

Znalecký posudek

číslo 1394/2023

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČ: 73733628

Číslo jednací: 179 EX 753/23

Předmět: kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec **Semtěš**, katastrální území **Semtěš u Bílého Podolí**, list vlastnictví č. 10109 - pozemky parc. č. **st. 255** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Semtěš čp. 143**, a parc. č. **390/10** (zahrada)

Číslo vyhotovení: 1 / 1

Datum: 31.5.2023

Počet stran: 16 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 10

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: usnesením č.j. 179 EX 753/23-38 ze dne 5.5.2023, které mi bylo doručeno dne 15.5.2023, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených
předmětná nemovitost: kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec **Semtěš**, katastrální území **Semtěš u Bílého Podolí**, list vlastnictví č. 10109 - pozemky parc. č. **st. 255** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Semtěš čp. 143**, a parc. č. **390/10** (zahradka).

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně dne 31.5.2023. Povinná Marie Černovská byla na místě přítomna, avšak prohlídku zevnitř neumožnila, sdělila pouze ústní informace. Prohlídka zevnitř mi tedy nebyla umožněna, nemovitost byla shlédnuta pouze zvenčí. Další informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů uvedených dále.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- a) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Semtěš u Bílého Podolí, list vlastnictví č. 10109 ze dne 16.4.2023,
- b) mapa katastru nemovitostí,
- c) letecké snímky,
- d) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- e) vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- f) skutečnosti zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka pouze zvenčí. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

Obec Semtěš se nachází v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji na úpatí Železných hor. Žije zde 260 obyvatel. V obci je pouze obchod s omezeným sortimentem i provozem. Ve vzdálenosti 9 km severovýchodně leží město Přelouč, 10 km jihozápadně město Čáslav, 17 km západně město Kutná Hora a 20 km východně město Chrudim.

Poloha: Oceňované nemovitosti leží v odloučené části obce v řídké obytné zástavbě východně od obce při místní veřejné komunikaci se zpevněným povrchem, která zde končí. Pozemky spolu navzájem sousedí a tvoří jeden funkční celek. Terén je silně svažitéj jihozápadním směrem.

Přístup a příjezd: přímo z veřejné místní komunikace – parc. č. 1892 a 1894

Inženýrské sítě: dostupné a připojené: elektřina a kanalizace; voda je odebírána z vlastní studny.

Rodinný dům Semtěš čp. 143 je dřevěná přízemní nepodsklepená stavba s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a taškovou krytinou. Vytápění je ústřední teplovodní křbovými kamny s teplovodním výměníkem.

Dispozice: přízemí: kuchyň s obytnou místností, pokoj, koupelna se záchodem
podkroví: 3 pokoje

Stáří a stav: staří údajně 10 roků; konstrukční provedení, vybavení a stav předpokládám standardní s běžnou údržbou.

Výměry: zastavěná plocha 58 m², užitná (podlahová) obytná plocha (odhadem): **93 m²**

Příslušenství: studna s čerpací šachtou, dřevěná kůlna (podstandardní provedení), oplocení s vrátky (podstandardní provedení), opěrné zdi, přípojky k inž. sítím

Pozemky: parc. č. **st. 255** (zastavěná plocha a nádvoří – **58 m²**) je zcela zastavěný stavbou rodinného domu, navazující pozemek parc. č. **390/10** (zahrada – **889 m²**) je užíván jako zahrada ve funkčním celku s rodinným domem
Celková výměra pozemků **947 m²**

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv, zákazu zcizení a zatížení a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, vážne na pozemku parc. č. 390/10 zatěžující věcné právo - **věcné břemeno** podzemního vedení.
S nemovitostí není spojené právo sloužící v její prospěch.
Nemovitost není pronajatá – nájemní vztah nebyl doložen.

Vlastník (dle výpisu z KN):

SJM Černovský Radek a Černovská Marie, č. p. 143, 28601 Semtěš

Pozitivní faktory:

+ (nic)

Negativní faktory:

- nízká občanská vybavenost obce,
- svažitost pozemku

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou

uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízely k prodeji, nebo u daňových příznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 5 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
 - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
 - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
 - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $KZ = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5,

strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucích závad):

Charakteristika předmětných nemovitostí je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3 - Nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěškách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

- v katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí, ke kterým by bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání,
- aktuální a nedávná nabídka realitních kanceláří obdobných nemovitostí k prodeji ve stejné obci či okolí do 5 km- v následující tabulce objekty č. 1 - 4.

Vzhledem k tomu, že není možné provést porovnání se 3 obdobnými objekty se známými sjednanými cenami, výsledkem následujícího porovnání bude **tržní hodnota** (nikoliv obvyklá cena).

Porovnávaný objekt č.	C _{POR} cena porovnávaného objektu (Kč)	K _Z (zdroj)	K _{VEL} (velikost)	K _{POL} (poloha)	K _{STAV} (techn. stav a vybavenost)	K _{POZ} (pozemky)	K _{OST} (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
1 (Semtěš)	3 790 000	0,85	0,83	1,00	1,10	0,95	1,00	3 714 187	viz příloha, nabídka 10/2022 - 03/2023, neprodáno

2 (Bukovina u Přelouče)	4 000 000	0,85	0,97	1,00	1,10	0,98	1,00	3 251 535	viz příloha, nabídka 08 - 12/2022, neprodáno
3 (Horka I)	3 700 000	0,85	0,94	1,00	1,00	1,16	1,00	2 884 263	viz příloha, nabídka 05/2023, neprodáno
4 (Vrdy)	3 590 000	0,85	1,18	1,10	1,00	0,95	1,00	2 474 657	viz příloha, nabídka 05/2023, neprodáno
průměr								3 081 160	

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná obytná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny $K_Z = 1,0$; u inzerovaných nabídkových cen je průměrně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny)

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnávána užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných obytných ploch,

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{POZ} (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků),

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{POZ} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu – tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí

po zaokrouhlení : 3 080 000,- Kč

II. cena závad s nemovitostí spojených:

Na oceňovaném pozemku parc. č. 390/10 vážne zatěžující věcné právo - **věcné břemeno** vedení v rozsahu dle geometrického plánu, které vzniklo na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 11.9.2012 úplatně na dobu neurčitou.

Oprávněným z věcného břemene je ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění: věcné břemeno: (§ 16b zákona, § 39a vyhl):

Jedná se o věcné břemeno (pozemkovou služebnost) na dobu neurčitou. Nelze zjistit ani roční užitek (obvyklé nájemné) ani podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užítku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci. Koeficient míry užítku vyjadřující způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným tak nelze zjistit, ocenění se tedy provede dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 39a odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, paušální peněžní částkou

10 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

nemovitost: kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec **Semtěš**, katastrální území **Semtěš u Bílého Podolí**, list vlastnictví č. 10109 - pozemky parc. č. **st. 255** (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je **rodinný dům Semtěš čp. 143**, a parc. č. **390/10** (zahrada)

I. obvyklá cena – tržní hodnota nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:

3 080 000,- Kč

slovy: tři miliony osmdesát tisíc korun českých

II. cena závad s nemovitostí spojených

10 000,- Kč

slovy: deset tisíc korun českých

III. obvyklá cena – tržní hodnota se zohledněním závad s ní spojených:

3 070 000,- Kč

slovy: tři miliony sedmdesát tisíc korun českých

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pol. č. 024504/2023.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod



V Havlíčkově Brodě dne 31.5.2023

PŘÍLOHY

fotodokumentacestrana 11
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 12
porovnávané nemovitosti.....strana 13 – 16





Prodej, Rodinný dům, 77 m², Semtěš, okres Kutná Hora

Identifikace



Rodinný dům, 77 m², Semtěš, okres Kutná Hora

Celková cena: 3 790 000 Kč

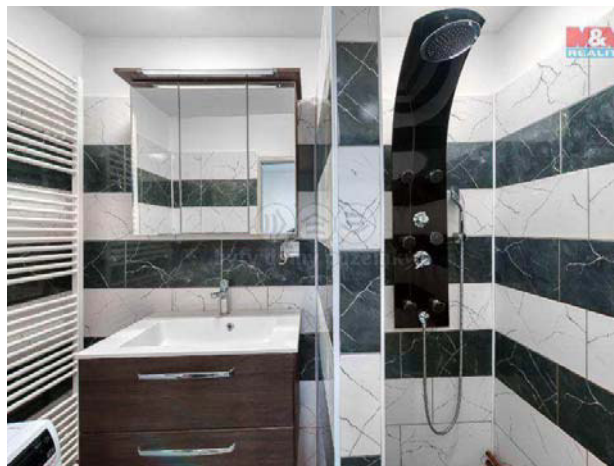
Adresa: Semtěš, okres Kutná Hora

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 790 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha pozemku (m2)	693
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Přízemní
Podlahová plocha	77	Plocha užitná	77
Dispozice	5+kk	Umístění objektu	Klidná část obce
Odpad	Jímka	Počet podlaží	1
Voda	Místní zdroj		

Slovní popis

Rádi bychom Vám představili rodinný dům v Semtěši, vhodný pro rodinu s dětmi, s přístavbou, kterou můžete využít pro další rodinné příslušníky (tzv. vejminek) nebo jako garáž, dílnu či ateliér. Na domě v posledních letech proběhla rekonstrukce a je připraven k nastěhování. Prostor půdy je vhodný pro další výstavbu podkrovních pokojů a z vyvýšené terasy je krásný výhled do okolí. Vytápění domu je řešeno moderní krbovou vložkou s výměníkem, voda z vlastní studny a kanalizace je obecní. Plyn do domu není zaveden - přípojka je zavedena na hranici pozemku. Obec Semtěš se nachází na úpatí Železných hor, 10 km od města Čáslav, 9 km od Přelouče a okresní město Kutná Hora je vzdáleno 17 km. Skvělá lokalita pro cykloturistiku, pěší turistiku a na houby to je pár metrů od domu. Doporučujeme prohlídku. Termín prohlídky si domluvte s naší makléřkou.



Prodej, Rodinný dům, 90 m², Bukovina u Přelouče, okres Pardubice

Identifikace



Rodinný dům, 90 m², Bukovina u Přelouče, okres Pardubice

Celková cena: 4 000 000 Kč

Adresa: Bukovina u Přelouče, okres Pardubice

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	4 000 000 Kč	Poznámka k ceně	+ provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	874
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Přízemní
Plocha užitná	90	Umístění objektu	Klidná část obce
Voda	Vodovod		

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v krásné a klidné lokalitě Bukovina u Přelouče. Jedná se o bungalov, který je dispozičně řešený jako 4+kk s užitnou plochou cca 90 m². Výhodou je technická místnost, a hlavně krytá terasa s nádherným výhledem do zeleně. Jedná cihlový dům se sedlovou střechou, stáří domu je 10 let. Vytápění je řešeno kondenzačním plynovým kotlem – podlahové topení se nachází ve všech místnostech. Dále je také možnost využít k vytápění krb na tuhá paliva. Dům je připojen na čističku odpadních vod a obecní vodovod. Velkou předností tohoto domu je také jeho umístění, které poskytuje naprosté soukromí a klid, ze zahrady můžete sledovat západy a východy slunce a relaxovat. Na pozemku se nachází i dětské hřiště a přístřešek na dřevo. Celková plocha pozemku činí 874 m². Dojezdová vzdálenost do Pardubic, Kutné Hory i Čáslavi je do 25 minut. Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte kontaktovat makléře a domluvit si prohlídku. Veškerý finanční a právní servis Vám rádi zajistíme.



Prodej, Rodinný dům, 87 m², Horka I, okres Kutná Hora

Identifikace



Rodinný dům, 87 m², Horka I, okres Kutná Hora

Celková cena: 3 700 000 Kč

Adresa: Horka I, okres Kutná Hora

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 700 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	1599
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Přízemní
Elektřina	230V	Topení	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva
Garáž	Ano	Podlahová plocha	87
Plocha užitná	87	Dispozice	3+kk
Umístění objektu	Klidná část obce	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet podlaží	1	Plyn	Ano
Voda	Vodovod, Místní zdroj		

Slovní popis

Prodej rodinného domu o dispozici 3+kk, s celkovou plochou pozemku 1599 m², v Horce I. Podlahová plocha 87 m². Na domě proběhla částečná rekonstrukce: výměna plastových oken, rozvody vody, koupelna. Vytápění - wafky, krbová kamna. Dispozice přízemí: veranda, chodba, koupelna s toaletou, kuchyňský kout s jídelnou, špajz, ložnice, pokoj. Možnost půdní vestavby. K domu náleží okrasná zahrada a plechová garáž. Na pozemku kopaná studna. Klidná lokalita s výhledem do zeleně. V obci Obecní úřad. Jedná se o klidnou lokalitu k rekreaci nebo k trvalému bydlení. Veškerá občanská vybavenost v Čáslavi 9 km. Financování zdarma zajistíme. Veškeré další informace u makléře. Doporučujeme prohlídku. Volné dle dohody.



Prodej, Rodinný dům, 110 m², S. K. Neumanna, Vrdy, okres Kutná Hora

Identifikace



Rodinný dům, 110 m², S. K. Neumanna, Vrdy, okres Kutná Hora

Celková cena: 3 590 000 Kč

Adresa: S. K. Neumanna, Vrdy, okres Kutná Hora

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	3 590 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Plocha pozemku (m²)	759	Stav objektu	Dobrý
Typ domu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V, 120V
Topení	Ústřední dálkové, Plynový kotel, Plynový kotel	Podlahová plocha	110
Plocha užitná	110	Dispozice	5+kk
Umístění objektu	Klidná část obce	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet podlaží	2	Plyn	Ano
Voda	Vodovod, Místní zdroj		

Slovní popis

Nabízíme ke koupi zděný dvoupodlažní rodinný dům, v Dolních Bučících u obce Vrdy, na okraji Železných hor. Dům se nachází v klidnější části obce a svým pozemkem je ideální pro rodinu s dětmi. V obci je veškerá občanská vybavenost a dojezdová vzdálenost do Čáslavi je 5 km. Dům má dispozici 5+1, v přízemí se nachází sprchový kout, WC, kuchyň a 3 pokoje. V 1. patře jsou 2 pokoje a malá místnost ideální na uskladnění věcí. V přízemí jsou vyměněna okna za nová plastová. Vnitřek domu je vhodný k rekonstrukci. K domu náleží pozemek o ideální velikosti 759 m². Nalezneme zde zděnou kůlnu a dílnu s menším sklepem, garáž a skleník.

