

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 047735/2024

o ceně pozemku parc. č. st. 293, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 292**, na ulici Kolínská, a pozemku parc. č. 510/131, zapsaných na LV č. 11 v k. ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín, kraj Středočeský.



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí ve vlastnictví povinné v rámci exekuce č. j. 179 EX 984/17.

Ocenění provedeno k datu:

18. června 2024, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

27. června 2024

Počet stran: 28 (z toho 15 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA KOLÍN	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	6
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	6
3.7.2 Dispoziční řešení	6
4. POSUDEK	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	8
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	8
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	8
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství	9
4.2.4 Stanovení ceny pozemků	9
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	9
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	10
4.3.1 Porovnávací databáze	10
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	11
5. PRÁVA A ZÁVADY	12
6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	12
6.1 KONTROLA POSTUPU	12
7. ZÁVĚR	13
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	14
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	17
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	18
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA KOLÍN	19
PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU	20
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	21
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ	22
PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	24

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 179 EX 984/17-164. Předmětem posudku je ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 11 v k. ú. Sendražice u Kolína ve vlastnictví povinné paní Ivety Olahové.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 18. června 2024.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 293, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 292, a dále pozemek parc. č. 510/131, vše zapsáno na LV č. 11 v k. ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín, kraj Středočeský.

Objednatel znalci nesdělil skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 11 vyhotovený dne 21. března 2024 pro k. ú. Sendražice u Kolína.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Sendražice u Kolína z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 18. června 2024. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinné.

2.4 Ostatní

- Povodňový plán České republiky dostupný na <https://dppcr.cz/>
- Územní plán města Kolín dostupný k datu 24. června 2024 na: <https://www.mukolin.cz/uzemni-plan/ds-1297>
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240521>
- Odhad č. 2698/ČMSS/2014 vypracovaný dne 25. 6. 2024 Ing. Milanem Kačerovským.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 11 pro k. ú. Sendražice u Kolína:

- Rodinný dům č. p. 292 – je součástí pozemku parc. č. st. 293
- Pozemek parc. č. st. 293 – zastavěná plocha a nádvoří, 247 m²
- Pozemek parc. č. 510/131 – zahrada, 103 m²

Vlastník:

Olahová Iveta, Kolínská 292, Sendražice, 28002 Kolín

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město Kolín
Počet obyvatel:	33 289 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severně od centra Kolína v místní části Sendražice
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	V garáži, u domu na pozemku města
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Kompletní

3.4 Územní plán města Kolín

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem města Kolín definovány jako plochy nízkopodlažního bydlení městského typu. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nacházejí v záplavovém území stoleté vody. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou bez obytného podkroví s krytinou z pálených tašek. K domu přiléhá přístavba s pultovou střechou krytá vlnitým plechem. Dům je dispozičně řešen jako 3+1. Na dvoře u domu se nachází jednopodlažní garáž s pultovou střechou. Vjezd do garáže je z ulice Polní.

Stavba	Rodinný dům č. p. 292
Základy	Pravděpodobně betonové pasy
Zdivo	Cihelné průměrné tl. 45 cm
Stropy	Rovné
Střecha	Sedlová a pultová, bleskosvod osazen
Krytina	Pálené tašky, vlnitý plech
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Břízolit
Vnější obklady	Kamenný sokl
Vnitřní omítky	Štukové
Vnitřní obklady	Keramické v koupelně
Schodiště	Dřevěné
Dveře	Foliovaná křídla v ocelových zárubních
Okna	Plastová
Podlahy	Laminátové, keramická dlažba
Vytápění	Ústřední plynovým kotlem, deskové radiátory
Zdroj teplé vody	Zásobníkový bojler
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka, vestavěná trouba, digestoř, plynová varná deska
Vnitřní vybavení	Plastová vana, sprchový kout, WC kombi
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina, vodovod, kanalizace a zemní plyn
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Dům postaven cca ve 30. letech 20. stol. (odborným odhadem), po průběžných rekonstrukcích (plastová okna, dveře, vnitřní omítky, hygienické zázemí, kuchyně, podlahy, deskové radiátory).
Celkový technický stav	Dům je v průměrném stavebně technickém stavu, ve zdivu se objevují trhliny.

Příslušenství	Garáž, venkovní úpravy (zpevněné plochy, přípojky).
---------------	---

3.7 Výpočet výměr pro ocenění

Výměry byly vypočteny na základě měření z katastrální mapy a při místním šetření.

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Část pod sedlovou střechou	17,00	5,50	3,10	93,50	289,85
Část pod pultovou střechou	15,50	3,00	3,10	46,50	144,15
Celkem 1.NP				140,00	434,00

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	17,00	5,50		93,50	
- výška půdní nadezdívky			1,30		121,55
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,90		135,58
2. část – zastavěná plocha (obdélník)	15,50	3,00		46,50	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,50		11,63
Celkem zastřešení					268,76

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	140,00	434,00
zastřešení		268,76
Celkem	140,00	702,76

3.7.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Započitatelná plocha [m ²]
1. NP			
Chodba	2,25	1,00	2,25
Kuchyně	24,70	1,00	24,70
Koupelna s WC	5,10	1,00	5,10
Pokoj	16,30	1,00	16,30
Pokoj	14,05	1,00	14,05
Pokoj	18,20	1,00	18,20
Kotelna	20,00	0,50	10,00
Celkem	100,60		90,60

Podlahová plocha domu je 100,60 m². Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **90,60 m²** (plocha kotelny je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snižené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rodinný dům typu A**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena			ZC	Kč/m ³	2 290,00		
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny			K _r	30 %	1,300		
Koeficient využití podkroví					1,000		
Koeficient změny cen staveb			K _i		3,082		
Základní cena po úpravě			ZCU	Kč/m ³	9 175,00		
Obestavěný prostor stavby			OP	m ³	702,760		
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
16	Vytápění	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	C	0,03400	0,00	0,00000	100	0,00000

27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	0,96600		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	6 228 597,02		
DPH v zákonné výši				12 %	747 431,64		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	6 976 028,66		
Opotřebení (odborným odhadem)				O	60,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	2 790 411,46		
Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)				Kč	2 790 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (garáže a venkovních úprav) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 3,00 %.

Stavba RD	Kč	2 790 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,00 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	83 700

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na stránkách www.inem.cz. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze č. 7a.

Ceny nabídek stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 3 139 – 4 260 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, je stanovena cena **3 500 Kč/m²**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m²]	ZC [Kč/m²]	Cena [Kč]
st. 293	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek zastavěn RD a garáží	247	3 500	864 500
510/131	Zahrada	Dvůr	103		360 500
Celkem					1 225 000

Cena pozemků stanovena porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **1 225 000 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům	2 790 000
Příslušenství	83 700
Pozemky	1 225 000
Celkem	4 098 700

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **4 100 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7b.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Vývoj cen rodinných domů			
čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q1/2023	-0,1	207,6	+1,1 %
Q2/2023	-0,6	206,4	
Q3/2023	+0,3	207,0	
Q4/2023	+0,3	207,6	
Q1/2024	+1,1	209,9	

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	Kolínská, Sendražice	Samostatně stojící přízemní	Plastová okna, jinak v původním stavu ze 30. let	Po průběžných modernizacích	Garáž	90,60	350	45 153
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	51 874	Realizace 12/2023	Hřbitovní, Sendražice	Samostatně stojící přízemní s podkrovím	Obdobný	Obdobné	Garáž, vedlejší stavby, částečně podsklepeno	106,99	805	44 021
		1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,04	0,90	0,85
2	38 462	Realizace 02/2022	Hlavní, Sendražice	Samostatně stojící přízemní s podkrovím	Obdobný	Po rekonstrukci cca v 90. letech	Garáž, dílna	135,20	295	47 953
		1,10	1,00	1,00	1,00	1,03	0,98	1,10	1,02	1,25
3	36 134	Realizace 09/2022	V Zahradách, Sendražice	Samostatně stojící přízemní s podkrovím	V původním stavu	V původním stavu	Garáž	119,00	511	46 370
		1,03	1,00	1,00	1,03	1,20	1,00	1,06	0,95	1,28
4	38 136	Realizace 02/2024	Polní Chrčice	Samostatně stojící přízemní	Obdobný	V původním stavu	Hospodářské stavby	82,60	751	43 219
		1,00	1,10	1,00	1,00	1,20	0,95	0,98	0,92	1,13
5	32 634	Realizace 11/2023	Jana Nerudy, Sendražice	Samostatně stojící přízemní s podkrovím	Mírně horší, viditelná zemní vlhkost	V původním stavu	Garáž	119,20	375	44 199
		1,01	1,00	1,00	1,05	1,20	1,00	1,06	1,00	1,35

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 43 219 do 47 953 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 45 153 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **4 090 862 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
45 153	90,60	4 090 862

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 11, k. ú. Sendražice u Kolína v části B1 není uvedeno žádné věcné právo sloužící ve prospěch nemovitých věcí. V části C je uvedeno zástavní právo smluvní a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Popsaná práva nemají vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí.

Znalec nemá k dispozici informaci, že oceňované nemovité věci jsou pronajímány. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	4 100 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	4 090 862 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	4 090 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **4 090 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

7. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty pozemku parc. č. st. 293, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 292, a dále pozemku parc. č. 510/131, zapsáno na LV č. 11 v k. ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, okres Kolín, kraj Středočeský, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

4 090 000 Kč.

Slovy: čtyři miliony devadesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Karolína Klampflová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 047735/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 27. června 2024

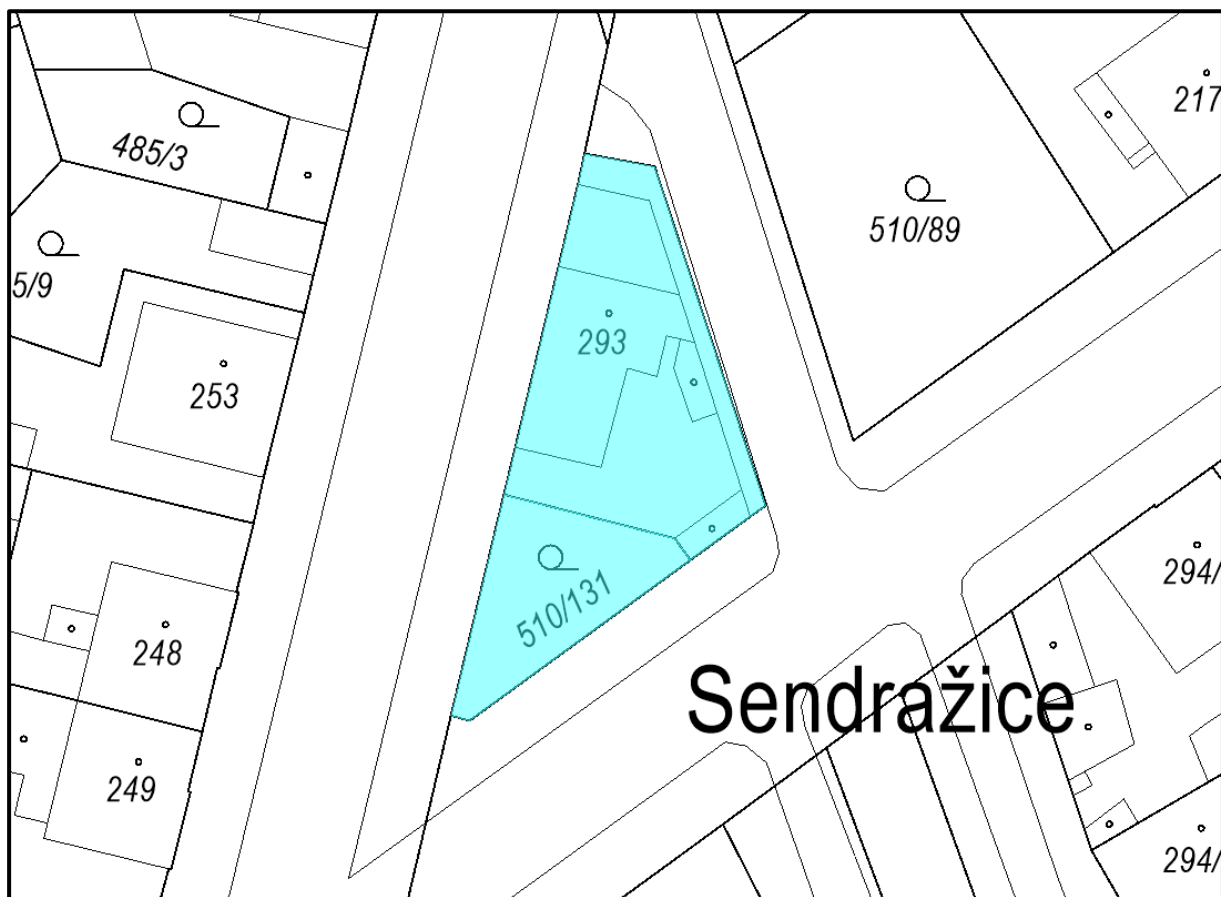
.....

Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

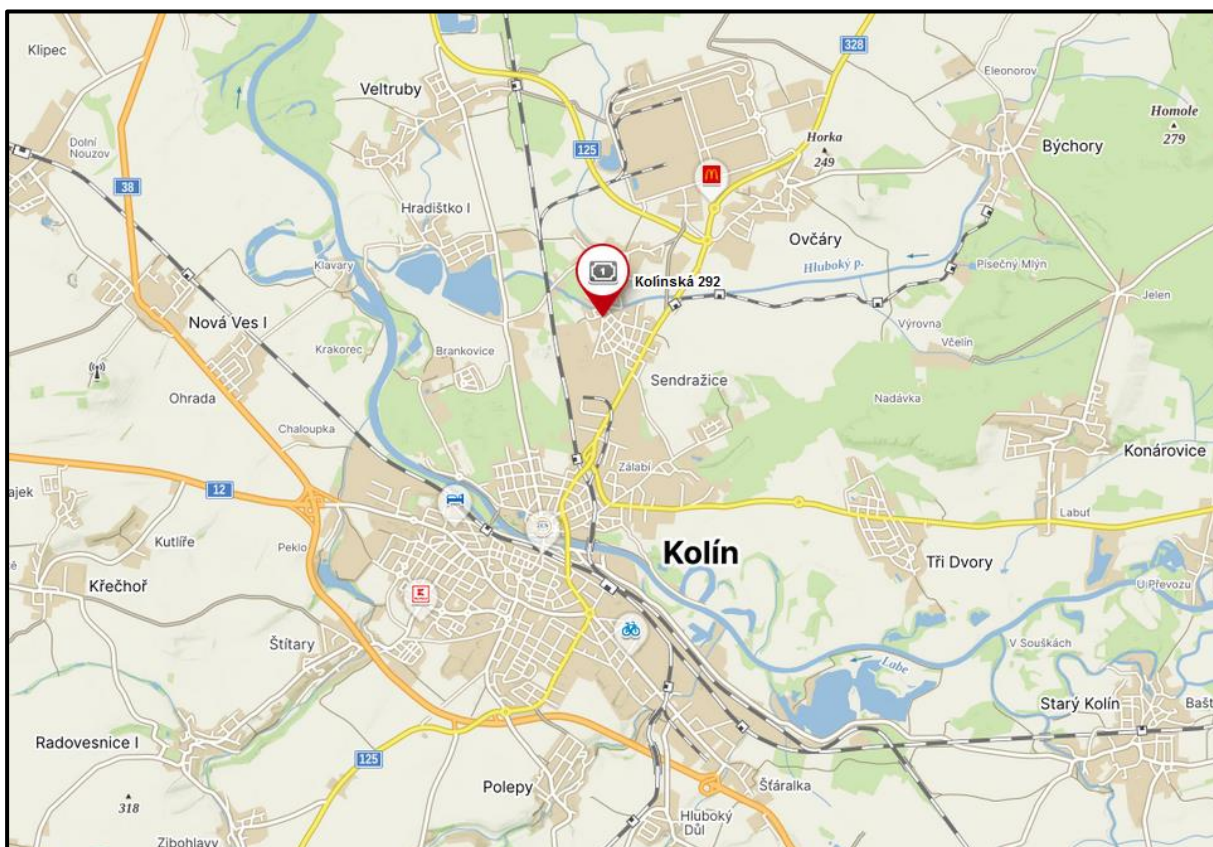
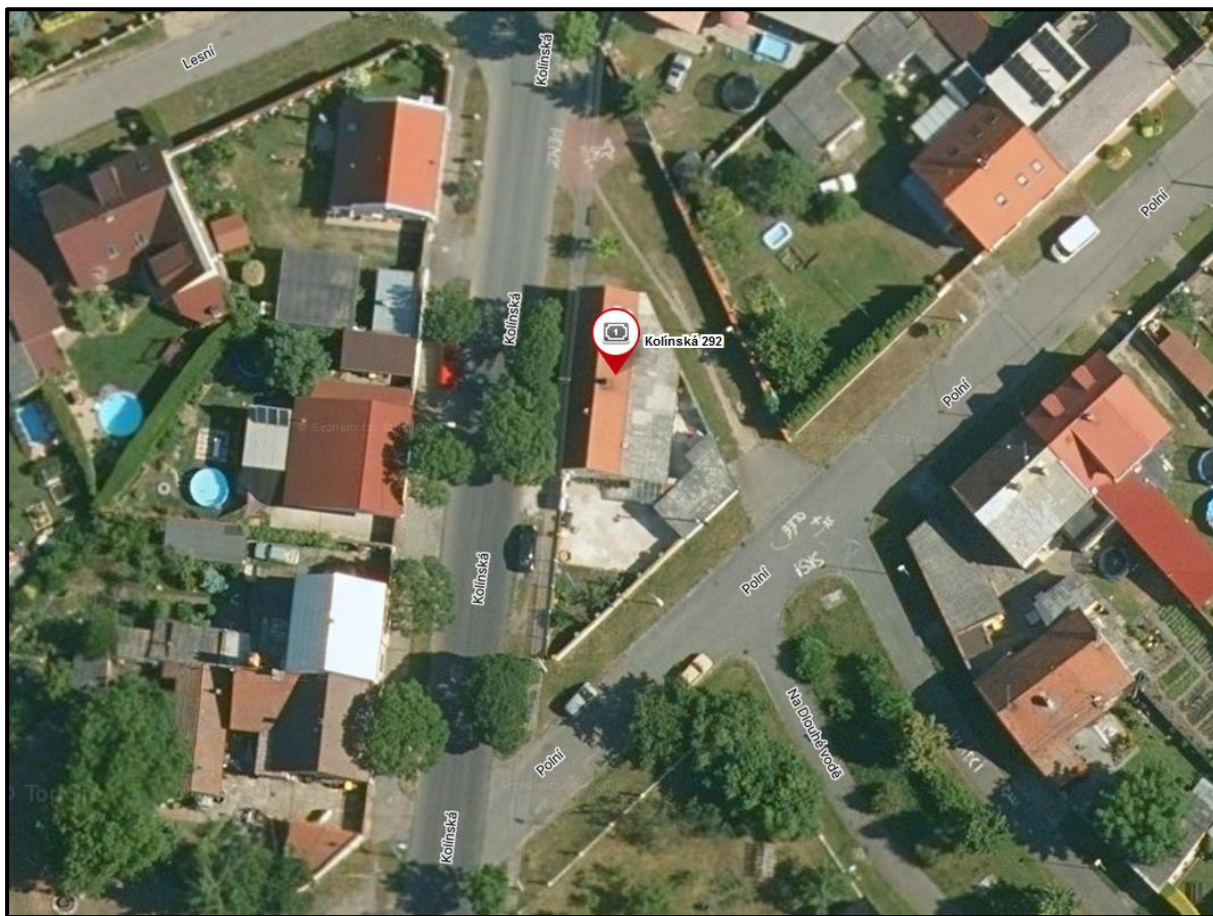
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2024 00:53:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 984/17 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.				
Okres: CZ0204 Kolín		Obec: 533165 Kolín		
Kat.území: 747394 Sendražice u Kolína		List vlastnictví: 11		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Olahová Iveta, Kolínská 292, Sendražice, 28002 Kolín				
B Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 293	247	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sendražice, č.p. 292, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 293				
510/131	103	zahrada		zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění pohledávky ve výši 1.453.000,-Kč a příslušenství				
Oprávnění pro				
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324				
Povinnost k				
Parcela: St. 293, Parcela: 510/131				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j.2003/328601-01/11/01-002/00/R ze dne 01.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2011.				
V-5260/2011-204				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu				
ve výši 4.861 Kč s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává:				
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha				
Povinnost k				
Parcela: St. 293, Parcela: 510/131				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Fin.úřad pro Stř.kraj, ÚzP v Kolíně č.j. -/ 5076752/19/2111-00540-203549 ze dne 26.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2019 13:07:36. Zápis proveden dne 19.12.2019; uloženo na prac. Kolín				
V-10284/2019-204				
Pořadí k 26.11.2019 13:07				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Fin.úřad pro Stř.kraj, ÚzP v Kolíně č.j. -/ 5076752/19/2111-00540-203549 ze dne 26.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2019 13:07:36. Zápis proveden dne 19.12.2019;				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.				
strana 1				

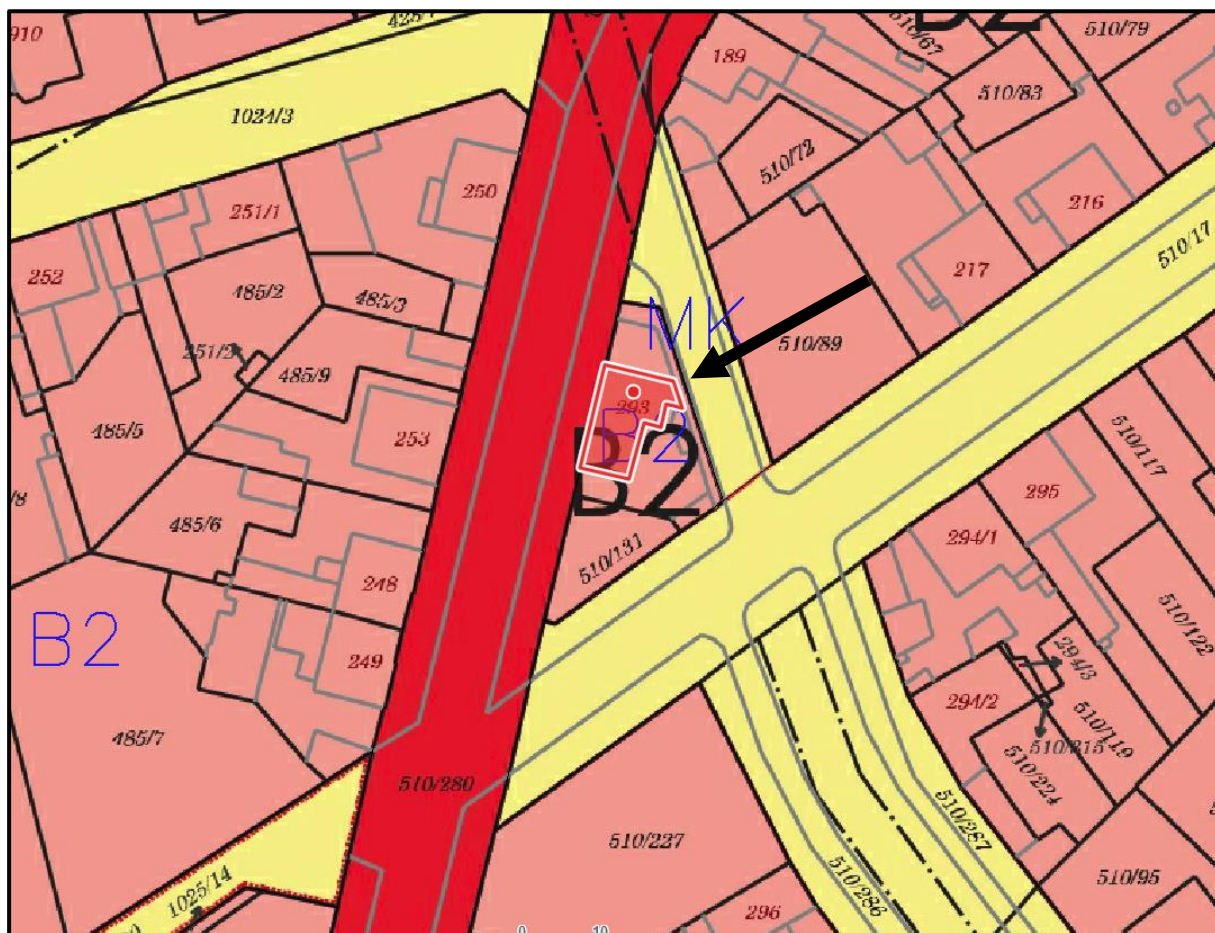
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti

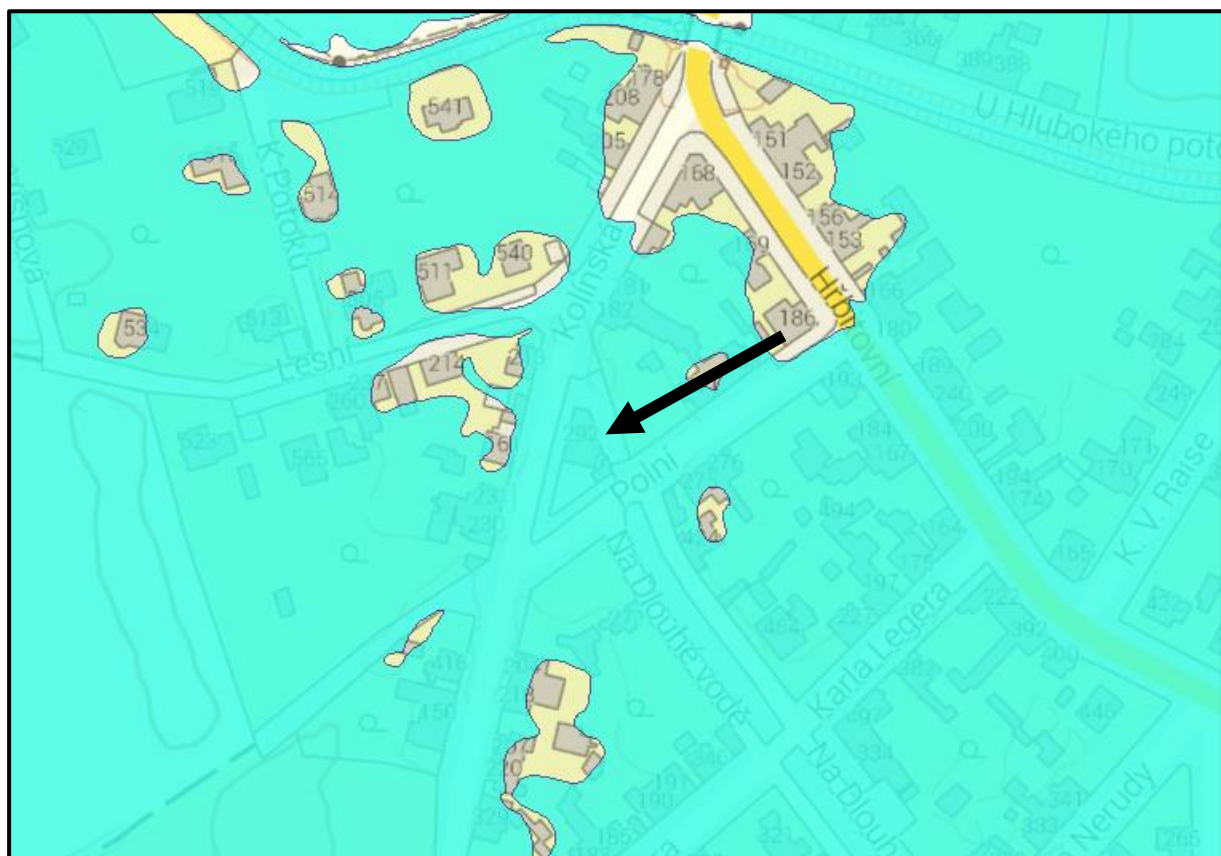


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Kolín



 B2 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU

Příloha č. 5 – Výřez z povodňového plánu



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Kuchyně



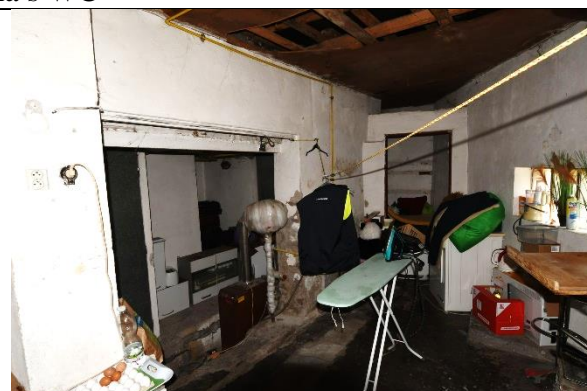
Pokoj



Koupelna s WC



Chodba



Kotelna



Dvůr






Pohled na dům z ulice Kolínská

Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Pozemek, 999 m², Sendražice u Kolína, Kolín, okres Kolín

Cena: **KS** 3 500 000 Kč / 3 503,50 Kč/m²



Lokalita	Sendražice u Kolína, Kolín, okres Kolín	✓	Plocha pozemku	999 m ²	✎
Cena dle KS	3 500 000 Kč	🔒	Elektřina	230V a 400V	
Právní účinky ke dni	03.08.2023		Druh pozemku	Stavební pozemek	✎
Číslo řízení	V-5830/2023-204		Plyn	Ne	
Vlastnictví	Osobní	✎			



K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-5830/2023-204** z katastru nemovitostí. ⓘ

Nabízíme vám ke koupi stavební pozemek v Sendražicích (Kolín). Velikost pozemku je 999 m² a je vhodný ke stavbě rodinného domu. Je umístěn v nově vznikající zástavbě rodinných domů. Má obdelníkový tvar s rozměry cca 25 x 40 m. Hlavní funkcí využití pozemku je dle platného ÚP bydlení v izolovaných rodinných domech, dvojdomcích, řadových domech a využití zahrady. Maximální zastavitelná plocha pozemku může být až 60%. Jsou povoleny max. 2 nadzemní podlaží a podkrovní nebo ustupující podlaží. Na pozemku je vybudována elektrorozvodná skříň. Kanalizace a pitná voda je zavedena v příjezdové komunikaci. Veškeré občanské vybavení je v Kolíně. V blízkosti se nachází Retail Park Ovčáry. V případě zájmu zajistíme financování. více

Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Pozemek, 819 m², Sendražice, Kolín, okres Kolín

Cena: **KS** 2 900 000 Kč / 3 540,90 Kč/m²



Lokalita	Sendražice, Kolín, okres Kolín	✎	Plocha pozemku	819 m ²	✎
Cena dle KS	2 900 000 Kč	✓	Poloha nemovitosti	Centrum obce	✎
Právní účinky ke dni	22.09.2023		Druh pozemku	Stavební pozemek	✎
Číslo řízení	V-7174/2023-204				




K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-7174/2023-204** z katastru nemovitostí. ⓘ

Nabízíme Vám k prodeji pozemek určený pro stavbu rodinného domu v obci Sendražice - Kolín. Jedná se o lokalitu, kde je nedostatek pozemků a jsou velmi vyhledávané. Pozemek má výměru 819 m² a územním plánem je vedený jako B2 - nízkopodlažní bydlení městského bydlení. Hlavní funkcí území je bydlení v izolovaných rodinných domech, dvojdomcích, řadových domech. Přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami, zastavěná plocha nesmí přesahovat 60% pozemku. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Financování na pozemek je zajištěno. V případě dalších dotazů mne neváhejte kontaktovat. více

Vzorek č. 3:

☆ Prodej, Pozemek, 953 m², Sendražice, Kolín, okres Kolín

Cena: KS 4 060 000 Kč / 4 260,23 Kč/m²



Lokalita	Sendražice, Kolín, okres Kolín		Plocha pozemku	953 m ²	
Cena dle KS	4 060 000 Kč		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Právní účinky ke dni	30.01.2024		Druh pozemku	Stavební pozemek	
Číslo řízení	V-752/2024-204				



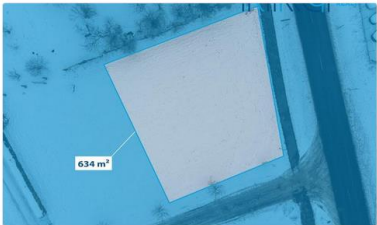
K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-752/2024-204** z katastru nemovitostí.

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 953 m² v klidné lokalitě Kolína, městské části Sendražice. Parcela se nachází v nové a klidné lokalitě U lesa. Komunikace včetně chodníků a veřejného osvětlení je zcela dokončena. Pozemek je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro, plynovod a internetový optický kabel. Výjimečné místo, klid a blízkost lesa. více

Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Pozemek, 634 m², Hradištko I, Veltruby, okres Kolín

Cena: 1 990 000 Kč / 3 138,80 Kč/m²



Lokalita	Hradištko I, Veltruby, okres Kolín		Poloha nemovitosti	Centrum obce	
Cena	1 990 000 Kč		Druh pozemku	Stavební pozemek	
Plocha pozemku	634 m ²		Zasítovaný pozemek	Ano	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.




Nabízíme k prodeji exkluzivní pozemek o velikosti 634 m², který se nachází na okraji obce Veltruby. Ideální místo pro stavbu vašeho vysněného rodinného domu. Tento pozemek představuje unikátní příležitost pro ty, kteří hledají klidné a přírodní prostředí pro život, a zároveň chtějí být v dosahu civilizace. Lokalita nabízí výjimečný zážitek z bydlení, kde můžete každý den čerpat inspiraci z okolní přírody. V těsné blízkosti se nachází dvě pískovny, které nabízejí možnosti pro koupání a rybaření, a také rozsáhlé lesy, jež jsou jako stvořené pro procházky a aktivní odpočinek. Místo je tak ideální nejen pro rodiny s dětmi, ale i pro všechny, kdo si chtějí užívat klidu a soukromí, a přesto být v dosahu všech potřebných služeb. Pozemek je připraven k okamžité výstavbě s tím, že inženýrské sítě jsou dostupné na hranici pozemku. Díky své poloze na kraji obce si noví majitelé užijí nejen nádherných výhledů do okolí, ale také dostatečné soukromí. Nezáleží na tom, zda hledáte místo pro klidné rodinné bydlení nebo si přejete realizovat svůj sen o domě na venkově s bohatými možnostmi pro volnočasové aktivity, tento pozemek vze Veltrubech splní vaše očekávání. Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Těšíme se na vaši návštěvu.

Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Rodinný dům, 107 m², Hřbitovní č.p. 360, Kolín, okres Kolín

Cena: **KS** 5 550 000 Kč / 51 869,16 Kč/m²

Lokalita	Hřbitovní č.p. 360, Kolín, okres Kolín	✓
Cena dle KS	5 550 000 Kč	✓
Právní účinky ke dni	04.12.2023	
Číslo řízení	V-9354/2023-204	
Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právních služeb	✎
Konstrukce	Smíšená	✎
Plocha pozemku	805 m ²	✎
Stav	Velmi dobrý	✎
Typ objektu	Patrový	✎

Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel ✎
Užitná plocha	107 m ² ✎
Poloha nemovitosti	Centrum obce ✎
Kanalizace	Veřejná kanalizace ✎
Počet nadzemních podlaží domu	2 ✎
Plyn	Plynovod
Voda	Připojení ke studni ✎

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-9354/2023-204** z katastru nemovitostí.

Nová nabídka. Nabízíme vám prodej rodinného domu s dispozicí 4+1 v Kolíně, část Sendražice. Jedná se o samostatně stojící přízemní a zděnou nemovitost se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Dům má dvě podlaží, které poskytují dostatek prostoru pro celou rodinu. Zastavěná plocha činí 103 m² a užitná plocha dosahuje 107 m² (rozměry jednotlivých místností naleznete v orientačních půdorysech ve fotogalerii). Stavba je částečně podsklepena (cca 30 m²). Plocha parcely je příjemných 805 m², což dává rodině možnost využít zahradu i pro další aktivity. Na pozemku se dále nachází několik okrasných a ovocných stromů, dále garáž a jiné vedlejší stavby (kůlny a bývalou hospodářskou část). Dům z roku 1955 prošel v posledních letech několika většími úpravami a adaptacemi. Úprava domu zahrnovala před cca 8 lety renovaci střechy včetně klempířských prvků a položení fólie pod střešní krytinu. Dále se v posledních letech instalovala nová plastová okna (dvojsklo), nové rozvody odpadů a vody a částečně i rozvody el. energie včetně jističů. Novější je rovněž klimatizace v ložnici v přízemí a z roku 2022 je i plynový kondenzační kotel včetně rozvodů topení v mědi. Podlahové krytiny jsou původní, případně nové vinylové (kuchyně a obývací pokoj). Kuchyňská linka je taktéž nová (značka Oresil) a to včetně spotřebičů. Dům je napojen na všechny sítě (plyn, el. energie, kanalizace a městská voda). Navíc je na pozemku i vrt (bez napojení a čerpadla). Energetický štítek (PENB) je zaměřen a bude do inzerce doplněn v nejbližší době. Dům se nachází v klidné zástavbě rodinných domů. V části Sendražice se nachází jak mateřská, tak i základní škola. Autobusové zastávky jsou nedaleko od domu (100 a 300 m). Služby a obchody jsou jak v Kolíně tak i v blízké nově se rozvíjející obchodní zóně u obce Ovčáry (cca 1,7 km). Nemovitost je bez zatížení. V případě, že se rozhodnete financovat část kupní ceny hypotečním úvěrem, máme pro vás nabídku značkového financování s úrokem od 5,39 %. Pokud máte zájem o prohlídku této nemovitosti, neváhejte mě kontaktovat. Těším se na setkání! více



☆

Prodej, Rodinný dům, 100 m², Hlavní č.p. 53, Kolín, okres Kolín

Cena: Kč 5 200 000 Kč / 52 000,00 Kč/m²

Lokalita	Hlavní č.p. 53, Kolín, okres Kolín	✓
Cena dle KS	5 200 000 Kč	✓
Právní účinky ke dni	10.02.2022	
Číslo řízení	V-1367/2022-204	
Poznámka k ceně	včetně provize, právních služeb a zajištění financování, včetně provize, cena k jednání	✎
Konstrukce	Cihlová	✎
Plocha pozemku	295 m²	✎
Stav	Velmi dobrý	✎

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-1367/2022-204** : katastru nemovitostí.

Hledáte bydlení mimo ruch města, ale stále v dosahu Kolína, potom by vás mohla zajímat tato nabídka rodinného domu v Kolíně, část Sendražice. Nemovitost je zděná v dispozici 3+1 (+ 2 podkrovní obytné místnosti), všechny místnosti jsou neprůchozí. Zastavěná plocha rodinného domu je 114m², což poskytuje komfortních cca 100m² obytné plochy (bez podkroví). Celková plocha pozemku pak činí 295m². Přiležit: kuchyně, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna s vanou, samostatná toaleta a nezbytná spíž. Podkroví: 2 pokoje Součástí prodávané nemovitosti je samostatná zděná garáž, dílna, místnost pro uskladnění věcí a krecht. Krásná okrasná zahrada s pergolou Vám zajišťují klidné posezení s rodinou nebo přáteli. Vytápění domu je zajištěno z nového plynového kotle, který zajišťuje i ohřev TUV. V obývacím pokoji jsou navíc umístěna krbová kamna na tuhá paliva, která nejen doplňují vytápění, ale dokáží navodit i příjemnou atmosféru. Neopomenutelnou výhodou je zastávka autobusu hned před domem. V Kolíně je samozřejmě naprosto kompletní občanská vybavenost. Wiki: Sendražice (oficiálně Kolín-Sendražice), původně samostatná obec, je část města Kolín v okrese Kolín. Nachází se na severu Kolína, za průmyslovou zónou na Žalábí. Částí města protéká Mlýnský potok. Prochází zde silnice II/125. V roce 2011 zde bylo evidováno 558 adres. Trvale zde žije 1371 obyvatel. Doprava: Pozemní komunikace – Územím obce prochází silnice II/125 Mladá Vožice - Vlašim - Uhřetické Janovice - Kolín - Velký Osek - napojení na dálnici D11 Železnice – Železniční trat ani stanice na území obce nejsou. Nejblíže železniční zastávkou je Kolín-Zálabí ve vzdálenosti 3 km ležící na trati 231 z Kolína do Nymburka, nepočítaje zastávku Kolínské řepařské dráhy Kolín-Sendražice. Autobusová doprava – Obec je v obvodu MĀD Kolín. Zastávky Rozcestí 0,2, Jednota, Sendražice, Sendražice II a U Vrby obsluhuje ve všedních dnech linky 1 a 11, o víkendech pak linka 10. Zastávka Rozcestí 0,2 je umístěna při silnici II/125 po které jezdí linky 6 a 9 a do nedaleké automobilky Toyota a též ji obsluhuje linky OAD Kolín.



☆ Prodej, Rodinný dům, 110 m², V Zahradách č.p. 96, Kolín, okres Kolín

Cena: KS 4 300 000 Kč / 39 090,91 Kč/m²

Lokalita	V Zahradách č.p. 96, Kolín, okres Kolín		Vytápění	Ústřední vytápění	
Cena dle KS	4 300 000 Kč		Zastavěná plocha	158 m²	
Právní účinky ke dni	14.09.2022		Podlahová plocha	110 m²	
Číslo řízení	V-8065/2022-204		Užitná plocha	120 m²	
Poznámka k ceně	možná dohoda, včetně provize a právního servisu RK		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Konstrukce	Cihlová		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Plocha pozemku	511 m²		Počet nadzemních podlaží domu	2	
Stav	Před rekonstrukcí		Plyn	Plynovod	
Typ objektu	Patrový		Voda	Vodovod	
Elektrika	230V a 400V, 230V				

K nemovitosti bylo přidrženo číslo řízení **V-8065/2022-204** z katastru nemovitostí.

Zprostředkujeme Vám ve výhradním zastoupení prodej rodinného domu se zastavěnou plochou 120 m², celkovou plochou pozemku 511 m², v obci Kolín - Sendražice. Nemovitost se nachází v klidné části obce na pěkném místě bez rušivého provozu, obklopena zelení z vlastní i sousedních zahrad. Dům je napojen na všechny sítě - plyn, elektrika, městská voda a kanalizace. Dopravní dostupnost výborná - bus, vlak. Bytový prostor nabízí ve spodní části 3 pokoje a kuchyň, v horní další 2 podkrovní pokoje, terasu a dvě technické místnosti/půdní prostory. Na pozemku stojí samostatná zděná garáž 38 m². Vhodný k rekonstrukci dle potřeb nového majitele. Na zahradě jsou vzrostlé ovocné stromy, keře, květiny a menší zámeční pro hospodářská zvířata. Výstavba studny pro užitkovou vodu k zalévání zahrady možná. V místě dvě prodejny potravin, restaurace, základní i mateřská škola s jídelnou, dětské a fotbalové hřiště, přírodní koupaliště Hradičko a dosti zelených ploch pro výlety pěšky či na kole. MHD autobusová zastávka je 3 min chůze, během 10 min můžete být v historickém centru Kolína. Vlakové a autobusové nádraží zaručuje rychlou dopravu i do vzdálených míst. Nedaleko průmyslová zóna, nájezd na dálnici D11. Město Kolín nabízí výtečnou občanskou vybavenost a dosti pracovních příležitostí. Financování hypotékou možné, rád pomohu. Pro více informací prosím neváhejte kontaktovat makléře. Ev. číslo: 29538.



Prodej, Rodinný dům, 83 m², Polní Chříčice č.p. 20, okres Kolín

Cena: KS 3 150 000 Kč / 37 951,81 Kč/m²

ŠMÍD

ŠMÍD

ŠMÍD

Lokalita	Polní Chříčice č.p. 20, okres Kolín	
Cena dle KS	3 150 000 Kč	
Právní účinky ke dni	14.02.2024	
Číslo řízení	V-1149/2024-204	
Poznámka k ceně	cena včetně právního servisu a provize	
Konstrukce	Směšná	
Plocha pozemku	751 m²	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-1149/2024-204 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Dobrý den. Nabízím Vám k prodeji příjemný rodinný dům s venkovským charakterem o dispozici 3+kk a užitné ploše 83 m² na adrese Polní Chříčice 20. Dům se nachází na pozemku o rozloze 751 m². Zastavěná plocha činí 249 m² a zbýlých 502 m² tvoří útulná zahrada. Na pozemku se nachází studna a jímka. Dále je zde řada vedlejších venkovských staveb, které nabízejí velké množství úložných prostor. Dům disponuje prostornou půdou o rozloze 124 m², která může být využita pro následné rozšíření obytných prostor. Vytápění v domě je řešeno pomocí lokálního topení na tuhá paliva - kamna. Dům je vhodný jak k trvalému bydlení tak i na rekreaci. V okolí obce se nacházejí lesy s cyklostezkami. Obec Polní Chříčice je klidná vesnice s hezkou návsí nedaleko Kolína (10 km), dále je velkou výhodou, že 3 km od obce se nachází nájezd na dálnici D11, Praha - Hradec Králové. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi vyřídíme. Těším se na případnou prohlídku. více



☆ Prodej, Rodinný dům, 127 m², Jana Nerudy č.p. 324, Kolín, okres Kolín

Cena: KS 3 890 000 Kč / 30 629,92 Kč/m²

Lokalita	Jana Nerudy č.p. 324, Kolín, okres Kolín	
Cena dle KS	3 890 000 Kč	
Právní účinky ke dni	20.11.2023	
Číslo řízení	V-8869/2023-204	
Vlastnictví	Osobní	
Konstrukce	Smíšená	
Plocha pozemku	248 m²	

Stav	Před rekonstrukcí	
Typ objektu	Patrový	
Vytápění	Jiné	
Podlahová plocha	127 m²	
Užitná plocha	127 m²	
Počet nadzemních podlaží domu	1	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-8869/2023-204 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Zprostředkovujeme vám prodej RD v Sendařčicích. Dům má 1.NP o velikosti 4+1 s garáží o rozměrech 28 m². V přízemí domu se nachází zděvěsí se vstupní chodbou, kuchyní, spíž, obývací pokoj, ložnice, sociální zařízení. Vstup do 1. patra se dvěma dalšími místnostmi umožňuje pohodlné betonové schodiště. Sedlová střecha je z pálených tašek. Do těchto prostor se vstupuje dveřmi jednak z chodby u většího pokoje přímo z místnosti. Dům je postaven z cihel a tvárnice, není podsklepen a omítka je z břizolitu. Rozvody elektriny, vody a plynu v domě jsou původní. V roce 1966 došlo k přestavbě a úpravy na domě probíhaly postupně i v následujících letech, např. výměna vstupních dveří a 4 ks oken za plastová. Topení je ústřední teplovodní s radiátory litinovými a plechovými. Kotel je na zemní plyn. Ohřev TUV je zajištěn bojlerem na zemní plyn. Dům je napojen na obecní vodovodní a kanalizační řád, elektřina 230 a 400 V. Zastavěná plocha a nádvoří s pozemkem skýtá dostatečný prostor pro využití dle zájmů nových majitelů: pergola, pískoviště, trampolina nebo i bažen. Sendařčice tvoří příměstskou část města Kolína a jsou klienty velmi žádanou lokalitou. V obci je MŠ, ZŠ, dětské hřiště, fotbalové hřiště, obchody s potravinami, hostinec. Nájezd na dálnici D11 je cca 9 km a za 45 min. je dojezd do Prahy na Černý Most. Štítek PENB se zpracovává, protozím uvádíme třídu G. Zvu vás na prohlídku tohoto domu a v případě zájmu mě prosím kontaktujte. Ev. číslo: 30842.

