Znalecký posudek

číslo 1160/2/18
o ceně nemovitosti

kraj Středočeský, okres Kolín, obec a katastrální území Kolín list vlastnictví č. 1083 - pozemky parc. č. st. 1788 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba rodinného domu Kolín č.p. 227 (ulice Jaselská), parc. č. st. 5727 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba garáže, a poz. parc. č. 2577/43 (zahrada), včetně příslušenství a součástí

Účel posudku: exekuce prodejem nemovitostí - 038 EX 103/17

Posudek vyžádal: Soudní exekutor JUDr. Jiří Komárek
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Jihlavská 1007
591 01 Žďár nad Sázavou

Posudek obsahuje: 18 stran včetně obálky a příloh

Posudek se předává v **1 vyhotovení**

Posudek vyhotoven dne: **8.1.2018**

Posudek vypracoval:

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

A. ÚVOD

Předmětem tohoto posudku jsou nemovitosti v okrese Kolín, obci a katastrálním území Kolín, zapsané na listu vlastnictví č. 1083 jako pozemky parc. č. st. 1788 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba rodinného domu Kolín č.p. 227 (ulice Jaselská), parc. č. st. 5727 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba garáže, a poz. parc. č. 2577/43 (zahrada), s příslušenstvím a součástmi.

K vypracování posudku jsem byl **ustanoven** usnesením soudního exekutora JUDr. Jiřího Komárka, Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, č.j. 038 EX 103/17-12 ze dne 23.1.2017, které jsem obdržel dne 1.12.2017.

Oprávněnými ve věci exekuce rozdělením společné nemovité věci prodejem jsou spoluvlastníci oceňovaných nemovitostí Černá Radka Mgr., Na Příkopech 95, 28129 Žiželice a Černý Ladislav MUDr., Míru 1063, Kolín II, 28002 Kolín, oba práv. zastupuje advokátka Mgr. Michaela Bartošová, se sídlem Legerova 148, 280 02 Kolín.

Povinnými jsou spoluvlastníci oceňovaných nemovitostí Gablerová Helena, Jaselská 227, Kolín II, 28002 Kolín a Lustyk Ladislav, Na Svahu 908/2, Nové Dvory, 67401 Třebíč.

Úkolem je stanovit obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně součástí a příslušenství, a budou-li zjištěny též práva a závady s nemovitostmi spojené.

Podklady pro vypracování posudku jsou:
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen "vyhl"),
- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 1083 pro katastrálním území Kolín ze dne 23.1.2017,
- katastrální mapa,
- letecké snímky,
- informace získané na Městském úřadu Kolín,
- archiv stavebního úřadu MÚ Kolín - výkresová dokumentace "Plán ku stavbě obyt. domku pro p. Fr. Zárubu" z r. 1913, výkresová dokumentace z r. 1978; stavební povolení, technická zpráva a výkresová dokumentace pro stavbu garáže z r. 1980, kolaudační rozhodnutí pro stavbu garáže z r. 1981,
- údaje o dosažených cenách nemovitostí získané na katastrálním úřadu,
- vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové stránky v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- skutečnosti zjištěné na místě samém.

Místní šetření: prohlídka byla provedena dne 18.12.2017 za přítomnosti spoluvlastníků - Gablerová Helena a Černý Ladislav MUDr.

Ocenění se provádí pro **stav nemovitosti ke dni 18.12.2017**.

B. POPIS - NÁLEZ

Katastrální území Kolín - list vlastnictví č. 1083: pozemky parc. č. st. 1788 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba rodinného domu Kolín č.p. 227 (ulice

Jaselská), parc. č. st. 5727 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba garáže, a poz. parc. č. 2577/43 (zahrada), s příslušenstvím a součástmi:

Oceňované nemovitosti spolu navzájem sousedí a tvoří jeden celek. Nachází se východně poblíž centra města Kolín v ulici Jaselská, která je hlavní průjezdní komunikací městem (silnice č. I/38, dnes již má město obchvat).

Dostupné **inženýrské sítě** - elektrická energie, vodovod, kanalizace a plynovod; na všechny je oceňovaná nemovitost napojená.

Stavba Kolín č.p. 227 je **rodinný dům -** polovina dvojdomu, který tvoří zrcadlově shodné stavby čp. 227 a čp. 228. Dům byl postavený v r. 1913 - 1914. Stavba je zděná složeného půdorysu. Dům je částečně podsklepený a má 2 nadzemní podlaží, každé s jedním bytem, světlá výška obytných místností 3,26 m. Zastřešení je plochou střechou s nízkým půdním prostorem a s krytinou z gumoasfaltových pásů. Obvodové stěny domu mají sendvičové složení - vnější vrstva je z pohledových dutinových betonových tvárnic, vnitřní vrstva je z pálených cihel. Stropy jsou betonové deskové (nad PP), resp. dřevěné trámové s rovným podhledem na rákosové omítce. Schodiště je betonové s dřevěnými stupnicemi a podstupnicemi, do sklepa s kamennými. Okna jsou dřevěná dvojitá, příp. zdvojená. Dveře dřevěné hladké, resp. rámové (včetně venkovních vstupních dveří). Podlahy tvoří vlýsky, prkna, dlažba. Vytápění je samostatné pro každé nadzemní podlaží - ústřední s kotlem na plynná paliva s kombinovaným ohřevem teplé vody. Na stavbě nebyly dlouhodobě prováděny žádné stavební úpravy, rekonstrukce či modernizace, kromě pokládky střešní krytiny před cca 25 lety.

Dispozice: 1. PP: sklepní a pomocné místnosti
1. NP: společné vstupní zádveří a otevřená společná hala se schodištěm, byt (2 obytné místnosti, kuchyň, koupelna, záchod, krytá veranda, chodba)
2. NP: otevřená společná hala se schodištěm, byt (3 obytné místnosti, kuchyň, koupelna, záchod, krytá veranda, chodba)

Stav: celkově je stavba ve zhoršeném stavu s podprůměrným konstrukčním provedením a vybavením; zvlhlé zdivo v suterénu, ve společné hale, na půdě a v některých místnostech v přízemí; na půdě zvlhlé stropní trámy.

Výměry: zastavěná plocha: 176 m^2
užitná (podlahová) plocha: 288 m^2 (bez suterénu, který má 77 m^2)

Příslušenství:
a) Garáž: samostatná zděná stavba pro osobní automobil umístěná v jv rohu pozemku, zděná stavba se pultovou střechou a plechovou krytinou, zastavěná plocha 26 m^2, světlá výška 2,05 m,
b) Venkovní úpravy - přípojky k inženýrským sítím, oplocení s vraty a vrátky, zpevněné plochy.

Pozemky: parc. č. st. 1788 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 176 m^2) - plně zastavěný stavbou rodinného domu, parc. č. st. 5727 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 26 m^2) - plně zastavěný stavbou garáže, parc. č. 2577/43 (zahrada, výměra 387 m^2) - užíván jako zahrada.

Charakteristika pro porovnání:

Obec: Město Kolín, cca 31500 obyvatel
Obec s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností
Dopravní dostupnost: MHD, autobus, vlak
Inž. sítě: elektro, vodovod, kanalizace, centrální kotelna, telekomunikační sítě
Pracovní příležitosti: nezaměstnanost obec / kraj: 4,2 % / 3,0 %
Infrastruktura: městský úřad (obec s rozšířenou působností a s pověřeným obecním úřadem), pošta, prodejna, kino, kulturní dům, škola, mateř. školka, střední škola, zdravotnické zařízení, obchodní centra, sportovní zařízení

Druh budovy, počet podlaží (podzemních/nadzemních): rodinný dům 1 / 2

Počet bytů/velikost: 2 / 2+1, 3+1 (každý s úplným příslušenstvím)

Konstrukční řešení budovy: zděná stavba, plochá střecha

Parametry stavby: zastavěná plocha: 176 m^2
užitná (podlahová) plocha: 288 m^2 (bez suterénu, který má 77 m^2)

Stáří: stavba původem z r. 1914

Kvalita a stav stavby: stavba ve zhoršeném stavu s podprůměrným konstrukčním provedením a vybavením; zvlhlé zdivo v suterénu, ve společné hale, na půdě a v některých místnostech v přízemí; na půdě zvlhlé stropní trámy

Příslušenství: garáž, venkovní úpravy (přípojky k inženýrským sítím, oplocení s vraty a vrátky, zpevněné plochy)

Pozemky:		
	parc. č. st. 1788 (zastavěná plocha a nádvoří)	176 m^2
	parc. č. st. 5727 (zastavěná plocha a nádvoří)	26 m^2
	parc. č. 2577/43 (zahrada)	387 m^2
		589 m^2

Právní stav: Podle výpisu z KN kromě nařízení prodeje ve veřejné dražbě, které není závadou pro ocenění k danému účelu, neváze na nemovitosti jiná závada (např. typu věcné břemeno a pod.)
S nemovitostí není spojené jiné právo.
Nemovitost není pronajatá - nájemní vztah nebyl doložen
Vlastník (dle výpisu z KN):

Černá Radka Mgr., Na Příkopech 95, 28129 Žiželice	1/4
Černý Ladislav MUDr., Míru 1063, Kolín II, 28002 Kolín	1/4
Gablerová Helena, Jaselská 227, Kolín II, 28002 Kolín	1/4
Lustyk Ladislav, Na Svahu 908/2, Nové Dvory, 67401 Třebíč	1/4

Pozitivní faktory:
+ poloha v blízkosti centra města,
+ dobrá infrastrukturní vybavenost města,

+ připojení na inženýrské sítě

Negativní faktory:
- dispoziční uspořádání, konstrukční provedení a stavebně technické vybavení neodpovídá dnešním požadavkům na standard rodinného bydlení,
- zhoršený technický stav,
- rušný dopravní provoz v sousedství (ulice Jaselská)

C. ODHAD OBVYKLÉ CENY

Úkolem je stanovit obvyklou (tržní či obecnou) cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Výše uvedené definici nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé, nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí.

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. 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 nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí) nebo údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě).

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 uvedeny např. u daňových přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od 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 oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán

subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí, jak jsem uvedl výše.

V tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba mít na mysli 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.

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 10 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 oceňovaní bytů 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 těchto 3 koeficientů dohromady 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 $K_Z = 0,85$.“ 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.

I. obvyklá cena nemovitosti

Porovnání s úrovní obvyklých cen:

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "B - Popis - 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 stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou jsem si vyžádal na katastrálním úřadu údaje o dosažených cenách, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěskách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových stránkách zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:
- z údajů o dosažených cenách získaných na katastrálním úřadu o prodaných rodinných domech v obci Kolín v roce 2017 a koncem roku 2016 jsou v násl. tabulce uvedeny objekty č. 1 až 3,
- aktuální nabídka realitních kanceláří - v následující tabulce objekty č. 4 - 5 (podrobnosti jsou uvedeny v příloze)

Porov-návaný 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)	Pozn.
1	3 200 000	1.00	0.945	1.000	1.000	0.918	1.100	3 353 380	1)
2	2 680 000	1.00	0.610	1.000	1.000	0.965	1.100	4 138 900	2)
3	1 800 000	1.00	0.530	1.000	1.000	0.878	1.100	3 516 490	3)
4	3 600 000	0.80	0.732	1.000	1.500	0.930	0.750	3 760 503	
5	4 290 000	0.80	0.610	1.000	1.600	0.868	1.000	4 051 145	
Průměr								**3 764 084**	

LEGENDA:

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj uvedené ceny - blíže viz odst. Úprava zdroje ceny v předchozím textu; v případě realizované kupní ceny $K_Z = 1,0$; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (též s přihlédnutím na provizi) a podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny)

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného:
K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnávána užitná plocha),

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 (velikost a využitelnost pozemků),

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny dle vlastní úvahy znalce (zejm. s přihlédnutím k negativním a pozitivním faktorům oceňované nemovitosti)

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

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

Poznámky:

1) číslo vkladového řízení V-9729/2017-204, podrobnosti viz příloha
2) číslo vkladového řízení V-1485/2016-204, podrobnosti viz příloha
3) číslo vkladového řízení V-12546/2016-204, dům ve stejné ulici jako oceňovaný, podrobnosti viz příloha

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti

po zaokrouhlení : **3 764 000,- Kč**

D. ZÁVĚR

I. obvyklá cena nemovitosti

Nemovitost Katastrální území Kolín - list vlastnictví č. 1083	Obvyklá cena (Kč)
pozemky parc. č. st. 1788 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba rodinného domu Kolín č.p. 227 (ulice Jaselská), parc. č. st. 5727 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba garáže, a poz. parc. č. 2577/43 (zahrada), s příslušenstvím a součástmi	**3 764 000.00**
Celkem	**3 764 000.00**

Slovy: třimiliony-sedmsetšedesátčtyřitisíce korun českých

II. obvyklá cena závad váznoucích na nemovitosti

nebyly zjištěny

V Havlíčkově Brodě dne 8.1.2018

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1160/2/18 znaleckého deníku.

Odměny a náhrady účtuji samostatně.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

PŘÍLOHY

fotodokumentace ..... strana 11 - 12
katastrální mapa na ortofotosnímku ..... strana 13
porovnávané nemovitosti ..... strana 14 - 18



















2585/7
2582/10
2582/11
7215
1343
1706
1705
2575/1
1707
2577/40
1724
2575/3
2577/42
7095
3071/5
1788
2577/52
2577/43
5721
2577/44
2577/49
1789/2
2005
2577/45
2575/6
2989/57
2006
2577/1
2577/46
2567/8
2577/47
2989/62
2989/58
2576/8
7924
2577/48
2007
2316
5946
0 5 10 20 25 m

Srovnatelná nemovitost č. 1 - Realizovaná cena: 3 200 000,- Kč

Adresa: Štítného čp. 833, Kolín - Kolín V
Popis: Prodej rodinného domu 215 m2. Dispozice. 1NP byt 2+1 se vstupem na zahradu a komerční místnost 36 m2 (garáž, dílna) s přímým vstupem ze zahrady .2.NP: byt 4+1. V místě je veškerá občanská vybavenost. Dobré spojení směr Praha. Půda vhodná pro vestavbu. K domu náleží menší zahrádka ve vnitrobloku. Úvěr možno platit z výnosu. právní a hypoteční servis zajištěn.

Celková plocha:	215 m^2	**Třída energetické náročnost budovy:**	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Zastavěná plocha:	**150 m^2**		
Užitná plocha:	215 m^2		
Plocha pozemku:	372 m^2	**Voda:**	dálkový vodovod
Umístění nemovitosti:	centrum obce	**Elektřina:**	120V, 230V, 400V
Druh nemovitosti:	rodinný dům		
Typ domu:	patrový	**Kanalizace:**	veřejná kanalizace
Umístění domu:	řadový		
Druh konstrukce:	cihlová	**Parkování:**	parkovací stání
Stav objektu:	před rekonstrukcí	**Rozvody:**	telefon, internet, kabelová televize
Počet nadzemních podlaží:	3		
Počet podzemních podlaží:	1	**Doprava:**	MHD









Sovnatelná nemovitost č. 2 - Realizovaná cena: 2 680 000,- Kč

Adresa: Písečná čp. 539, Kolín - Kolín V
Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům s vjezdem v klidné části Kolína V - Zálabí v ulici Písečná. Stavba tvoří zrcadlově stejnou levou polovinu stylového dvojdomu ze 20.let minulého století. Je částečně podsklepena, v prvním podlaží má dispozici 2+1 s možností propojit dům se zahradou, v patře je koupelna, 2 pokoje s oknem a volná část půdy pod mansardovou střechou. Vnitřní vybavení odpovídá modernizaci domu ze 70.let, ale je funkční včetně plynového ústředního topení. Vjezd okolo domu ústí na dvorek s garáží, letní kuchyní (voda, odpady, sprcha), dílnou a přístřeškem. Zahrádka má sympatickou velikost a vhodnou orientaci na jihozápad. Dům je nyní volný a lze ho použít jako zástavu při financování úvěrem.

Celková plocha:	140 m^2	**Třída energetické náročnost budovy:**	Třída G –
Zastavěná plocha:	262 m^2	**Voda:**	dálkový vodovod
Užitná plocha:	140 m^2	**Plyn:**	plynovod
Plocha pozemku:	476 m^2	**Kanalizace:**	veřejná kanalizace
Druh nemovitosti:	rodinný dům		
Typ domu:	patrový		
Druh konstrukce:	cihlová		
Stav objektu:	dobrý		





Srovnatelná nemovitost č. 3 - Realizovaná cena: 1 800 000,- Kč

Adresa: Jaselská čp. 221, Kolín - Kolín III
Popis: Prodej podsklepený rodinný dům o dispozici 2 x 2+1 v Kolíně, ul. Jaselská 221, pozemek o celkové výměře 251m2. Předmět prodeje tvoří:- pozemek parc.č. St. 1851 o výměře 151 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 221, zp.využití rod.dům, v části obce Kolín III,- pozemek parc.č. 84/6 o výměře 100 m2, zahrada, to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 3736 pro katastrální území Kolín Popis předmětu prodeje: Zděný rodinný dům obsahuje v každém nadzemním podlaží bytovou jednotku o velikosti 2+1 se sociálním zařízením v obou podlažích domu. Dům je celý podsklepen čtyřmi podzemními místnostmi. Vytápění je lokální plynové topidly WAW. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Kategorie energetické náročnosti budovy: G - energetický průkaz nedodán. GPS souřadnice: 50.0233128N, 15.2013331E Dispozice a podlahová plocha místností: podzemí:- sklep: 7,81m2- sklep: 12,52m2- sklep: 11,96m2- sklep: 12,82m2; přízemí:- obývací pokoj: 15,75m2- kuchyně: 11,88m2- ložnice: 14,65m2- koupelna: 1,62m2- wc: 1,01m2; I. patro:- ložnice: 10,72m2- obývací pokoj: 15,9m2- kuchyně: 11,86m2- koupelna: 3,8m2- wc: 1,03m2; Celková podlahová plocha (užitná plocha) všech místností: 133m2. Celková výměra pozemků: 251m2Více informací u prodejce.

Celková plocha:	133 m^2	**Druh konstrukce:**	cihlová
Užitná plocha:	133 m^2	**Stav objektu:**	dobrý
Plocha pozemku:	251 m^2	**Třída energetické náročnost budovy:**	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Umístění nemovitosti:	klidná část obce		
Druh nemovitosti:	rodinný dům		
Typ domu:	patrový		
Umístění domu:	rohový		





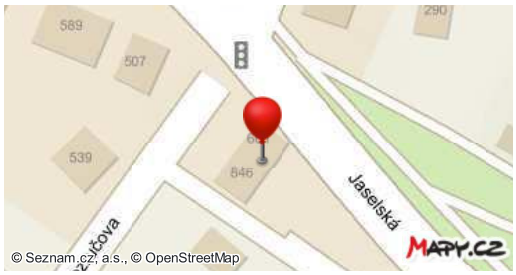






SREALITY.CZ





Prodej rodinného domu 230 m², pozemek 211 m²

Bezručova, Kolín - Kolín II

Panorama

3 600 000 Kč

Dovoluji si Vám exluzivně nabídnouk k prodeji R.D. v Kolíně 2. Cihlový dům má v prvním a druhém patře tři bytové jednotky, 2x 2+1, a 1x 4+1, v přízemí je kotelna,dílna, dva sklepy, garáž a prádelna. Dům je možné užívat k bydlení, ale i k podnikání. Výborná je poloha a umístění domu, u průjezdní komunikace, a trasy pro pěšído centra města. Dům má rozdělené všech měření energií na jednotlivé byty. Jedná se o prodej ideální 3/4 celé nemovitosti. Volejte makléře, nemovitost Vám ochotně ukáže a předvede.

Celková cena:	3 600 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	1112017
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Rohový
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	140 m²
Užitná plocha:	230 m²
Plocha podlahová:	190 m²
Plocha pozemku:	211 m²
Plocha zahrady:	60 m²

Sklep:	20 m²
Garáž:	19
Rok kolaudace:	1948
Datum zahájení prodeje:	29.12.2017
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD:	Kolín,Jaselská (28 m)
Vlak:	Kolín zastávka (589 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (254 m)
Pošta:	Pošta Kolín 1 - Česká pošta, s.p. (351 m)
Lékárna:	Lékárna AQUA (291 m)
Sportoviště:	BASKETBALL CLUB KOLÍN (1036 m)
Restaurace:	Restaurant Harmonie (153 m)
Obchod:	BILLA (233 m)
Škola:	Vyšší odborná škola misijní a teologická (124 m)

Kontaktovat:



Luděk Lázňovský

SREALITY.CZ





Prodej rodinného domu 190 m², pozemek 233 m²

Roháčova, Kolín - Kolín III

Panorama

4 290 000 Kč

Dovoluji si nabídnout dvougenerační rodinný dům, který má dvě bytové jednotky o dispozici 2+1. Dům se nachází ve vilové čtvrti v centru Kolína v ulici Roháčova. Nemovitost je vhodná k bydlení, podnikání nebo pronájmu jedné nebo dvou oddělených bytů. Každý byt má svůj elektroměr, vodoměr a plynoměr. Dům je podsklepen, s celkovou užitnou plochou 190 m2. V letech 2012 až 2015 prošel celkovou rekonstrukcí - nové rozvody vody a odpadu, nové kotle, radiátory a plastová okna. K domu náleží pozemek 233 m2, na kterém je garáž a okrasná zahrádka s prostorem k relaxaci. Umístění nemovitosti skýtá bydlení v klidné části města s 30 tisíci obyvateli, s dobrou dopravní obslužností a s výbornou občanskou vybaveností. Centrum města cca 5 minut chůze.

Celková cena:	4 290 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize a právních služeb
ID zakázky:	079-N01144
Aktualizace:	01.01.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Rohový
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	113 m²
Užitná plocha:	190 m²
Plocha pozemku:	233 m²

Garáž:	✔
Rok rekonstrukce:	2015
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída F - Velmi nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	357,0 kWh/m^2 za rok
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD:	Kolín, U nemocnice (66 m)
Vlak:	Kolín zastávka (1132 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (283 m)
Pošta:	Pošta Kolín 1 - Česká pošta, s.p. (872 m)
Lékárna:	Lékonka - Oblastní nemocnice Kolín (312 m)
Sportoviště:	BASKETBALL CLUB KOLÍN (470 m)
Restaurace:	Restaurace Vodní svět (399 m)
Obchod:	BILLA (337 m)
Škola:	Gymnázium Kolín (167 m)

Kontaktovat:



Luboš Holub
Mobil: +420 606 402 668
Email: lubos.holub@re-max.cz