ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11312-1090/2020

Objednatel znaleckého posudku:	JUDr. Jiří Voda LL.M. *insolvenční správce dlužníka Kořínková Andrea* *Albrechtice 27, 186 00 Malešov* Sokolovská 85/104 186 00 Praha 8
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení KSPH 80 INS 1182/2020.
Adresa předmětu ocenění:	Albrechtice č.p. 27, Malešov, okres Kutná Hora
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	15.05.2020
Zpracováno ke dni:	15.05.2020
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., Ing. Jitka Mašínová Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 26.05.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 27 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 33, st. 34, 514, 515, 516, 570, 571, 593/2, 593/3 v obci Malešov, okres Kutná Hora, katastrální území Polánka u Malešova, pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 27, obec Malešov
Adresa předmětu ocenění:	Albrechtice č.p. 27, Malešov, okres Kutná Hora
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Malešov
Katastrální území:	Polánka u Malešova

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.05.2020. Prohlídka byla za přítomnosti: Andrea Kořínková.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kořínková Andrea, Albrechtice 27, 28401 Malešov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 27 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 33, st. 34, 514, 515, 516, 570, 571, 593/2, 593/3 v obci Malešov, okres Kutná Hora, katastrální území Polánka u Malešova.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven minimálně před 80 lety (přesné stáří není známo) s pozdějšími úpravami (70.-80. léta).

Základy jsou kamenné, objekt je smíšené konstrukce, stropy jsou klenbové a betonové. Střecha je polovalbová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové a pozinkované. Stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako 3+1. V domě se nachází zádveří o výměře 5,60 m^2, chodba o výměře 8,70 m^2, pokoj o výměře 13,20 m^2, pokoj o výměře 17,60 m^2, pokoj o výměře 17,20 m^2, koupelna o výměře 6,60 m^2, WC o výměře 1,50 m^2, kuchyně o výměře 19,00 m^2, spíž o výměře 3,70 m^2, příslušenstvím je sklep o výměře 34,30 m^2, půda o výměře 111,50 m^2. Podlahová plocha činí 93,10 m^2. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 238,90 m^2.

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována dřevěná okna s dvojsklem. Zárubně dveří jsou ocelové. Vybavení koupelny tvoří rohová vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Podlahy jsou řešeny: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, koberce, lino.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Objekt je napojen na studnu, odpady jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu není připojen. Veřejné rozvody vody, kanalizace a plynu nejsou dostupné. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva, který je ale nyní nefunkční. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stav rodinného domu je převážně dobrý. Dům prošel částečnou rekonstrukcí – výměna oken, přeložení střechy, částečně výměna podlah, novější je koupelna i kuchyně. Závažnou vadou je však výrazná vlhkost suterénu, do domu zatéká při deštích. Chybí dostatečné izolace – v koupelně se tvoří plísně, při změnách teploty se zvýrazňují ocelové překlady. Interiér je pouze s průměrnou údržbou, jsou patrné zašlé až poškozené podlahy, omítky, starší dveře.

Na pozemku se nachází okrasné i ovocné dřeviny, k domu náleží rozsáhlý ovocný sad. Plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků a dřevěný plot s podezdívkou. Samotný pozemek je mírně svažitý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. K objektu náleží rozsáhlejší vedlejší stavby:
- přístavba u domu s přístřeškem: navazuje na hlavní stavbu, obsahuje místnost 21,9 m2 a přístřešek 46,6 m2
- garáž s přístřeškem: navazuje na stodolu, výměra 79,9 m2, z toho garáž 15,2 m2
- stodola 57,4 m2 s dílnou 27,5 m2;

vše smíšené konstrukce, v horším stavu, místy i se statickými vadami.

Dům je umístěn v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí, a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Vybavenost je pouze v hlavní části obce. Dostupnost obchodů je malá - menší obchody s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů, v hlavní části obce i vlakových spojů.

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

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Rozsah rekonstrukce domu	okna, přeložení střechy, novější koupelna, kuchyně, částečně podlahy
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	klenby, betonové
	Střecha	polovalbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové, pozinkované
	Vnější omítky	nezateplené
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Typ zárubní	ocelové
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
	Dispozice RD	3+1
	Popis místností a rozměry v m2	

Ostatní prostory	Zádveří	5,60 m^2
Ostatní prostory	Chodba	8,70 m^2
Pokoj	Pokoj	13,20 m^2
Pokoj	Pokoj	17,60 m^2
Pokoj	Pokoj	17,20 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	6,60 m^2

		Koupelna, WC — WC — 1,50 m² Kuchyně — Kuchyně — 19,00 m² Ostatní prostory — Spíž — 3,70 m² Podlahová plocha 93,10 m² Příslušenství — Sklep — 34,30 m² Příslušenství — Půda — 111,50 m² Podlahová plocha vč. příslušenství 238,90 m²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva - nefunkční
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, koberce, lino
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	velmi vlhký sklep, špatné izolace, zašlé až poškozené povrchy, staré dveře
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, rozsáhlý ovocný sad
	Venkovní stavby	přístavba u domu s přístřeškem, garáž s přístřeškem, stodola s dílnou
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	pouze v hlavní části obce: dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů, v hlavní části obce i vlakových, parkování na vlastním pozemku
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.05.2020 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. 1:

„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 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 věci a určí se porovnáním."

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 27, obec Malešov

Rodinný dům Albrechtice č.p. 27 obec Malešov					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Malešov, okres Kutná Hora	93.1 m^2, 3+1, podsklepený: částečné	Dobrý	9040 m^2	hospodářská část, stodola, garáž, dílna - zhoršený stav
1	Chlístovice, okres Kutná Hora	100 m^2, Přízemní	Velmi dobrý	2660 m^2	hospodářská část, stodola, garáž, dílna - dobrý stav
2	Korotice, Úmonín, okres Kutná Hora	144 m^2, Patrový	Dobrý	5912 m^2	stodola, chlévy, garáž - horší stav
3	Schořov, okres Kutná Hora	80 m^2, Přízemní	Před rekonstrukcí	5106 m^2	špejchar, garáž - horší stav
4	Červené Janovice, okres Kutná Hora	155 m^2, Přízemní	Dobrý	6162 m^2	velká stodola - pravděpodobně lepší stav

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.200.000 Kč	Nepoužit	4.200.000,00 Kč	1.00	1.00	1.30	0.85	1.10	1.00	1.2155	3.455.368 Kč
2	3.675.000 Kč	0.9	3.307.500,00 Kč	1.00	1.20	1.00	0.95	1.00	1.00	1.1400	2.901.316 Kč
3	2.150.000 Kč	Nepoužit	2.150.000,00 Kč	0.90	0.95	0.90	0.95	1.00	1.00	0.7310	2.941.176 Kč
4	3.600.000 Kč	Nepoužit	3.600.000,00 Kč	0.90	1.20	1.30	0.95	1.00	1.00	1.3338	2.699.055 Kč
Celkem průměr											2.999.228,75 Kč
Minimum											2.699.055,00 Kč
Maximum											3.455.368,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											322.037,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.677.191,32 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3.321.266,18 Kč

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 2.999.229 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.000.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

3.000.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

3.000.000 Kč

Slovy: třimiliony korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., Ing. Jitka Mašínová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.05.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 11312-1090/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *30.01.2020 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 80 INS 1182 / 2020 pro Jiří Voda, JUDr. LL.M.

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534188 Malešov**

Kat.území: **690856 Polánka u Malešova** List vlastnictví: **10029**

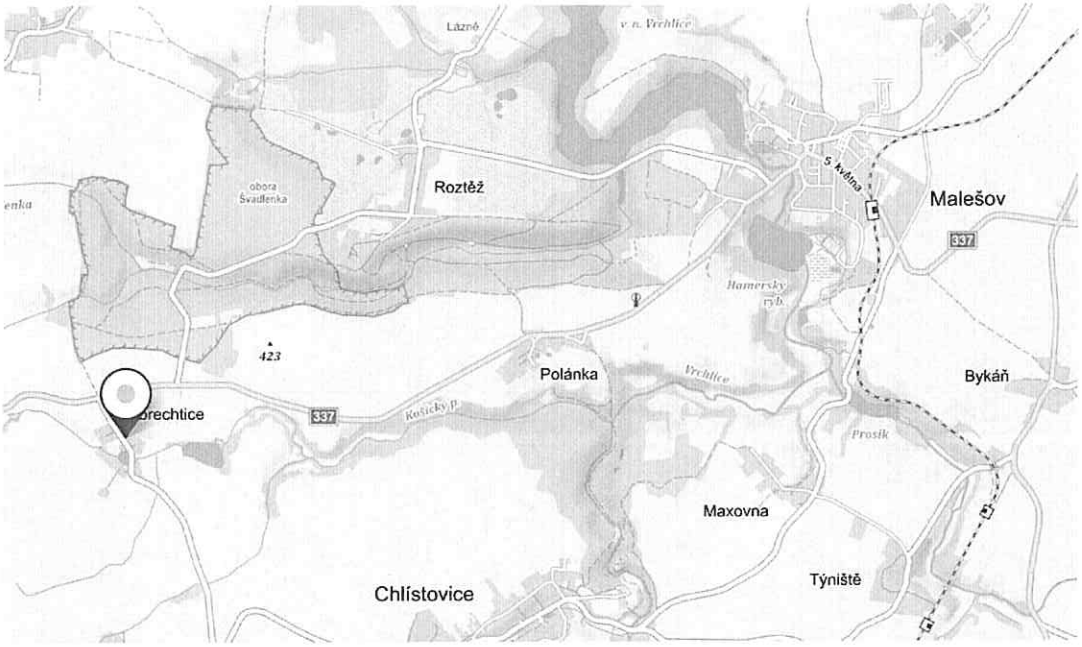
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kořínková Andrea, Albrechtice 27, 28401 Malešov	**796207/0831**	

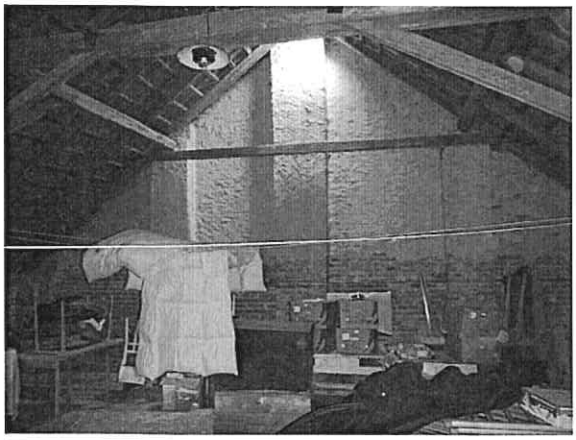
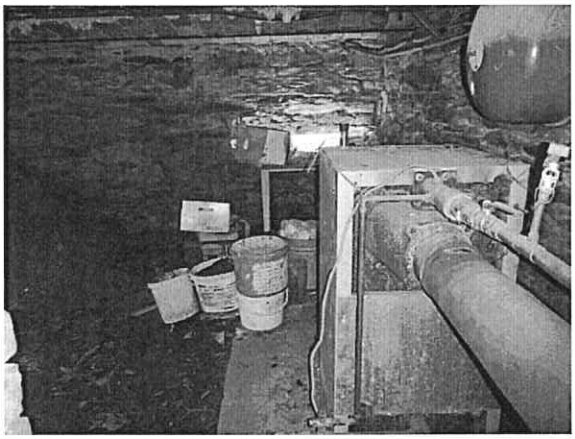
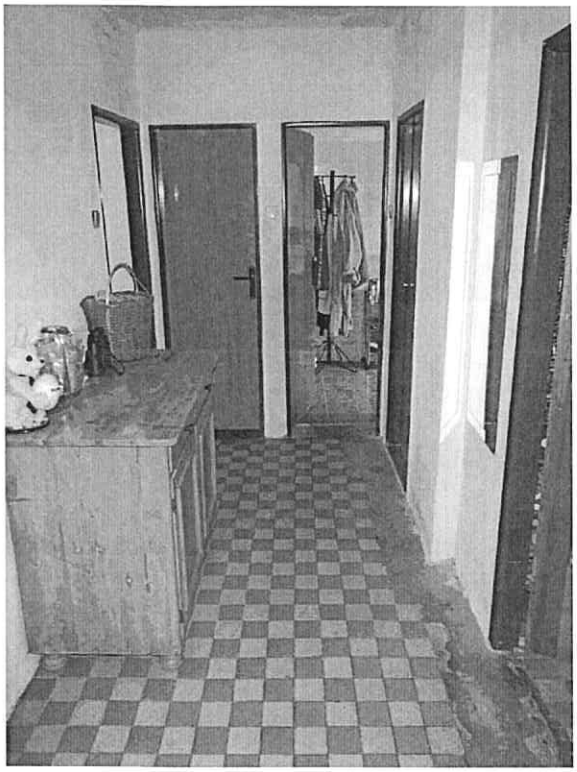
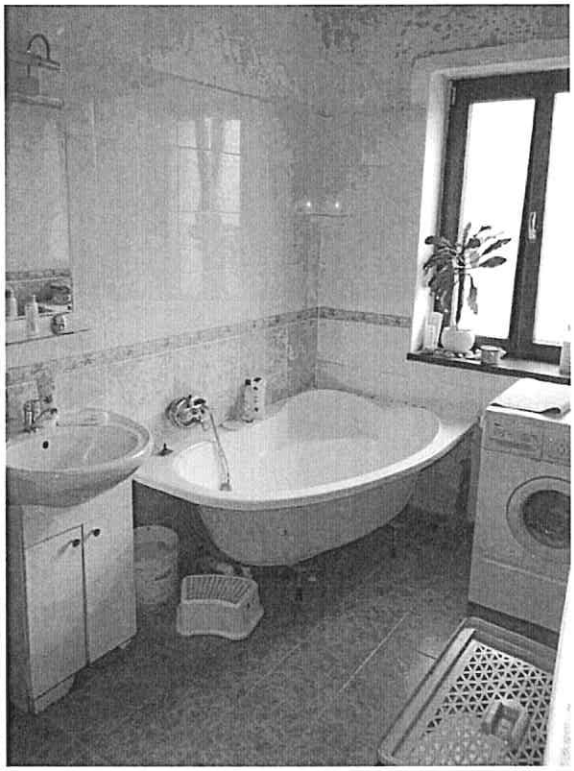
B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 33	438	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/čo, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 33				
St. 34	616	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Albrechtice, č.p. 27, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 34				
514	6096	ovocný sad		zemědělský půdní fond
515	209	zahrada		zemědělský půdní fond
516	317	zahrada		zemědělský půdní fond
570	783	ostatní plocha	neplodná půda	
571	479	ostatní plocha	neplodná půda	
593/2	62	ostatní plocha	ostatní komunikace	
593/3	40	ostatní plocha	ostatní komunikace	



Pořízená fotodokumentace

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

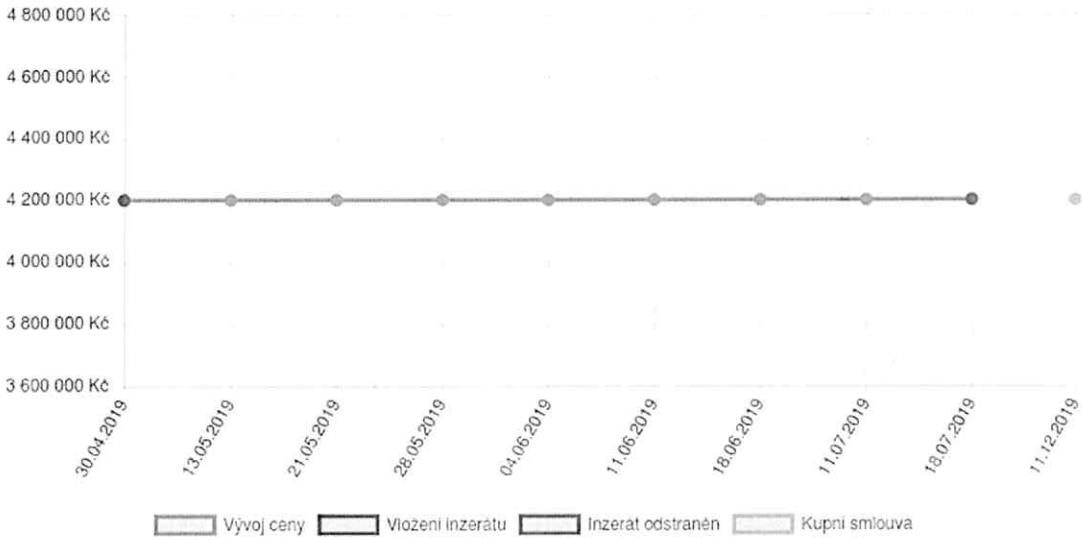
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 100 m^2, č.p. 8, Chlístovice, okres Kutná Hora

Celková cena: 4.200.000 Kč

Adresa: Chlístovice, okres Kutná Hora

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



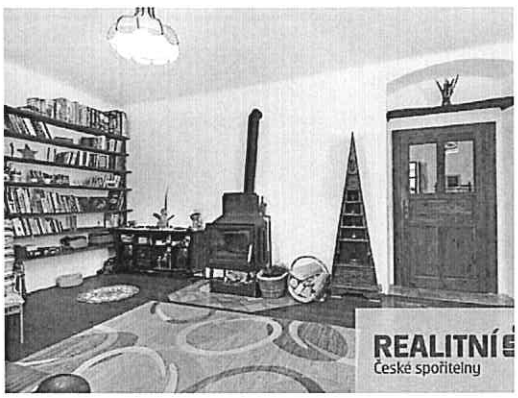
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

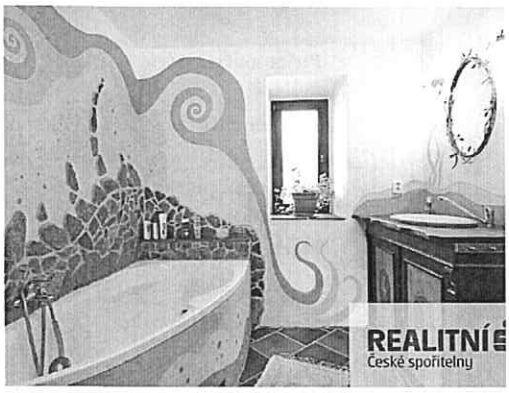
Adresa	Chlístovice, okres Kutná Hora	**Počet nadzemních podlaží**	2
Cena dle kupní smlouvy	4 200 000 Kč	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	11.12.2019	**Zastavěná plocha (m2)**	505
Číslo řízení	V-8010/2019	**Plocha užitná**	100
Poznámka k ceně	4 200 000 Kč za nemovitost	**Podlahová plocha**	100
Konstrukce budovy	Kamenná	**Plocha přidruženého pozemku**	2660
Typ domu	Přízemní	**Umístění objektu**	Centrum obce

Slovní popis

Nemovitost svou polohou umožňuje úzký kontakt s okolní přírodou a vybízí být její platnou součástí svým vybavením a technologiemi však poskytuje nároky na komfortní bydlení dnešní doby. Nemovitost je ideální jak pro celoroční rekreaci, tak i k trvalému bydlení. Obec je velmi dobře přístupná z Prahy (cca hodinu jízdy) po dálnici D1 až na exit 56 a poté necelých 25 km do vísky Všesoky. Do nejbližšího města Uhlířských Janovic zabere cesta autem zhruba 12 min (10 km) a do blízkých Zbraslavic cca 10 min (7,5 km). Tento venkovský dům byl postaven již v roce 1869 a díky pokročilé citlivé rekonstrukci současných majitelů jsou dodnes v exteriéru i interiéru domu dochovány původní charakteristické prvky stavby. Dřevěná okna jsou z venku opatřena masivními kamennými parapety, klenby jsou cihelné a původní krov domu je ve výborné kondici. Při pokládce nové střešní krytiny byly vyměněny krokevní námětky, parozábrana a střešní laťování. Podkroví tvoří jeden velký otevřený prostor, který je přístupný po samostatném schodišti z venku. Umožňuje tak vytvořit zcela oddělený obytný prostor. Přízemí je dispozičně rozděleno jako 3+kk o užitné ploše cca 100 m2. Výše uvedené úpravy byly dokončeny v roce 2013 a dodávají bydlení příjemnou venkovskou atmosféru. V zadní, původně hospodářské, části domu se nachází prostory poskytující ideální příležitost pro vybudování další případné ubytovací kapacity. Střed domu slouží jako kotelna a dílna. Kotel je na dřevěné pelety s automatickým podavačem. Dalším zdrojem vytápění je krb s teplovodním výměníkem, který se nachází v obývacím pokoji. K ohřevu TV slouží el. bojler o kapacitě 160 l. Dům je zásobován pitnou vodou z vlastní studny. Odpady jsou svedeny do jímky. V obci se v současnosti buduje tlaková kanalizace a obecní vodovodní řad. Samostatně stojící stodola je v současnosti využívána jako garáž a její podkroví slouží jako velký společenský prostor pro setkávání s přáteli. PENB nemovitosti je v současnosti vypracováván, proto v souladu se zákonem uvádíme třídu G. Případný návrh financování Vám zdarma připraví naši hypotéční specialisté. Pro více informací mne prosím neváhejte kontaktovat. Budu se těšit na setkání

4. Fotodokumentace





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

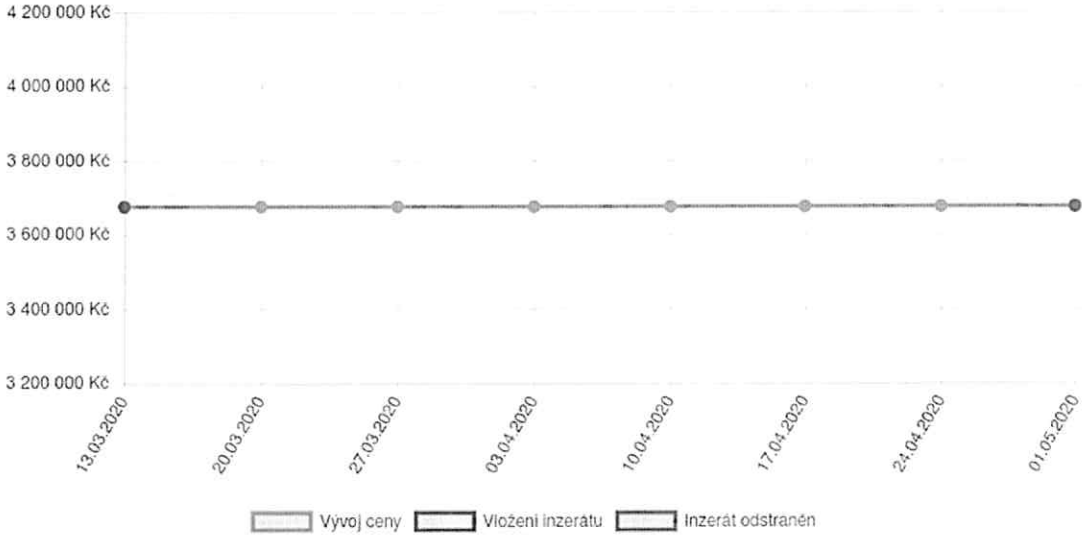
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 144 m^2, Korotice, Úmonín, okres Kutná Hora

Celková cena: 3.675.000 Kč

Adresa: Korotice, Úmonín, okres Kutná Hora

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



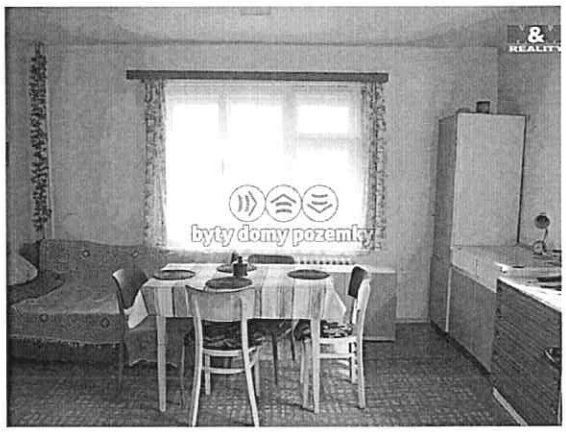
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Korotice, Úmonín, okres Kutná Hora	**Zastavěná plocha (m2)**	195
Cena	3 675 000 Kč	**Plocha užitná**	144
Poznámka k ceně	3 675 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Podlahová plocha**	144
Konstrukce budovy	Smíšená	**Plocha přidruženého pozemku**	5912
Typ domu	Patrový	**Voda**	Místní zdroj
Počet nadzemních podlaží	2	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Prodej zemědělské usedlosti v obci Korotice - Úmonín. Obytná část o dispozici 4+1 v udržovaném stavu, s možností půdní vestavby. Vlastní studna, vytápění kamny na tuhá paliva. K domu náleží stodola, chlévy, garáž, ovocný sad a pozemek 5912 m2. Na pozemek přivedena obecní kanalizace na kterou je možné se napojit. Veškerá občanská vybavenost v Kutné Hoře, Čáslavi. Výhodné financování zajistíme. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

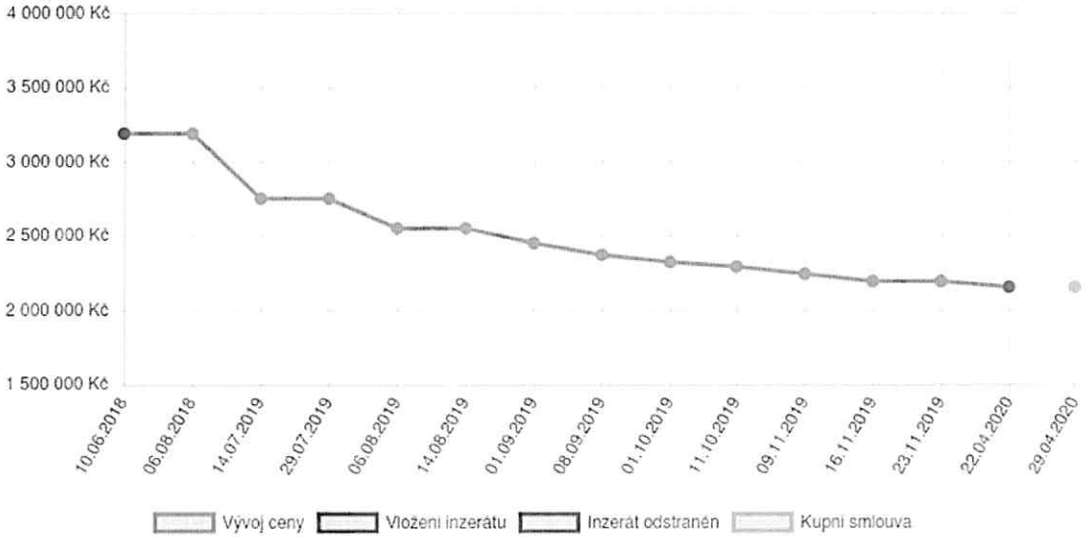
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 160 m^2, Schořov, okres Kutná Hora

Celková cena: 2.150.000 Kč

Adresa: Schořov, okres Kutná Hora

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



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

Adresa	Schořov, okres Kutná Hora	**Typ domu**	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	2 150 000 Kč	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	29.04.2020	**Plocha užitná**	160
Číslo řízení	V-2314/2020-205	**Plocha přidruženého pozemku**	5106
Poznámka k ceně	2 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Odpad**	Septik
Konstrukce budovy	Smíšená	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

RD 2+1 Schořov u Čáslavi, okr. Kutná Hora. Nabízíme RD 2+1 ve Schořově u Čáslavi. Jedná se o přízemní zemědělskou usedlost s velkou půdou s možností půdní vestavby a s dalšími objekty jako je špejchar a garáž. Nemovitost se nachází ve velice klidné části obce a lze ji různě využívat např. chov koní, ovcí, koz, atd. V domě je veranda, koupelna, samostatné splachovací WC a 3 další místností. Vedle garáže se nachází kopaný samostatný sklep. Rozvod teplé vody (ohřev bojlerem) a studené vody je z vlastní studny. Další studna je na zahradě. Obci Schořov bylo vydáno stavební povolení na veřejný vodovod. Vytápění je plynové wawkami a lokální na tuhá paliva, el. rozvod 220/380V, septik. Zahrada je rovinná o výměře 4.074m2 a je ji možné využít také např. na stavební parcely. Autobusové spojení do Čáslavi 8 km, kde je vlakové rychlíkové spojení na Prahu a Brno. Schořov má vlastní obecní úřad. Dále více informací o části obci Schořov na webu obce Schořov. Pozemek celkem 5.106 m2. Hypotéka možná. Doporučujeme prohlídku ! PROHLÍDKY STÁLE DĚLÁME !

4. Fotodokumentace

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

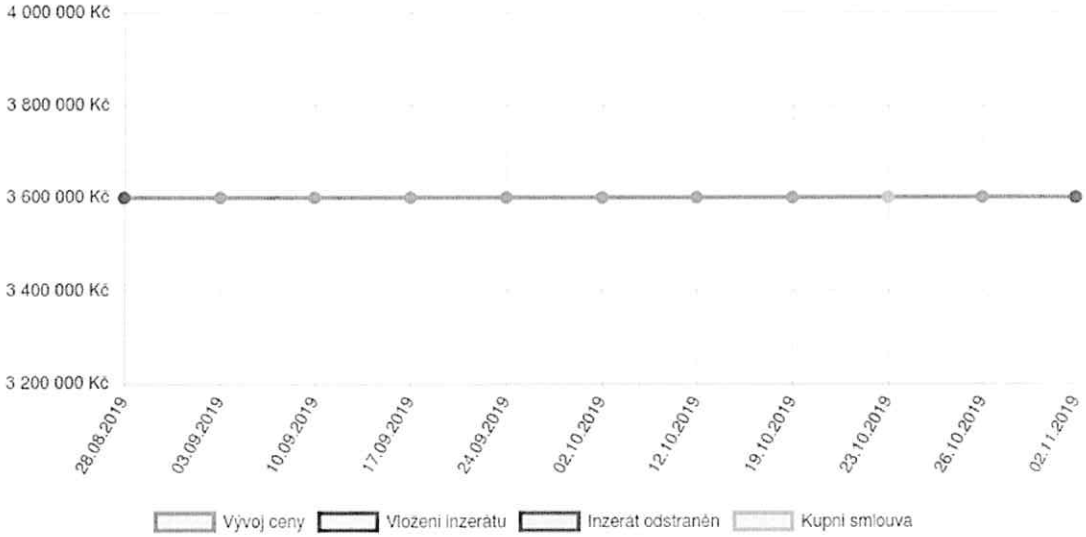
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 155 m^2, č.p. 30, Červené Janovice, okres Kutná Hora

Celková cena: 3.600.000 Kč

Adresa: Červené Janovice, okres Kutná Hora

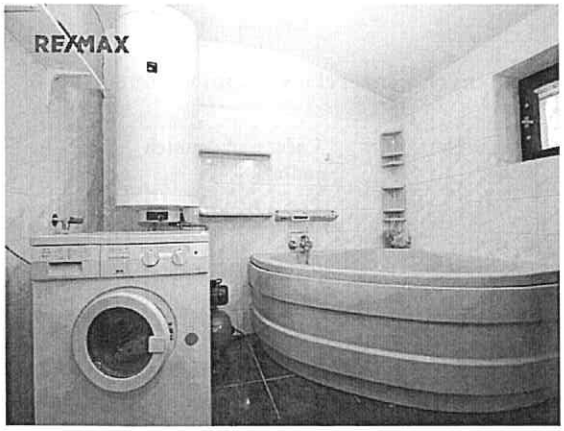
2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



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

Adresa	Červené Janovice, okres Kutná Hora	**Počet nadzemních podlaží**	2
Cena dle kupní smlouvy	3 600 000 Kč	**Stav objektu**	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	23.10.2019	**Zastavěná plocha (m2)**	248
Číslo řízení	V-6455/2019-205	**Plocha užitná**	155
Poznámka k ceně	3 600 000 Kč za nemovitost	**Plocha přidruženého pozemku**	6162
Konstrukce budovy	Smíšená	**Voda**	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	**Odpad**	Septik

Slovní popis

Nabízím k prodeji rodinný dům v krásném prostředí malebné obce Zhoř u Červených Janovic. Dům byl před cca 20-ti lety rozšířen přístavbou a v té době kompletně poctivě zrekonstruován, včetně nové konstrukce střechy s krytinou. Dispozičně je dům členěn na velkorysý obytný prostor v přízemí o velikosti 46 m2, dva pokoje o velikosti 12 a 13,5 m2, koupelnu, WC, sklad a menší sklep. V podkroví pak tři pokoje o velikosti 32, 27 a 12 m2. K domu náleží i stodola o zastavěné ploše 120 m2. Celková rozloha všech pozemků je 6 162 m2. Na pozemku je též vlastní rybníček. Vytápění el. přímotopy, voda ze studny + vrt, odpady do jímky. Tento soubor budov a pozemků přímo vybízí k využití jako bydlení či chalupaření s možností chovu zvířat a pěstování vlastní ovoce i zeleniny. Zároveň je v okolí několik rybníků, z nichž ten nejznámější Katlov, se nachází jen necelý kilometr daleko. Blízké lesy nabídnou možnost procházek a relaxace v čistém prostředí. Obec Zhoř se nachází necelé 3 km od Červených Janovic, kde je základní občanská vybavenost. Kompletní vybavenost pak ve městech Čáslav 17 km, Kutná Hora 19 km. V případě zájmu o tuto nemovitost volejte prosím makléři nabídky o další informace a termín prohlídky.

4. Fotodokumentace