spací zóna. V podkroví se nachází moderně řešená koupelna se sprchovým koutem a WC. Vytápění domu je řešeno novým plynovým kotlem. Stavba je napojena na plynovod, obecní vodovod a kanalizaci. V obci Církvice je OÚ, MŠ, ZŠ 1.st, pošta, dětské hřiště, sportoviště, obchod, restaurace. Obec má dobrou dopravní dostupnost vlakem i busem do města Kutná Hora, vzdáleného pouhých 5 km a do města Čáslav (6km). Doporučujeme prohlídku. V případě potřeby máme možnost Vám zajistit výhodné financování. Ev. číslo: 29914.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

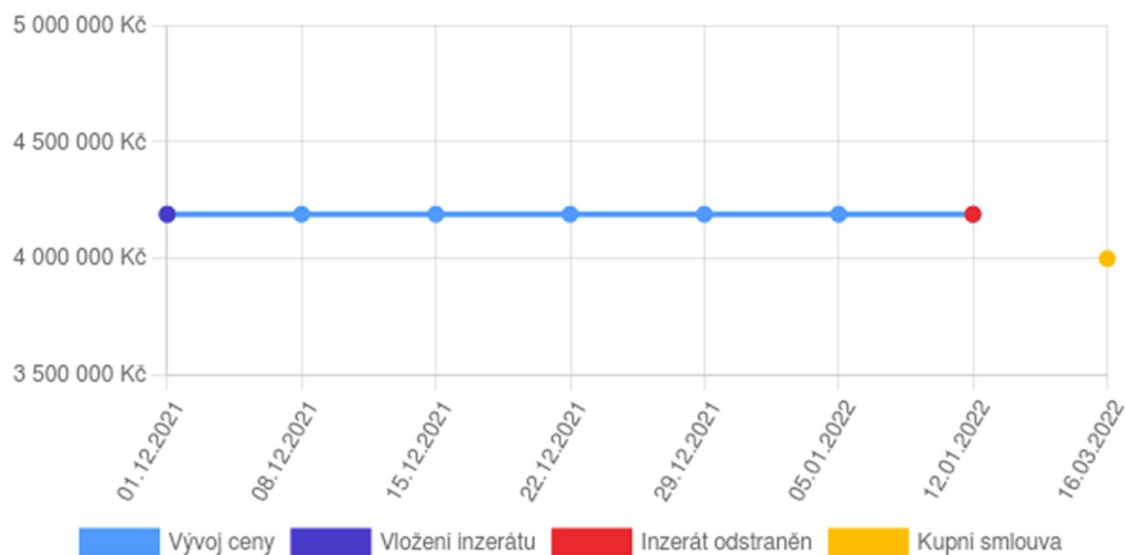


Rodinný dům, 100 m², Chvalovická č.p. 341, Ronov nad Doubravou, okres Chrudim

Celková cena: 3 999 000 Kč

Lokalita: Chvalovická č.p. 341, Ronov nad Doubravou, okres Chrudim

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



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

Lokalita	Chvalovická č.p. 341, Ronov nad Doubravou, okres Chrudim	Cena dle KS	3 999 000 Kč
Číslo řízení	V-2216/2022-603	Datum podpisu KS	16.03.2022
Poznámka k ceně	4 190 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2912 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	95 m ²	Podlahová plocha	100 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod

Nabízíme k prodeji pěkný rodinný dům v klidné části Ronova nad Doubravou (ul. Chvalovická) s rozlehlou zahradou. Dům o zastavěné ploše cca. 110 m² prošel částečnou rekonstrukcí (nová střešní krytina a oprava a nátěr fasády). Dispozice domu - 1.NP: předsiň, chodba, toaleta, koupelna, kuchyně, obývací pokoj a ložnice. Ve 2. NP se nachází 1 pokoj a půdní prostory, které lze zrekonstruovat na obytnou část (další 1-2 pokoje). Vytápění je lokální plynové (Wafky) v kombinaci s krbovými kamny, dům je připojený na elektřinu, veřejný vodovod. Dům je možné napojit na obecní tlakovou kanalizaci. K domu náleží vyjma zahrady o celkové ploše 2912 m² i hospodářská část (dílňa, skládek a dřevník). Na zahradě je několik vzrostlých ovocných a okrasných stromů a keřů a dále jsou zde vysazeny rychle rostoucí topol. Pozemek je vhodný i k chovu koní či ovcí. V obci je veškerá občanská vybavenost - škola, lékař, obchody, služby, vlakové i autobusové spojení. V okolí Ronova se nachází lesy, přehrada Seč, hrad Lichnice, zámek Žleby apod. Pro další informace kontaktujte makléře. Do konce ledna 2022 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace

