ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6603/17/2024

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitosti, rodinného domu čp.32 na pozemku pč. st.21 v katastrálním území Střezimíř, obec Střezimíř, okres Benešov, vše zapsané na LV č.203 pro kú Střezimíř, okres Benešov.

Znalec: **Ladislav Toula**
Jana Masaryka 1779
258 01 Vlašim
telefon: 608945884
e-mail: toula.cz@email.cz

LADISLAV TOULA

Digitálně podepsal LADISLAV TOULA
Datum: 2024.04.15 18:22:46 +02'00'

Zadavatel: **Insolvenční servis v.o.s.,**
Mišákova 326/15
779 00 Olomouc

OBVYKLÁ CENA	**4 000 000 Kč**

Počet stran: 59 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:
Podle stavu ke dni: 3.4.2024 Vyhotoveno: Ve Vlašimi 11.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění nemovitosti, rodinného domu čp.32 na pozemku pč. st.21 v katastrálním území Střezimíř, obec Střezimíř, okres Benešov, vše zapsané na LV č.203 pro kú Střezimíř, okres Benešov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle platného cenového předpisu pro další majetkové nakládání.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.4.2024 za přítomnosti vlastníků nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- kopie výpisu z KN, LV č.203 pro kú Střezimíř, pořízené dálkovým přístupem,
- informace o oceňovaných pozemcích a budovách, pořízené dálkovým přístupem,
- kopie katastrální mapy předmětných nemovitostí v kú Střezimíř, pořízené dálkovým přístupem,
- částečná stavební dokumentace k předmětné nemovitosti,
- skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření,
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti,

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona 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 tísni. 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.

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Benešov, obec Střezimíř, k.ú. Střezimíř
Adresa nemovité věci: Střezimíř 32, 257 87 Střezimíř

Vlastnické a evidenční údaje

Střezar, s.r.o., , Střezimíř 32, 25787 Střezimíř, podíl 1 / 1

Podle výpisu z katastru nemovitostí pro katastrální území Střezimíř, obec Střezimíř, okres Benešov (výpis z listu vlastnictví č.203), kde je zapsáno :
_"- oddíl ALV - Oprávněné subjekty :
Střezar, s.r.o., Střezimíř 32, 257 87 Střezimíř, IČ: 25613081
"- oddíl BLV - nemovitosti :
pozemky:
č.parcely: st.21, výměra: 377 m^2, způsob využití: zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: čp.32, rodinný dům,
Stavba stojí na pozemku pč.: st.21
- ostatní oddíly pro ocenění nepodstatné
- viz příloha

Dokumentace a skutečnost

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s nebytovým prostorem, kde nadpoloviční většina užitné plochy je využívána k bydlení. Rodinný dům je situován spíše v širší středové zástavbové části obce s příjezdem po hlavní komunikaci procházející obcí a následně po pozemku ve vlastnictví obce. Objekt je podsklepen se dvěma nadzemními podlažími a s půdním prostorem pod sedlovou střešní konstrukcí. Nemovitost je založena na základových pasech, bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, konstrukce stropu u l.PP klenutá, u nadzemních podlažích je dřevěná trámová, včetně bednění a omítnutí s rovným podhledem, střešní konstrukce je dřevěná, sedlového typu s valbami a s taškovou krytinou. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená, v malé části plastová, dveře dřevěné rámové. Vnější omítky RD vápenné dvouvrstvé s nátěrem, vnitřní vápenné štukové. Vnitřní obklady bělninové. Podlahy z betonové mazaniny s nášlapným povrchem z PVC a keramické dlažby. Vnitřní rozvody el.instalace, pitné vody a kanalizace jsou ve standardním provedení, teplá voda z el.bojleru. Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva v 1.PP. Nemovitost je po částečné rekonstrukci, kde chybí dokončit jednu bytovou jednotu ve 2.NP. Toto je i zohledněno v OC nemovitosti, tzn., že nedokončené stavební práce jsou zohledněny v obvyklé ceně nemovitosti pro běžné standardní bydlení. Samotná nemovitost je na mírně sklonitém pozemku, který je terénně upraven s příjezdem a přístupen z jižní a z východní strany a s napojenou el.instalaci, pitnou vodou a kanalizací z rozvodu v obci. K předmětnému ocenění byly doloženy výše uvedené podklady a na základě těchto skutečností je zpracován zn.posudek. Nemovitost se nachází v lokalitě bez negativních účinků okolní zástavby a v přímém napojení na okolní přírodu. Jedná se o území stabilizované s výstavbou RD.

Místopis

Dopravní dostupnost je dobrá, a to autobusovou dopravou, železnice je ve vzdálenosti cca 1,5 km. Hlavní komunikace, dálnice D3 exit 62 je vzdálen cca 5 km, město Votice je vzdálené cca 15 km a samotné město Votice je i obcí s rozšířeným výkonem pravomocí v dané lokalitě. Občanská vybavenost v zástavbové části obce Střezimíř je minimální, velmi dobrá je ve městě Tábor, který je vzdálen cca 20 km. Součástí stavby RD jsou venkovní úpravy, jako přípojky, zpevněné plochy a pod. Venkovní úpravy pro svoji nepodstatnou hodnotu v obvyklé ceně (OC) nemovitosti nejsou zahrnuty do ocenění. Samotné umístění nemovitosti je v hezké a žádané lokalitě obce, na mírně sklonitém pozemku, který je terénně upraven. Trvalé porosty na pozemku nejsou. Nemovitost je s příjezdem a přístupen z jižní a z východní strany a s napojenou el.instalaci, pitnou vodou a kanalizací z rozvodu v obci. K předmětnému ocenění byly doloženy výše uvedené podklady a na základě těchto skutečností je zpracován zn.posudek. Nemovitost se nachází v lokalitě bez negativních účinků okolní zástavby a v přímém napojení na okolní přírodu. Jedná se o území stabilizované s výstavbou RD.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

735/2	Středočeský kraj
686/1	Obec Střezimíř

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o RD, který je podsklepen a má dvě nadzemní podlaží pod sedlovou střešní konstrukcí. Vybavení RD je ve standardním provedení po provedené rekonstrukci před min.15 lety, kde druhá polovina 2.NP je v rozestavěném stavu po provedení bouracích prací. Původní výstavbou RD asi ze třicátých let min.století, částeční rekonstrukce byla asi provedena po roce 2000, která není doposud dokončena. Celkově je nemovitost v horším technickém stavu s nedokončenou rekonstrukcí, morálně a ekonomicky je nemovitost zastaralá a s nedostatečně prováděnou údržbou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: Na LV č.203 pro katastrální území Střezimíř je uvedeno zástavní právo smluvní pro společnost Clear Balance, sem Praha 8, IČ: 14811718,
Zahájení exekuce, exekučné příkaz k prodeji ....

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
1.1. Porovnávací hodnota
2. Věcná hodnota staveb
2.1. Rodinný dům
3. Hodnota pozemků
3.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Střezimíř 32 257 87 Střezimíř
LV:	203
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Střezimíř
Katastrální území:	Střezimíř
Počet obyvatel:	326

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 557,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Bez vlivu na cenu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Bez vlivu na cenu.	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Bez vlivu na cenu.	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **586,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se	V	0,00

spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,648}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1

přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = I_T * I_P = **0,661**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = I_T * I_P = **1,020**

1. Rodinný dům

Výčet místností

Název podlaží

Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP			
sklep	6,53 m²	0,50	3,27m²
sklad uhlí	23,04 m²	0,50	11,52m²
kotelna	13,98 m²	0,50	6,99m²
kotelna	22,77 m²	0,50	11,39m²
sklad dříví	4,29 m²	0,50	2,15m²
sklad	3,28 m²	0,50	1,64m²
sklep	22,49 m²	0,50	11,25m²
1.PP - celkem	**96,38 m²**		**48,19 m²**
1.NP			
klubovna	36,72 m²	1,00	36,72m²
kuchyň	18,11 m²	1,00	18,11m²
sklad	28,31 m²	1,00	28,31m²
komora	3,28 m²	1,00	3,28m²
komora	2,47 m²	1,00	2,47m²
umývárna	1,50 m²	1,00	1,50m²
wc	1,20 m²	1,00	1,20m²
sklad	3,04 m²	1,00	3,04m²
chodba	3,98 m²	1,00	3,98m²
komora	8,67 m²	1,00	8,67m²
kancelář	14,00 m²	1,00	14,00m²
dílna	51,67 m²	1,00	51,67m²
1.NP - celkem	**172,95 m²**		**172,95 m²**
2.NP			
schodiště	12,96 m²	1,00	12,96m²
chodba	5,25 m²	1,00	5,25m²
wc	1,92 m²	1,00	1,92m²
koupelna	4,87 m²	1,00	4,87m²
kuchyň	10,24 m²	1,00	10,24m²
obývací pokoj	13,77 m²	1,00	13,77m²
ložnice	18,11 m²	1,00	18,11m²
ložnice	13,97 m²	1,00	13,97m²
obývací pokoj	33,66 m²	1,00	33,66m²
chodba	5,87 m²	1,00	5,87m²

kuchyň	7,00 m^2	1,00	7,00m^2
koupelna	4,68 m^2	1,00	4,68m^2
wc	1,18 m^2	1,00	1,18m^2
2.NP - celkem	**133,48 m^2**		**133,48 m^2**

Užitná plocha obytná/nebytová **[m^2/m^2]** **181,67 / 172,95**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.pp	15,80*10,20 =	161,16	3,15 m
1.np	17,70*10,10+3,55*1,90+9,11*6,97-2,00*4,00 =	241,01	3,67 m
2.np	17,70*10,10-2,00*4,00 =	170,77	3,06 m
		572,94 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.pp	(15,80*10,20)*(3,15) =	507,65
NP	1.np	(17,70*10,10+3,55*1,90+9,11*6,97-2,00*4,00)*(3,67) =	884,51
NP	2.np	(17,70*10,10-2,00*4,00)*(3,06+0,67+4,13/2) =	989,61
Obestavěný prostor - celkem:			**2 381,77 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy	P	100
2. Zdivo	cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	klenuté a dřevěné	S	100
4. Střecha	dřevěná sedlová s valbami	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100

8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé bílené	S	100
9. Vnější obklady	kámen na hrubo a omítkovina	S	100
10. Vnitřní obklady	bělninové	S	100
11. Schody	bet.monolitické	S	100
12. Dveře	dřevěné rámové	S	100
13. Okna	dřevěná v malé části plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	bet.mazanina PVC	S	80
14. Podlahy obytných místností	bet.mazanina PVC	C	20
15. Podlahy ostatních místností	bet mazanina ker.dlažba	S	80
15. Podlahy ostatních místností	bet mazanina ker.dlažba	C	20
16. Vytápění	ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	240/380 V	S	100
18. Bleskosvod	není	S	100
19. Rozvod vody	standardní provedení	S	100
20. Zdroj teplé vody	el.bojler	S	100
21. Instalace plynu	není	S	100
22. Kanalizace	standardní odkanalizování do obecního svodu	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní provedení	S	50
23. Vybavení kuchyně	standardní provedení	C	50
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	80
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	C	20
25. Záchod	splachovací	S	80
25. Záchod	splachovací	C	20
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	4,30	100	0,46	1,98
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	80	1,00	1,84
14. Podlahy obytných místností	C	2,30	20	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	80	1,00	1,12
15. Podlahy ostatních místností	C	1,40	20	0,00	0,00

16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	50	1,00	0,25
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	80	1,00	4,00
24. Vnitřní vybavení	C	5,00	20	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	80	1,00	0,32
25. Záchod	C	0,40	20	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,61
Koeficient vybavení K_4:					**0,9261**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9261
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0830
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 339,85**
Plná cena: 2 381,77 m^3 * 4 339,85 Kč/m^3	=	**10 336 524,53 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 89 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 89 / 130 = 68,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 68,5 % / 100)	*	0,315
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 256 005,23 Kč**
Koeficient pp	*	1,020
Cena stavby CS	=	**3 321 125,33 Kč**
Rodinný dům - zjištěná cena	=	**3 321 125,33 Kč**

2. Pozemek

Ocenění pozemků provedeno podle skutečného stavu užití.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,020**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = **1,020**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	586,-	1,020		597,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.21	377	597,72	225 340,44
Stavební pozemek - celkem			377		**225 340,44**

Pozemek - zjištěná cena celkem = **225 340,44 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	354,62 m²
Obestavěný prostor:	2 381,77 m³
Zastavěná plocha:	241,01 m²
Plocha pozemku:	377,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Prodej rodinného domu 281 m2, pozemek 415 m2**
Lokalita:	Revoluční, Sedlec-Prčice - Sedlec
Popis:	K prodeji rodinný dům v obci Sedlec-Prčice, konkrétně na adrese Ulice Revoluční Č. p. 145. Tento smíšený řadový dům je ideální volbou pro rodinné bydlení či

provoz Vašeho podnikání/služeb. Nyní nabízí bytovou jednotku 3+kk s možností vystavení další bytové jednotky o cca 80m2, která je nyní využívaná jako půdní prostor. Je zde tedy možnost si upravit a udělat bydlení podle Vašich představ. Interiér domu prošel částečnou rekonstrukcí. Celková zastavěná plocha domu činí 281m2, stejně jako užitná plocha. K dispozici je také příjemná a udržovaná zahrada, která nabízí dostatek prostoru pro relaxaci a trávení volného času. Celková rozloha pozemku je 415m2. Co se týče infrastruktury, dům je napojen na kanalizaci a má přívod plynu z plynovodu. To zajišťuje pohodlné a bezproblémové užívání vody a energie. Okolí je klidné a příjemné, ideální pro rodinný život.

Pozemek: 415,00 m²
Užitná plocha: 281,00 m²
Zastavěná plocha: 281,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	0,95
K3 Poloha - horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 990 000	281,00	17 758	0,73	**12 963**

Název: **Prodej chalupy 400 m2, pozemek 1 000 m2**
Lokalita: Černovická, Chýnov
Popis: Výhradním zastoupením nabízíme statek s pozemkem vhodným k výstavbě. Dům s dvorem 500 m2, pozemek 1000 m2.

Pozemek: 1 000,00 m²
Užitná plocha: 400,00 m²
Zastavěná plocha: 300,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 500 000	400,00	11 250	0,90	**10 125**

Název: **Prodej rodinného domu 345 m2, pozemek 788 m2**

Lokalita: Ústrašice, okres Tábor

Popis: Prodej rodinného domu ve velice vyhledávané lokalitě, v Ústrašicích, 2,4 km od Plané nad Lužnicí (veškerá občanská vybavenost). Zastavěná plocha domu je 115 m2, plocha zastavěné zděné kůlny je 26 m2 a zahrada má výměr 647 m2. Dům byl zkolaudovaný v r. 1991, je celý podsklepený - 3 sklepy, garáž, dílna – sušárna prádla, kotelna, uhelna. V 1. patře se nachází kuchyně, obývací pokoj, pracovna, spíž, koupelna a WC. V podkroví jsou tři pokoje, šatna, koupelna s vanou a WC + půdní prostor. Stavba má jednu terasu, jednu lodžii a balkon. Dům je zděný z tvárnic Porfix a příčkových cihel pálených dutých. Okna jsou od r. 2017 plastová s trojskly. Komín je dvouprůduchový, vyvložkovaný šamotovými vložkami. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva z r. 2017 s automatickým dávkováním. Je připravena přípojka na elektrokotel. Vodovod a kanalizace jsou obecní. Na zahradě je kopaná studna s užitkovou vodou. Na zahradě je studna s užitkovou vodou.Zahrada je situovaná na jihovýchod, udržovaná, je na ní také zděná kůlna používaná na uskladnění otopu a nářadí, ale lze ji využívat jako garáž. Na pozemku jsou ovocné a okrasné stromy Před domem se nachází zpevněná plocha pro parkování osobního automobilu a předzahrádka. Jednou z předností nabídky je klidná lokalita obklopená hezkou krajinou okolních lesů. Ideální místo na procházky po okolí, pěšky či na kole. Krásnou přírodu máte přímo u domu. Nejedná se o povodňové pásmo. Nemovitost je vhodná i jako rekreační objekt.

Pozemek: 788,00 m^2

Užitná plocha: 345,00 m^2

Zastavěná plocha: 115,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95
K5 Celkový stav - horší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 400 000	345,00	15 652	0,73	**11 426**

Název: **Prodej rodinného domu 300 m2, pozemek 259 m2**

Lokalita: Chyšky, okres Písek

Popis: K prodeji rodinný dům, či chalupa, v obci Chyšky. Užitná plocha 300 m2, dispozice bezbariérového, zděného domu: vstupní chodba, technická místnost, ložnice, obývák spojený s kuchyní a jídelním koutem, dále dětský pokoj. V přízemí je koupelna s WC, kde je umístěný sprchový kout a umyvadlo. Další možností bydlení je prostorná půda, která je připravená pro vestavbu, jsou zde již vybudované odpady. Možnost dalšího bytu, či prostoru k podnikání o ploše

více jak 100 m2. Dům se vytápí ústředním topením, buď na tuhá paliva, nebo pomocí elektrokotle. Ohřev bojlerem nebo v kombinaci kotlem na tuhá paliva. Celková rekonstrukce proběhla v roce 2013. K domu náleží garáž, sklep, dílna, stodola, kůlna, venkovní pergola. Vybavení domu dle dohody. Chyšky jsou malá obec se základní občanskou vybaveností. Nejbližší město Milevsko 13 km, areál Monínec 12 km, Alenina Lhota s golfovým rezortem Čertovo břemeno 9 km, Praha 86 km.

Pozemek: 259,00 m^2
Užitná plocha: 300,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 290 000	300,00	14 300	0,85	**12 155**

Název: **Prodej rodinného domu 310 m2, pozemek 843 m2**
Lokalita: Horní, Příbram - Brod
Popis: Celý pozemek má 843 m2, tedy včetně domu s přilehlou garáží. Užitná plocha všech místností vč. garáže v přízemí má dle měření digitální technologií Matterport cca 155 m2. Stejně tolik má tedy i podlahová plocha v podkroví vč. nevyužitých půdních prostor. Dům je to tedy opravdu dostatečně velký pro velkou rodinu nebo případně pro podnikání. Potřebuje určitě mnoho oprav, případně i změn dispozičního řešení, ale jeho základ a střecha jsou v pořádku a na tom se dá dobře stavět. V dnešní době vás určitě zajímá, jak je řešeno vytápění. K dispozici je relativně nový, zcela funkční kotel na uhlí s automatickým zásobníkem a přikládáním, který je napojen na rozvody topení v celém domě. V některých místnostech jsou vyměněny i radiátory za deskové. Dům je napojen na obecní vodovod. Částečnou rekonstrukcí proběhla i koupelna v přízemí. Částečně je dům i podsklepen. Co je ale zajímavější, je jistě ohromný půdní prostor, který si přímo říká o vestavbu dalších obytných místností. Svou velikostí vás určitě zaujme i garáž, kam se vejdou minimálně 2 auta a ještě zbyde spousta prostoru třeba na dílnu. K zadní části domu přiléhají přístavky, ve kterých se dříve chovaly např. slepice nebo se do nich ukládalo zahradní náčiní. Veškerá občanská vybavenost je v Příbrami, kam se dostanete za pár minut autem nebo i autobusem téměř přímo od vašich vrátek. Rozměry jednotlivých místností (měřeno technologií Matterport): PŘÍZEMÍ Obývací pokoj: 26,36 m2 Kuchyň: 14,77 m2 Ložnice: 20,77 m2 Koupelna: 5,32 m2 WC: 1,53 m2 Spíž: 1,75 m2 Chodba: 6,28 m2 Vstupní veranda: 9,26 m2 Schodiště: 4,74 m2 Garáž: 38,74 m2 Dílna: 25,73 m2 PATRO - půda Místnost 1: 54,72 m2 Místnost 2:

68,75 m2 Místnost 3: 9,37 m2 Místnost 4: 12,03 m2 Místnost 5: 6,71 m2 Balkon: 7,79 m2 Schodiště: 2,86 m2

Pozemek: 843,00 m²
Užitná plocha: 310,00 m²
Zastavěná plocha: 155,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
3 299 999	310,00	10 645	0,95	**10 113**

Minimální jednotková porovnávací cena	10 113 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 356 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 963 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**11 356 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	354,62 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**4 027 065 Kč**

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
1.pp	15,80*10,20 =	161,16	3,15 m
1.np	17,70*10,10+3,55*1,90+9,11*6,97-2,00*4,00 =	241,01	3,67 m

2.np	17,70*10,10-2,00*4,00 =	170,77	3,06 m
		572,94 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
PP	1.pp	(15,80*10,20)*(3,15) =	507,65
NP	1.np	(17,70*10,10+3,55*1,90+9,11*6,97-2,00*4,00)*(3,67) =	884,51
NP	2.np	(17,70*10,10-2,00*4,00)*(3,06+0,67+4,13/2) =	989,61
Obestavěný prostor - celkem:			**2 381,77 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy	P	100
2. Zdivo	cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	klenuté a dřevěné	S	100
4. Střecha	dřevěná sedlová s valbami	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé bílené	S	100
9. Vnější obklady	kámen na hrubo a omítkovina	S	100
10. Vnitřní obklady	bělninové	S	100
11. Schody	bet.monolitické	S	100
12. Dveře	dřevěné rámové	S	100
13. Okna	dřevěná v malé části plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	bet.mazanina PVC	S	80
14. Podlahy obytných místností	bet.mazanina PVC	C	20
15. Podlahy ostatních místností	bet mazanina ker.dlažba	S	80
15. Podlahy ostatních místností	bet mazanina ker.dlažba	C	20
16. Vytápění	ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	240/380 V	S	100
18. Bleskosvod	není	S	100
19. Rozvod vody	standardn provedení	S	100
20. Zdroj teplé vody	el.bojler	S	100
21. Instalace plynu	není	S	100
22. Kanalizace	standardní odkanalizování do obecního svodu	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní provedení	S	50
23. Vybavení kuchyně	standardní provedení	C	50
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	80
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	C	20

25. Záchod	splachovací	S	80
25. Záchod	splachovací	C	20
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	4,30	100	0,46	1,98
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	80	1,00	1,84
14. Podlahy obytných místností	C	2,30	20	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	80	1,00	1,12
15. Podlahy ostatních místností	C	1,40	20	0,00	0,00
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	50	1,00	0,25
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	80	1,00	4,00
24. Vnitřní vybavení	C	5,00	20	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	80	1,00	0,32
25. Záchod	C	0,40	20	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,61
Koeficient vybavení K_4:					**0,9261**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9261
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0830
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 339,85**

Plná cena: 2 381,77 m^3 * 4 339,85 Kč/m^3 = **10 336 524,53 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 89 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 89 / 130 = 68,5 %
Koeficient opotřebení: (1- 68,5 % / 100) * 0,315

Rodinný dům - věcná hodnota = **3 256 005,23 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej stavebního pozemku 939 m2**
Lokalita: Sudoměřice u Tábora, okres Tábor
Popis: Hledáte pozemek, kde si postavíte svůj vysněný domov a budete zde spokojeně žít? Věřím, že tento je ten pravý pro vás. Nabízím vám stavební pozemek o velikosti 939 m2 na okraji klidné obce Sudoměřice u Tábora. Pozemek je mírně svažitý, ale lze ho snadno upravit do roviny. Elektřina je již připravena na hranici pozemku, a co se týče vody, ta je k dispozici ze studny. Okolí Sudoměřic u Tábora nabízí krásnou přírodu s lesy, rybníky a loukami. Obec je vzdálená 12 km od Tábora a 65 km od Prahy. Veškerá potřebná občanská vybavenost je dostupná v Táboře, ale základní potraviny lze sehnat i přímo v obci. Tento pozemek je skvělou příležitostí pro ty, kteří chtějí postavit vlastní domov na super místě s přírodním okolím. Prohlédněte si ho a přemýšlejte o možnostech, jak zrealizovat své plány na nový domov. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 199 000	939	2 341,85	1,00	**2 341,85**

Název: **Prodej stavebního pozemku 896 m2**
Lokalita: Borotín, okres Tábor
Popis: Představte si svůj vlastní dům na nádherném pozemku, kde budete moci zažít klid

a harmonii s přírodou. Máme pro vás tu nejlepší nabídku! Prodej pozemku k bydlení 896 m2 v Borotíně, kousek od Tábora. Tento stavební pozemek se nachází v nové zástavbě Borotín a je ideálním místem pro stavbu vašeho rodinného domu. Díky územnímu plánu obce je pozemek již připraven pro zastavění. Na pozemku je možnost připojení na veškerou potřebnou infrastrukturu jako elektřina, voda a kanalizace. Přístupová cesta je zpevněná obecní komunikací, takže svůj dům budete mít snadno dostupný. V blízkosti tohoto úchvatného pozemku najdete veškeré potřebné služby: školka, základní škola, pošta, obchod i lékař. Borotín nabízí krásné prostředí s moderním životním stylem, kde budete mít všechny potřebné služby na dosah ruky. Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost a začněte plánovat výstavbu svého snového domova ještě dnes! Pozemek je k dispozici ihned, takže neváhejte a kontaktujte.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
1 745 000	896	1 947,54	1,00	**1 947,54**

Název: **Prodej stavebního pozemku 751 m2**

Lokalita: Chotoviny, okres Tábor

Popis: Pozemek pro výstavbu o CP 751 m2 v obci Jeníčkova Lhota, určený dle územního plánu obce k zastavění rodinným domem. Elektřina přivedena na hranici pozemku, vybudován vrt na vodu. Pozemek je na okraji obce s krásným výhledem do krajiny, příjezd po obecní komunikaci. Tábor 8 km, Mladá Vožice 12 km, Chotoviny 6 km. Možnost využití nejvýhodnějšího financování v rámci služeb našeho hypocentra. K dispozici ihned.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
1 700 000	751	2 263,65	1,00	**2 263,65**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 947,54 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 184,35 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 341,85 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro odhad obvyklé ceny byly vytipovány obdobné nabízené pozemky k obchodování přímo ve srovnatelném okolí, které jsou určené k zastavění rodinným domem. Dosažené ceny se nyní pohybují již nad cenovou úrovní od 1500,- Kč/m2 a výše, jedná se o pozemky určené pro stavbu rodinných domů srovnatelné z hlediska charakteru a využití pozemku. Obvyklou cenu oceňovaného pozemku stanovuji u stavebního pozemku ve výši 2150 Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.21	377	2 150,00		810 550
Celková výměra pozemků		**377**	**Hodnota pozemků celkem**		**810 550**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	3 321 125,30 Kč
2. Pozemek	225 340,40 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 3 546 465,70 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 546 470,- Kč

slovy: Třimilionypětsetčtyřicetšesttisícčtyřistasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 3 546 470 Kč

slovy: Třimilionypětsetčtyřicetšesttisícčtyřistasedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Porovnávací hodnota	4 027 064,70 Kč
2. Věcná hodnota staveb	
2.1. Rodinný dům	3 256 005,20 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	810 550,- Kč

Porovnávací hodnota	**4 027 065 Kč**
Věcná hodnota	**4 066 555 Kč**
z toho hodnota pozemku	810 550 Kč

Obvyklá cena	**4 000 000 Kč**
slovy: Čtyřimiliony Kč	

Silné stránky

- Dobré komunikační napojení na silniční sítě
- Hezká krajinná oblast

Slabé stránky

- Nemovitost ekonomicky a morálně zastaralá
- Závislost na vlastní dopravě
- Chybějící veřejná kanalizace v obci

Komentář ke stanovení výsledné ceny

S ohledem na prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě bylo přistoupeno k výpočtu obvyklé ceny v porovnávací metodě, protože nám nejlépe zhodnocuje prodejní cenu v současné době v uvedené lokalitě. Dále o nemovitosti v této cenové relaci s dobrým napojením na hlavní silniční síť a s dobrou dojezdovou vzdáleností do Prahy je i zájem. Výhodou je i komerční prostor u objektu, který slouží jako autodílna.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena	**4 000 000 Kč**
slovy: Čtyřimiliony Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí, LV č.203 pro kú Střezimíř	3
Snímek katastrální mapy pro kú Kosova Hora	2
Povodňová mapa	1
Stavební dokumentace	4
Srovnatelné nemovitosti - pozemky	6
Srovnatelné nemovitosti - nemovitosti	11
Fotodokumentace	5
Situační mapa	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Praze ze dne 20.6.1988 pod č.j. Spr. 738/87 z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6603/17/2024.

Ve Vlašimi 11.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislav Toula
Jana Masaryka 1779
258 01 Vlašim

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6603/17/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí, LV č.203 pro kú Střezimíř	3
Snímek katastrální mapy pro kú Kosova Hora	2
Povodňová mapa	1
Stavební dokumentace	4
Srovnatelné nemovitosti - pozemky	6
Srovnatelné nemovitosti - nemovitosti	11
Fotodokumentace	5
Situační mapa	1

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.02.2024 12:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 77 INS 20102/2023 pro Insolvenční servis v.o.s.

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **530701 Střezimíř**

Kat.území: **757624 Střezimíř** List vlastnictví: **203**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
STŘEZAR, spol. s r.o., č.p. 32, 25787 Střezimíř	**25613081**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 21	**377**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Střezimíř, č.p. 32, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 21**

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**

pohledávka:
a) zajištění úvěru 870.000,- Kč s příslušenstvím,
b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru,
c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru,
d) zajištění případných budoucích nároků, a to do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, které mohou vznikat od 19.11.2018 podobu 240 měsíců.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 21

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.CA 100795/2018 ze dne 19.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 09:00:00. Zápis proveden dne 18.12.2018; uloženo na prac. Benešov**

V-9968/2018-201

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 09:00:00. Zápis proveden dne 03.06.2020.**

V-3099/2020-201

Pořadí k **22.11.2018 09:00**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.CA 100795/2018 ze dne 19.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 09:00:00. Zápis proveden dne 18.12.2018; uloženo na prac. Benešov**

V-9968/2018-201

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.CA 100795/2018 ze dne 19.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 09:00:00. Zápis proveden dne 18.12.2018; uloženo na prac. Benešov**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.02.2024 12:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **530701 Střezimíř**

Kat.území: **757624 Střezimíř** List vlastnictví: **203**

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

Typ vztahu

V-9968/2018-201

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 09.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2020 09:00:00. Zápis proveden dne 15.12.2020; uloženo na prac. Benešov**

Z-7425/2020-201

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 21

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.CA 100795/2018 ze dne 19.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2018 09:00:00. Zápis proveden dne 18.12.2018; uloženo na prac. Benešov**

V-9968/2018-201

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 09:00:00. Zápis proveden dne 03.06.2020.**

V-3099/2020-201

Pořadí k **22.11.2018 09:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

STŘEZAR, spol. s r.o., č.p. 32, 25787 Střezimíř, RČ/IČO: 25613081

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-06084/2023 -008 ze dne 15.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2023 09:21:40. Zápis proveden dne 19.09.2023; uloženo na prac. Plzeň-město**

Z-7356/2023-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: STŘEZAR, spol. s r.o., IČO: 25613081

Povinnost k

Parcela: St. 21

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Martin Tunkl, soudní exekutor 094 EX-06084/2023 -014 ze dne 18.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2023 09:21:43. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Benešov**

Z-3681/2023-201

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX-06084/2023 -014. Právní moc ke dni 20.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 10:21:29. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Benešov**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.02.2024 12:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **530701 Střezimíř**

Kat.území: **757624 Střezimíř** List vlastnictví: **203**

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

Typ vztahu

Z-4179/2023-201

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k
STŘEZAR, spol. s r.o., č.p. 32, 25787 Střezimíř, RČ/IČO: 25613081

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 04710/23-004 ze dne 10.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2023 21:05:17. Zápis proveden dne 16.10.2023; uloženo na prac. Praha**

Z-46090/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: STŘEZAR, spol. s r.o., IČO: 25613081
Povinnost k
Parcela: St. 21

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ingrid Švecová, soudní exekutor 091 EX-04710/2023 -010 ze dne 12.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2023 21:03:29. Zápis proveden dne 18.10.2023; uloženo na prac. Benešov**

Z-4063/2023-201

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.01.2005.**

V-238/2005-201

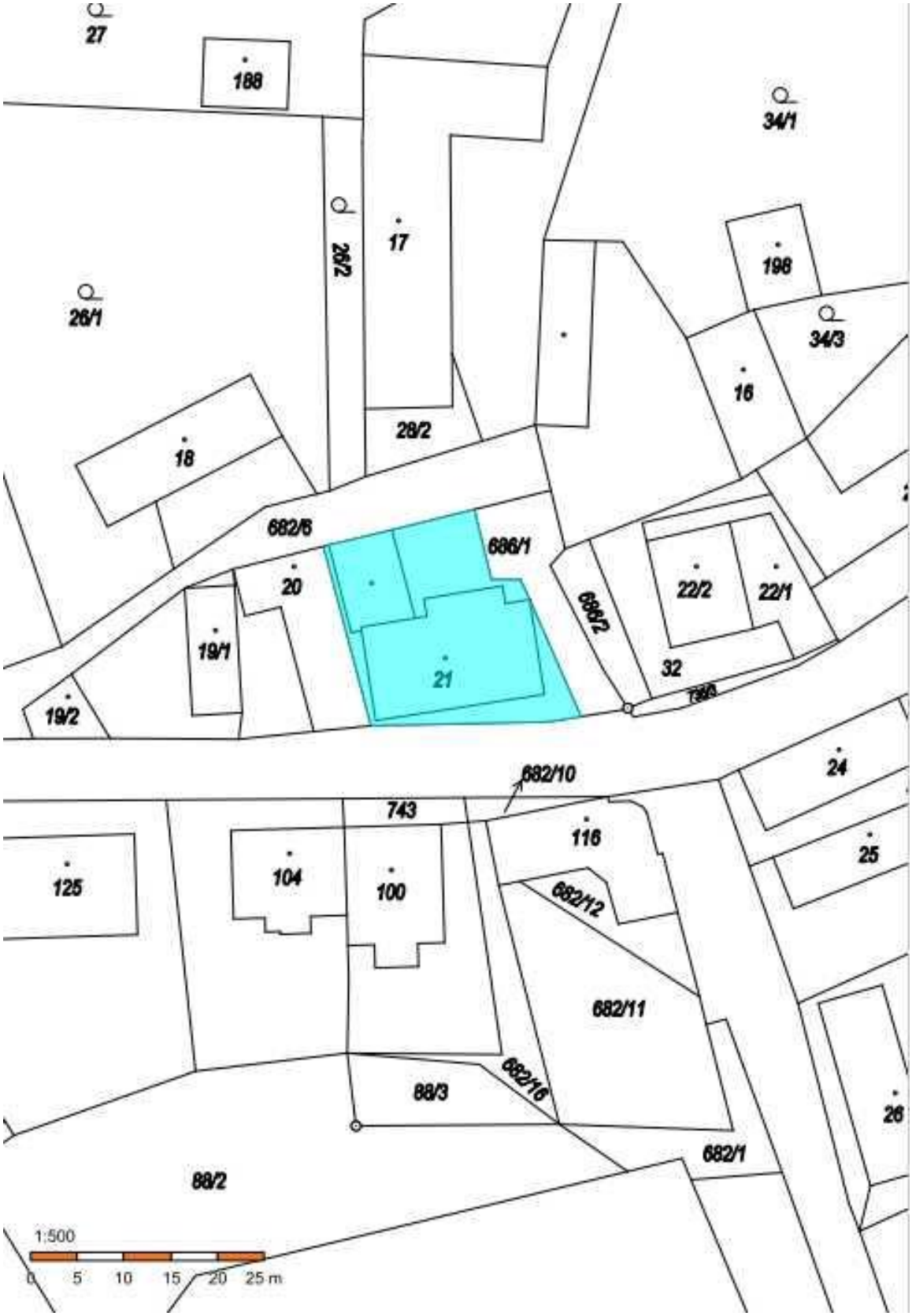
Pro: **STŘEZAR, spol. s r.o., č.p. 32, 25787 Střezimíř** *RČ/IČO:* **25613081**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

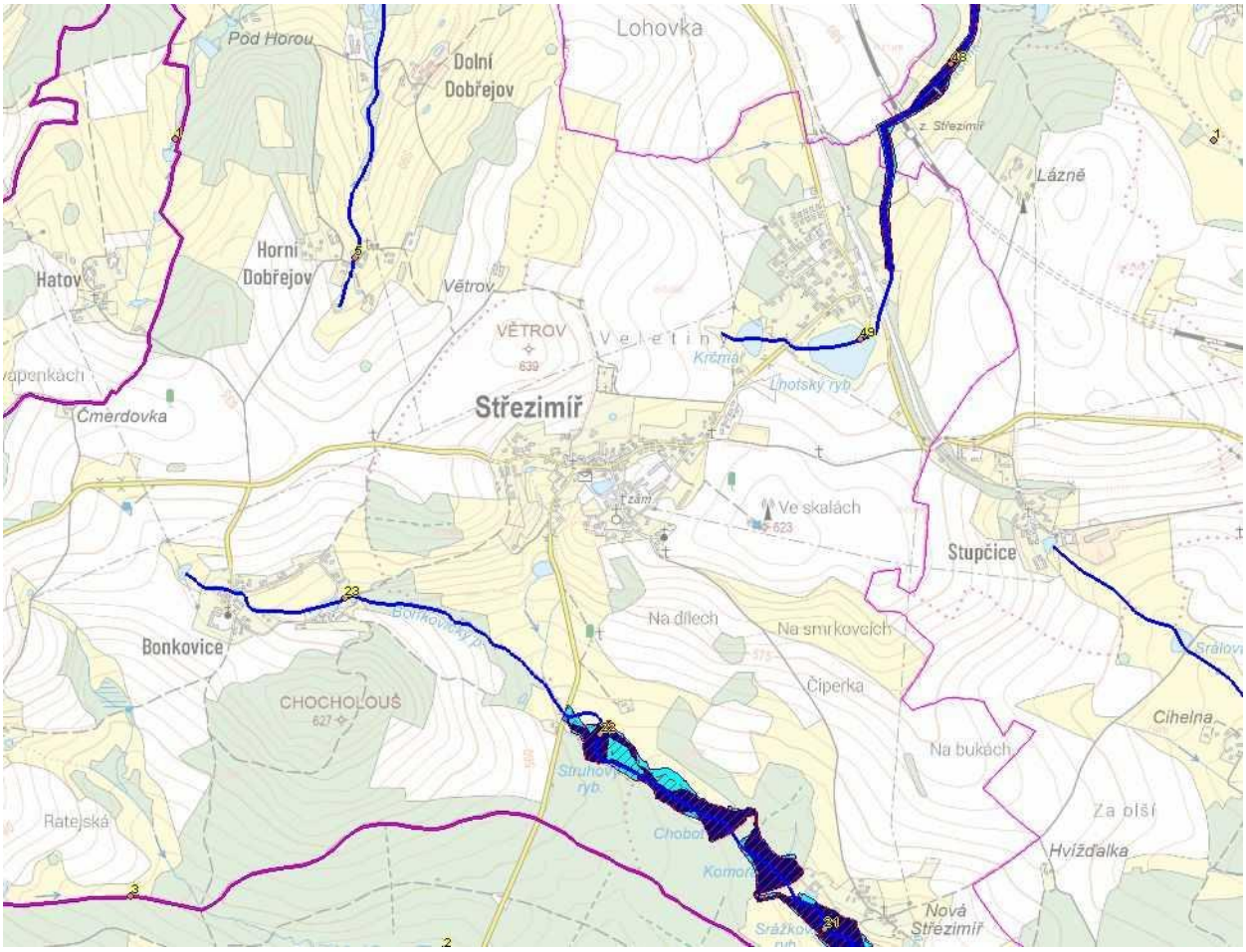
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

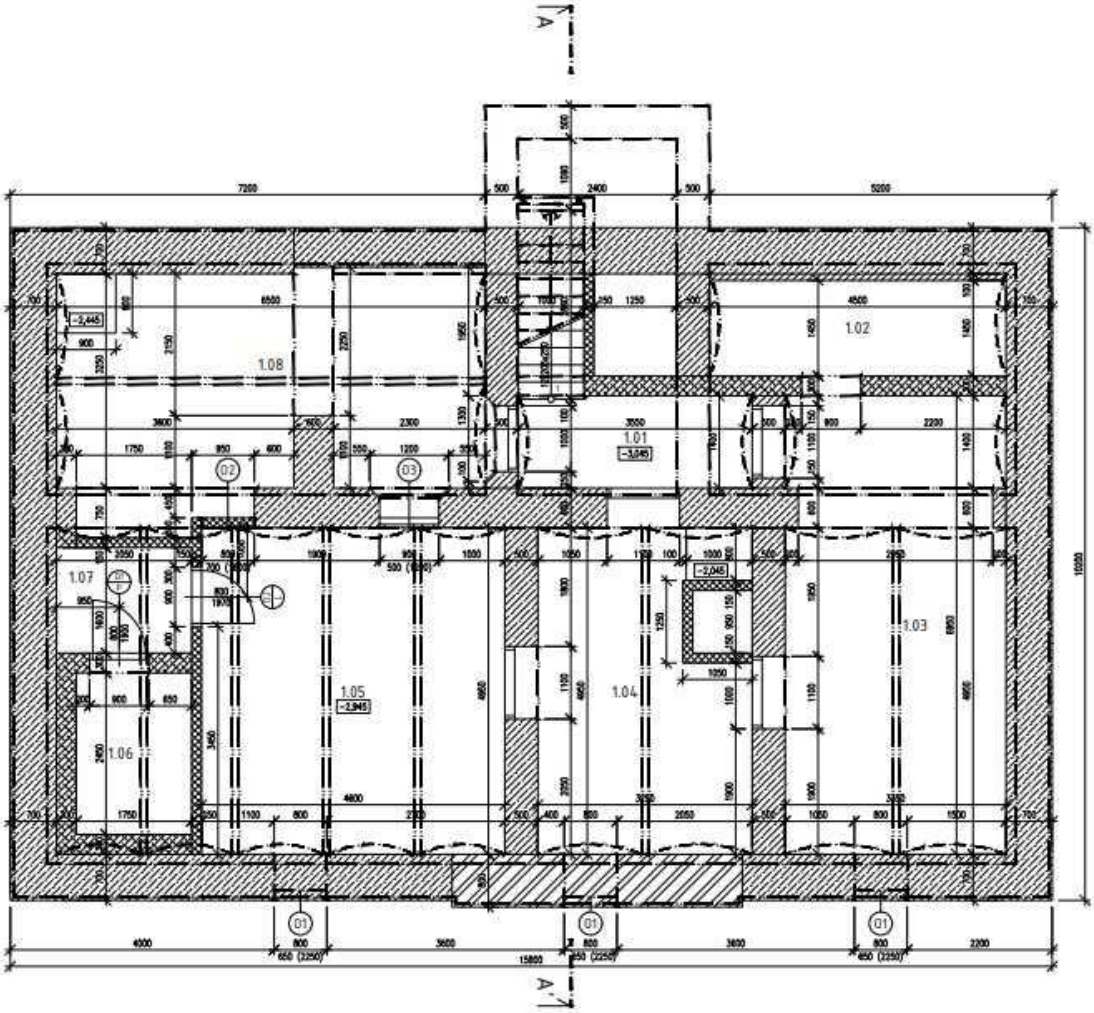
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 29.02.2024 12:34:28*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

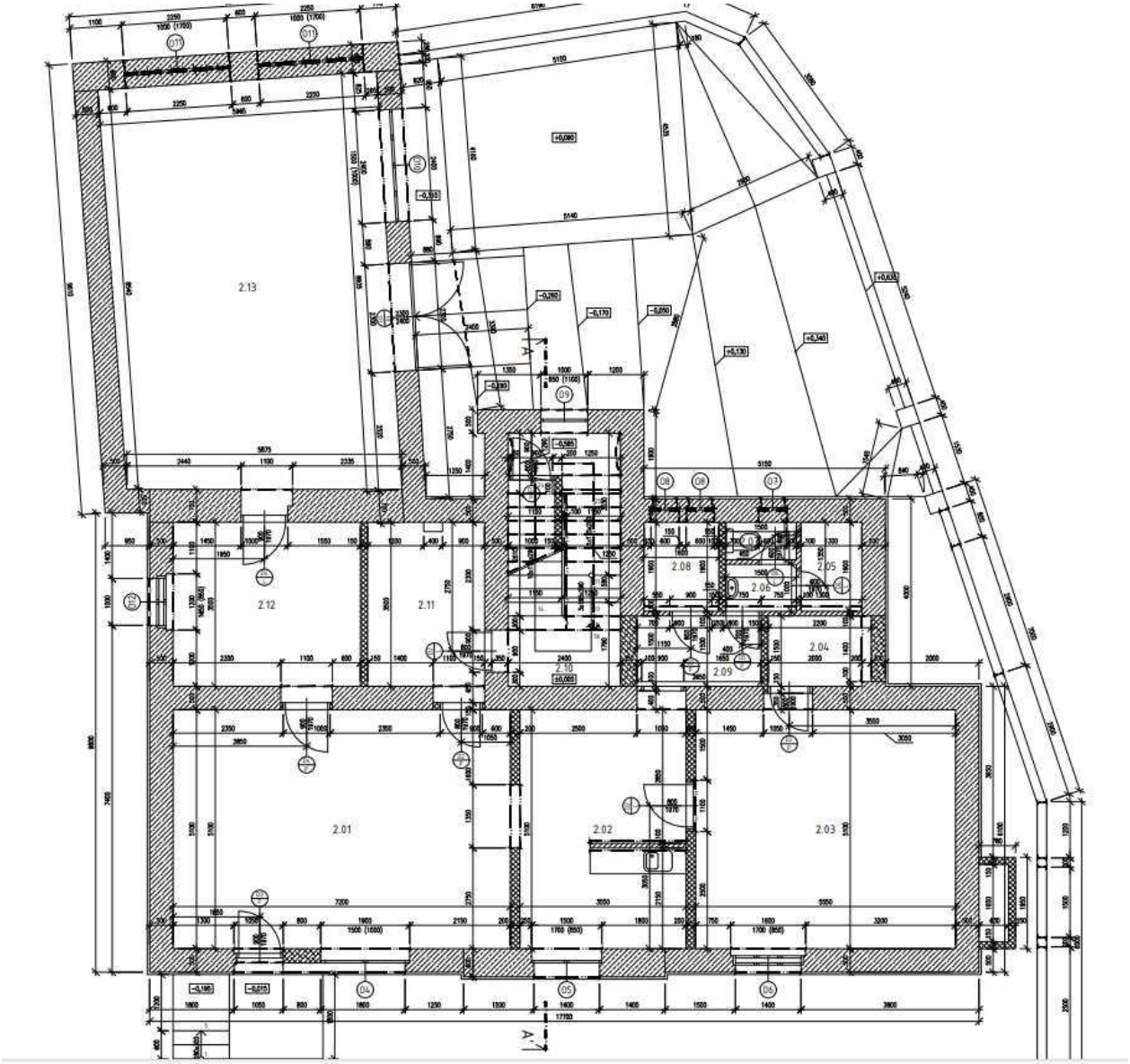
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

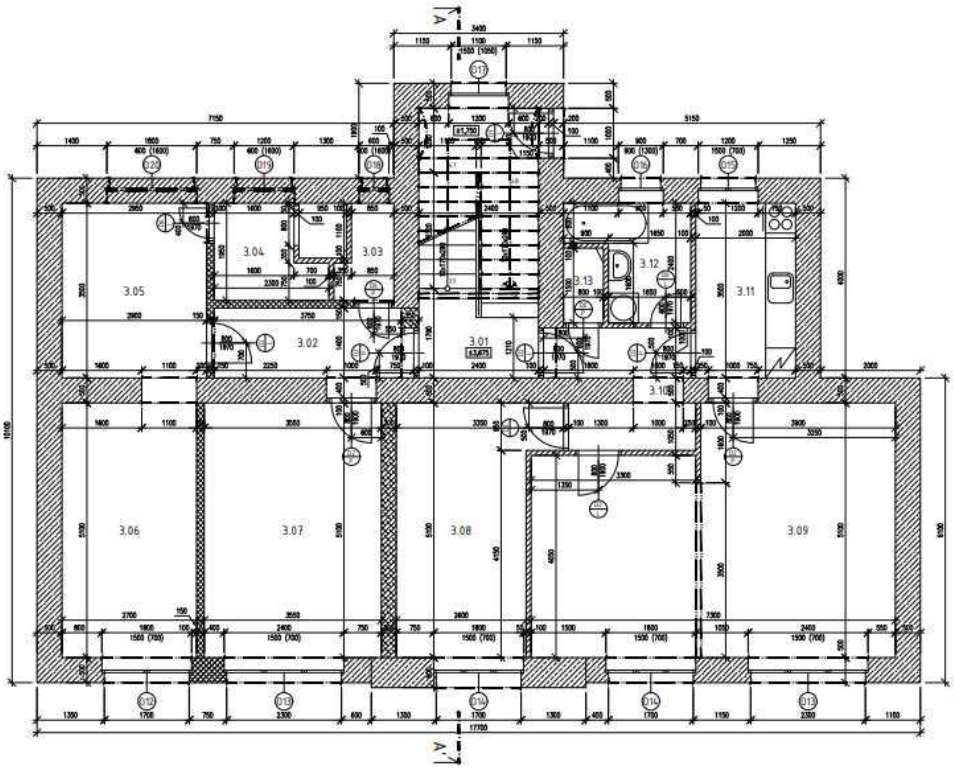

27
188
34/1
26/2
17
198
26/1
34/3
16
28/2
18
682/6
686/1
20
22/2
22/1
686/2
19/1
21
32
19/2
682/10
24
743
116
25
125
104
100
682/12
682/11
682/16
88/3
26
682/1
88/2
1:500
0 5 10 15 20 25 m

27
186
17
28/2
26/1
198
34/3
16
18
28/2
682/6
20
22/2
22/1
19/1
19/2
24
743
116
25
125
194
100
682/12
682/11
88/3
26
682/1
88/2
1:500
0 5 10 15 20 25 m

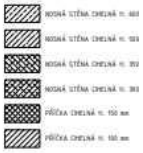

Lohovka
Pod Horou
Dolní Dobřejov
Horní Dobřejov
Hatov
Větrov
VĚTROV
639
Střezimíř
Čmerdovka
Krčmář
Lhotský ryb.
Lázně
z. Střezimíř
Ve skalách
623
Stupčice
Bonkovice
CHOCHOLOUŠ
627
Na dílech
Na smrkovcích
Čiperka
Na bukách
Cihelna
Za olší
Hvížďalka
Ratejská
Struhový ryb.
Nová Střezimíř
49
23
22
21


A
A'
1.01
1.02
1.03
1.04
1.05
1.06
1.07
1.08
-3,045
-2,045
-2,945
01
02
03
7200
5200
15800
10550


2.13
2.12
2.11
2.10
2.08
2.06
2.05
2.04
2.09
2.01
2.02
2.03

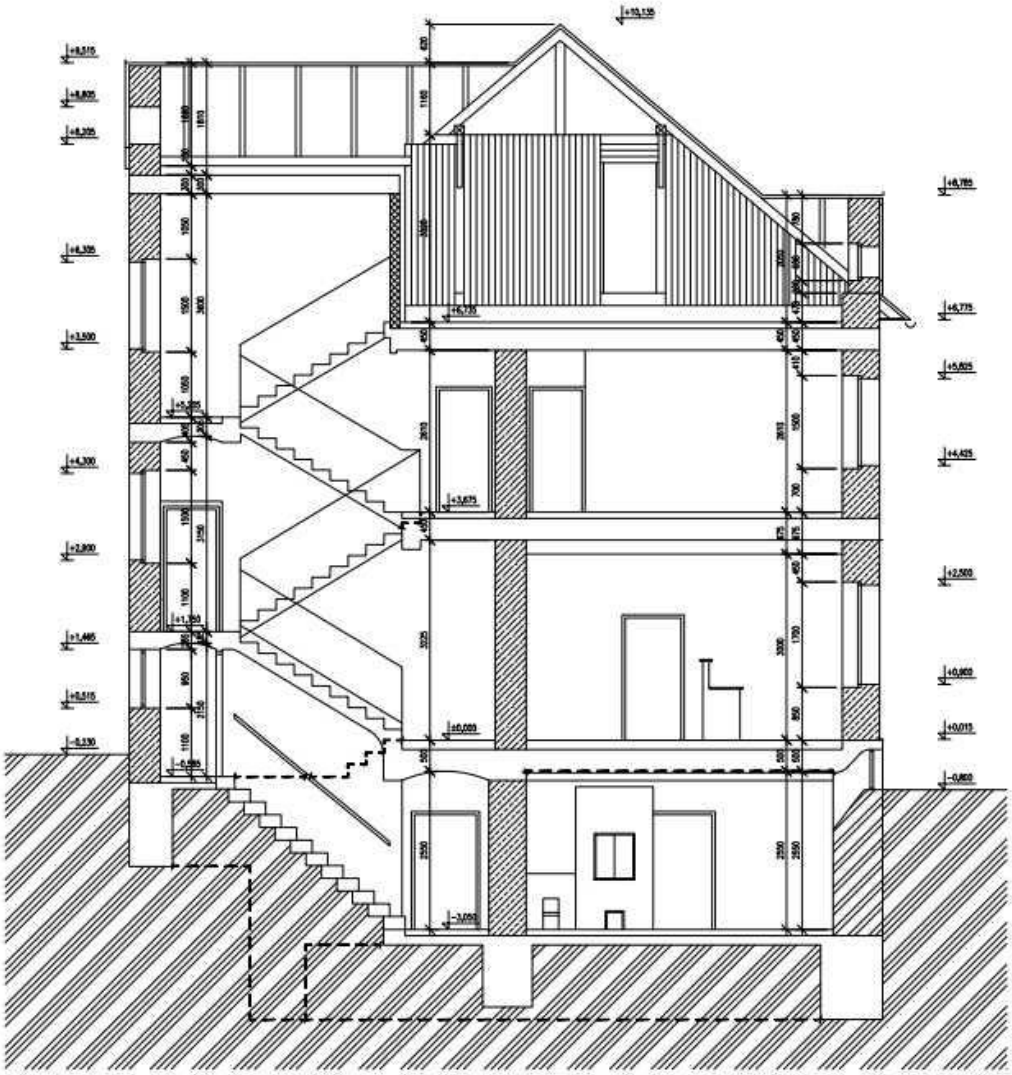


LEGENDA MATERIÁLŮ



TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO	MÍSTNOST	PLOCHA	
3.01	Schodišťová hala	12,96 m²	[illegible]
3.02	Chodba	5,25 m²	[illegible]
3.03	WC	1,92 m²	[illegible]
3.04	Kuželna	4,87 m²	[illegible]
3.05	Kuchyně	11,24 m²	[illegible]
3.06	Obývací pokoj	13,71 m²	[illegible]
3.07	Ložnice	16,9 m²	[illegible]
3.08	Ložnice	13,01 m²	[illegible]
3.09	Obývací pokoj	23,66 m²	[illegible]
3.10	Chodba	5,87 m²	[illegible]
3.11	Kuchyně	7,92 m²	[illegible]
3.12	Kuželna	4,98 m²	[illegible]
3.13	WC	1,98 m²	[illegible]



Prodej stavebního pozemku 939 m²

Sudoměřice u Tábora, okres Tábor

2 199 000 Kč (2 342 Kč za m²)

Hledáte pozemek, kde si postavíte svůj vysněný domov a budete zde spokojeně žít? Věřím, že tento je ten pravý pro vás.

Nabízím vám stavební pozemek o velikosti 939 m2 na okraji klidné obce Sudoměřice u Tábora. Pozemek je mírně svažitý, ale lze ho snadno upravit do roviny. Elektřina je již připravena na hranici pozemku, a co se týče vody, ta je k dispozici ze studny.

Okolí Sudoměřic u Tábora nabízí krásnou přírodu s lesy, rybníky a loukami. Obec je vzdálená 12 km od Tábora a 65 km od Prahy. Veškerá potřebná občanská vybavenost je dostupná v Táboře, ale základní potraviny lze sehnat i přímo v obci.

Tento pozemek je skvělou příležitostí pro ty, kteří chtějí postavit vlastní domov na super místě s přírodním okolím. Prohlédněte si ho a přemýšlejte o možnostech, jak zrealizovat své plány na nový domov.

Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	2 199 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	2 342 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize a právního servisu
ID zakázky:	OCSUDPO
Aktualizace:	16.02.2024

Umístění objektu:	Okraj obce
Plocha pozemku:	939 m²
Voda:	Studna
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Volný čas

Večerka:	COOP JEDNOTA (488 m)
Divadlo:	Letní herecká škola (4646 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (406 m)
Hospoda:	Hostinec U Smrků (3379 m)
Bus MHD:	Sudoměřice u Tábora, žel.st. (211 m)
Restaurace:	McDonald's (2939 m)
Vlak:	Sudoměřice u Tábora (149 m)
Pošta:	Pošta Partner Sudoměřice u Tábora (360 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Borotín (3136 m)
Sportoviště:	Kuželna (3152 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Borotín (3166 m)

Kontaktovat:

Ondřej Chaloupek
+420 721 172 125
chaloupek@apresgroup.cz

Apres reality
28. října 400, 58401 Ledeč nad Sázavou
https://www.apresreality.cz
Více o společnosti »

Prodej stavebního pozemku 896 m²

Borotín, okres Tábor

1 745 000 Kč (1 948 Kč za m²)

Představte si svůj vlastní dům na nádherném pozemku, kde budete moci zažít klid a harmonii s přírodou. Máme pro vás tu nejlepší nabídku! Prodej pozemku k bydlení 896 m² v Borotíně, kousek od Tábora. Tento stavební pozemek se nachází v nové zástavbě Borotín a je ideálním místem pro stavbu vašeho rodinného domu. Díky územnímu plánu obce je pozemek již připraven pro zastavění. Na pozemku je možnost připojení na veškerou potřebnou infrastrukturu jako elektřina, voda a kanalizace. Přístupová cesta je zpevněná obecní komunikací, takže svůj dům budete mít snadno dostupný. V blízkosti tohoto úchvatného pozemku najdete veškeré potřebné služby: školka, základní škola, pošta, obchod i lékař. Borotín nabízí krásné prostředí s moderním životním stylem, kde budete mít všechny potřebné služby na dosah ruky. Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost a začněte plánovat výstavbu svého snového domova ještě dnes! Pozemek je k dispozici ihned, takže neváhejte a kontaktujte.

Celková cena:	1 745 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	1 948 Kč
ID zakázky:	839271
Aktualizace:	23.01.2024
Umístění objektu:	Klidná část obce

Plocha pozemku:	896 m²
Voda:	Vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Volný čas

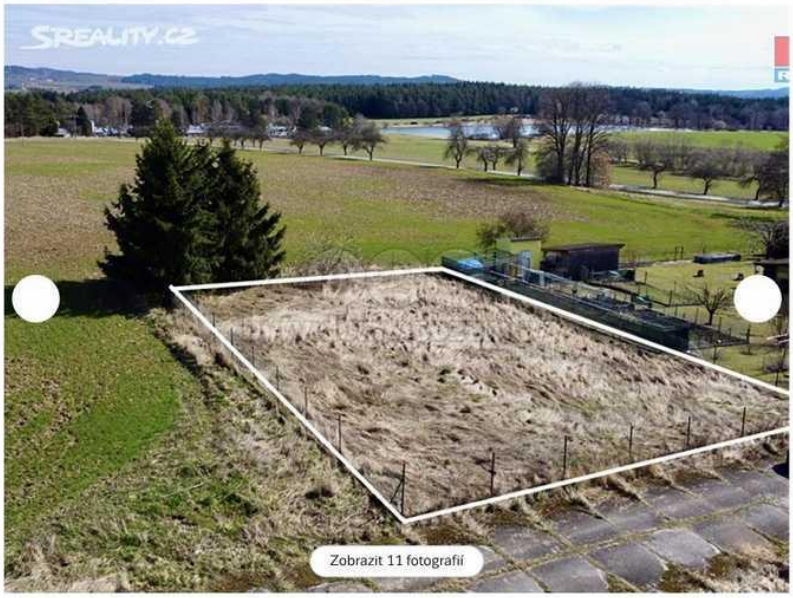
Večerka:	COOP - TUTY (16 m)
Divadlo:	Letní herecká škola (3765 m)
Hospoda:	Hostinec Kamenná Lhota (1756 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (565 m)
Restaurace:	Restaurace Na Rynku (142 m)

Sportoviště:	Tělocvičná jednota Sokol Borotín (34 m)
Bus MHD:	Borotín (110 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Borotín (278 m)
Vlak:	Sudoměřice u Tábora (3393 m)
Pošta:	Pošta Partner Borotín (34 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Borotín (230 m)

Kontaktovat:

Janů Radek
296 399 006
731 404 040
info@mmreality.cz

M&M reality
Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
★ ★ ★ ★ ★ (167)
https://www.mmreality.cz/
Více o společnosti »



Prodej stavebního pozemku 751 m²

Chotoviny, okres Tábor

1 700 000 Kč (2 264 Kč za m²)

Pozemek pro výstavbu o CP 751 m2 v obci Jeníčkova Lhota, určený dle územního plánu obce k zastavění rodinným domem. Elektřina přivedena na hranici pozemku, vybudován vrt na vodu. Pozemek je na okraji obce s krásným výhledem do krajiny, příjezd po obecní komunikaci. Tábor 8 km, Mladá Vožice 12 km, Chotoviny 6 km. Možnost využití nejvýhodnějšího financování v rámci služeb našeho hypocentra. K dispozici ihned.

Zlevněno:	1 700 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	2 264 Kč
Původní cena:	1 995 000 Kč
ID zakázky:	866574
Aktualizace:	12.04.2024

Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	751 m²
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Volný čas

Večerka:	Potraviny u parku (235 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (179 m)
Vlak:	Chotoviny (825 m)
Bus MHD:	Chotoviny (12 m)
Pošta:	Pošta Chotoviny - Česká pošta, s.p. (241 m)
Sportoviště:	Kuželna (352 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Chotoviny, Rudé armády (103 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Chotoviny (117 m)
Restaurace:	Restaurace hotelu GOLD (479 m)

Kontaktovat:

Burgstaller Jan

296 399 006

731 404 040

info@mmreality.cz

M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

★★★★★ (167)

https://www.mmreality.cz/

Více o společnosti »

Prodej rodinného domu 281 m², pozemek 415 m²

Revoluční, Sedlec-Prčice - Sedlec

4 990 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ HEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Sedlec-Prčice, konkrétně na adrese Ulice Revoluční Č. p. 145. Tento smíšený řadový dům je ideální volbou pro rodinné bydlení či provoz Vašeho podnikání/služeb. Nyní nabízí bytovou jednotku 3+kk s možností vystavení další bytové jednotky o cca 80m2, která je nyní využívaná jako půdní prostor. Je zde tedy možnost si upravit a udělat bydlení podle Vašich představ. Interiér domu prošel částečnou rekonstrukcí.

Celková zastavěná plocha domu činí 281m², stejně jako užitná plocha. K dispozici je také příjemná a udržovaná zahrada, která nabízí dostatek prostoru pro relaxaci a trávení volného času. Celková rozloha pozemku je 415m².

Co se týče infrastruktury, dům je napojen na kanalizaci a má přívod plynu z plynovodu. To zajišťuje pohodlné a bezproblémové užívání vody a energie. Okolí je klidné a příjemné, ideální pro rodinný život.

Pokud jste zaujati touto nemovitostí a rádi byste si ji prohlédli, neváhejte nás kontaktovat. Jsme připraveni Vám poskytnout další informace a domluvit termín prohlídky. Těšíme se na vaši zprávu a možnost spolupráce.

Celková cena:	4 990 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně odměny RK a právních služeb
ID zakázky:	0201-NP02583
Aktualizace:	28.03.2024
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Centrum obce

Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	281 m²
Užitná plocha:	281 m²
Plocha pozemku:	415 m²
Datum nastěhování:	Ihned
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace

Typ domu:	Patrový
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓

Služby:

Reklama

Hypotéka
Česká spořitelna

22 142,98 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

Spočítat

Občanská vybavenost

Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Volný čas

Večerka:	MA - Potraviny (6 m)
Hospoda:	Hospůdka za pecí (4713 m)
Kino:	Kino Sedlec - Prčice (406 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Za Starkou (176 m)
Bus MHD:	Sedlec-Prčice, nám. (95 m)
Lékárna:	Mgr. Štěpánka Trnobranská (182 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (91 m)
Pošta:	Pošta Sedlec-Prčice 1 - Česká pošta, s.p. (126 m)
Restaurace:	Pivovar Vítek z Prčice - Vítek z Prčice, s... (373 m)
Škola:	ZUŠ Sedlec - Prčice (196 m)
Sportoviště:	Víceúčelové sportovní hřiště Za Starkou (193 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Sedlec-Prčice (344 m)
Vlak:	Ješetice (4564 m)

Kontaktovat:

Bc. Tom Nguyen
+420 778 055 568
tom.nguyen@re-max.cz

RE/MAX Atrium
Podolská 811/138, 14700 Praha - Podolí
★★★★★ (68)
https://www.remax-atrium.cz
Více o společnosti »

Prodej chalupy 400 m², pozemek 1 000 m²

Černovická, Chýnov

4 500 000 Kč

Výhradním zastoupením nabízíme statek s pozemkem vhodným k výstavbě. Dům s dvorem 500 m², pozemek 1000 m².
Více informací na telefonu.

Celková cena:	4 500 000 Kč za nemovitost
Aktualizace:	14.02.2024
ID:	31315276
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	300 m²
Užitná plocha:	400 m²
Plocha pozemku:	1000 m²
Sklep:	✓

Parkování:	✓
Datum nastěhování:	Ihned
Datum zahájení prodeje:	26.12.2023
Voda:	Místní zdroj vody
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Zpevněná
Vybavení:	Částečně

Služby:

Reklama

Hypotéka
Česká spořitelna

19 968,62 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

Spočítat

Občanská vybavenost

Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Volný čas

Večerka:	Flop Top (444 m)
Hřiště:	Dětské hřiště U Špýcharu (278 m)
Hospoda:	Hospoda U Beránků (3953 m)
Sportoviště:	Koupaliště Chýnov (388 m)
Pošta:	Pošta Chýnov - Česká pošta, s.p. (586 m)
Vlak:	Chýnov (1510 m)
Škola:	ZŠ Chýnov (744 m)
Bus MHD:	Chýnov, rozc.Planá (77 m)
Restaurace:	Restaurant U Bazénu (338 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (586 m)
Lékárna:	OOVL - L Sezmovo Ústí (528 m)
Školka:	MŠ Chýnov (750 m)

Kontaktovat:

Mgr. Vít Boháč
+420 602 939 644
vbohac@bohacreality.cz

PŘEHLED REALIT - Ing. Šťovíčková
Husova tř. 523/30, 37005 České Budějovice 2
Více o společnosti »

Prodej rodinného domu 345 m², pozemek 788 m²

Ústrašice, okres Tábor

5 400 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ HEHOSPODÁRNÁ

Realitka Green ® vám ve výhradním zastoupení majitele zprostředkuje prodej rodinného domu ve velice vyhledávané lokalitě, v Ústrašicích, 2,4 km od Plané nad Lužnicí (veškerá občanská vybavenost).

Zastavěná plocha domu je 115 m2, plocha zastavěné zděné kůlny je 26 m2 a zahrada má výměr 647 m2.

Dům byl zkolaudovaný v r. 1991, je celý podsklepený - 3 sklepy, garáž, dílna – sušárna prádla, kotelna, uhelna. V 1. patře se nachází kuchyně, obývací pokoj, pracovna, spíž, koupelna a WC. V podkroví jsou tři pokoje, šatna, koupelna s vanou a WC + půdní prostor. Stavba má jednu terasu, jednu lodžii a balkon. Dům je zděný z tvárnic Porfix a příčkových cihel pálených dutých. Okna jsou od r. 2017 plastová s trojskly. Komín je dvouprůduchový, vyvložkovaný šamotovými vložkami.

Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva z r. 2017 s automatickým dávkováním. Je připravena přípojka na elektrokotel. Vodovod a kanalizace jsou obecní. Na zahradě je kopaná studna s užitkovou vodou. Na zahradě je studna s užitkovou vodou.
Zahrada je situovaná na jihovýchod, udržovaná, je na ní také zděná kůlna používaná na uskladnění otopu a nářadí, ale lze ji využívat jako garáž. Na pozemku jsou ovocné a okrasné stromy Před domem se nachází zpevněná plocha pro parkování osobního automobilu a předzahrádka. Jednou z předností nabídky je klidná lokalita obklopená hezkou krajinou okolních lesů. Ideální místo na procházky po okolí, pěšky či na kole. Krásnou přírodu máte přímo u domu. Nejedná se o povodňové pásmo. Nemovitost je vhodná i jako rekreační objekt.

Pro bližší informace a sjednání termínu prohlídky, prosím, kontaktujte inzerující makléřku z Tábora.

Celková cena:	5 400 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	O ceně je možné jednat.
ID zakázky:	2023004
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	115 m²
Užitná plocha:	345 m²
Plocha podlahová:	345 m²
Plocha pozemku:	788 m²
Plocha zahrady:	647 m²

Sklep:	115 m²
Parkování:	3
Garáž:	✓
Datum nastěhování:	Ihned
Rok kolaudace:	1991
Rok rekonstrukce:	2017
Voda:	Vodovod, Studna
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✗
Výtah:	✗

Služby:

Reklama

Hypotéka
Česká spořitelna

23 962,34 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

Spočítat

Občanská vybavenost

Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Hospoda:	Club Sauna	(1954 m)
Veterinář:	Veterinární klinika AXA	(2192 m)
Večerka:	MAGA, spol. s r.o.	(2113 m)
Kino:	Kino Spektrum	(4593 m)
Hřiště:	Dětské hřiště	(268 m)
Cukrárna:	Cukrárna Ve Mlejně	(2180 m)
Vlak:	Planá nad Lužnicí	(2392 m)
Pošta:	Pošta Planá nad Lužnicí - Česká pošt…	(2058 m)
Bus MHD:	Ústrašice	(327 m)
Lékárna:	Lékárna Planá nad Lužnicí	(2145 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny	(2059 m)
Škola:	ZŠ Planá nad Lužnicí	(2071 m)
Restaurace:	Restaurace Na Černé	(1876 m)
Školka:	Mateřská škola Planá nad Lužnicí, okr…	(2197 m)
Sportoviště:	TJ Sokol Ústrašice	(418 m)

Kontaktovat:

Kateřina Drahotová
+420 727 893 540
drahotova@realgreen.cz

REALITKA GREEN s.r.o.
Na Příkopě 814, 75501 Vsetín
★★★★★ (20)
https://www.realgreen.cz
Více o společnosti »

Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 259 m²

Chyšky, okres Písek

4 290 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům, či chalupu, v obci Chyšky. Užitná plocha 300 m2, dispozice bezbariérového, zděného domu: vstupní chodba, technická místnost, ložnice, obývák spojený s kuchyní a jídelním koutem, dále dětský pokoj. V přízemí je koupelna s WC, kde je umístěný sprchový kout a umyvadlo. Další možností bydlení je prostorná půda, která je připravená pro vestavbu, jsou zde již vybudované odpady. Možnost dalšího bytu, či prostoru k podnikání o ploše více jak 100 m2. Dům se vytápí ústředním topením, buď na tuhá paliva, nebo pomocí elektrokotle. Ohřev bojlerem nebo v kombinaci kotlem na tuhá paliva. Celková rekonstrukce proběhla v roce 2013. K domu náleží garáž, sklep, dílna, stodola, kůlna, venkovní pergola. Vybavení domu dle dohody. Chyšky jsou malá obec se základní občanskou vybaveností. Nejbližší město Milevsko 13 km, areál Monínec 12 km, Alenina Lhota s golfovým rezortem Čertovo břemeno 9 km, Praha 86 km. Prohlídku rádi zajistíme.

Zlevněno:	4 290 000 Kč za nemovitost
Původní cena:	4 645 500 Kč
ID zakázky:	833409
Aktualizace:	09.04.2024
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	4 včetně 2 podzemních
Užitná plocha:	300 m²
Plocha pozemku:	259 m²

Parkování:	1
Garáž:	✓
Rok rekonstrukce:	2013
Voda:	Vodovod
Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

Služby:

Reklama

Hypotéka
Česká spořitelna

19 036,75 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

Spočítat

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Volný čas

Večerka:	Jednota, spotřební družstvo v Milevsku…	(131 m)
Hřiště:	Dětské hřiště	(411 m)
Hospoda:	Hostinec U Čižinských	(19 m)
Sportoviště:	TJ Chyšky, z.s.	(440 m)
Školka:	MŠ Chyšky	(358 m)
Škola:	Základní škola Chyšky	(279 m)
Pošta:	Pošta Chyšky - Česká pošta, s.p.	(140 m)
Restaurace:	Hostinec Obděnice - Jakubova krčma	(4849 m)
Bus MHD:	Chyšky	(69 m)

Kontaktovat:

Klatovská Pavlína
296 399 006
731 404 040
info@mmreality.cz

M&M reality
Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
★★★★★ (167)
https://www.mmreality.cz/
Více o společnosti »

Prodej rodinného domu 310 m², pozemek 843 m²

Horní, Příbram - Brod

3 299 999 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ HEHOSPODÁRNÁ

Sníte o svém vlastním domě se zahradou na okraji většího města? Chcete ho mít přesně podle svých představ? Láká vás vdechnout nový život staršímu stavení a zachovat tak plně jeho ducha? Chcete bydlet na malebné návsi s výhledem na kapličku a přímo naproti zastávce autobusu? V tom případě mám jednoduché řešení - podívejte se na tento rozlehlý dům, který skýtá mnoho možností k rekonstrukci v příbramské městské části Brod.

Celý pozemek má 843 m2, tedy včetně domu s přilehlou garáží. Užitná plocha všech místností vč. garáže v přízemí má dle měření digitální technologií Matterport cca 155 m2. Stejně tolik má tedy i podlahová plocha v podkroví vč. nevyužitých půdních prostor. Dům je to tedy opravdu dostatečně velký pro velkou rodinu nebo případně pro podnikání. Ano, potřebuje určitě mnoho oprav, případně i změn dispozičního řešení, ale jeho základ a střecha jsou v pořádku a na tom se dá dobře stavět. V dnešní době vás určitě zajímá, jak je řešeno vytápění - tahle informace vás určitě potěší. K dispozici je relativně nový, zcela funkční kotel na uhlí s automatickým zásobníkem a přikládáním, který je napojen na rozvody topení v celém domě. V některých místnostech jsou vyměněny i radiátory za deskové. Dům je napojen na obecní vodovod.

Částečnou rekonstrukcí proběhla i koupelna v přízemí. Částečně je dům i podsklepen. Co je ale zajímavější, je jistě ohromný půdní prostor, který si přímo říká o vestavbu dalších obytných místností.

Svou velikostí vás určitě zaujme i garáž, kam se vejdou minimálně 2 auta a ještě zbyde spousta prostoru třeba na dílnu.

K zadní části domu přiléhají přístavky, ve kterých se dříve chovaly např. slepice nebo se do nich ukládalo zahradní náčiní. Takových úložných prostor není u domu totiž nikdy dost.

Veškerá občanská vybavenost je v Příbrami, kam se dostanete za pár minut autem nebo i autobusem téměř přímo od vašich vrátek.

Zajímá vás víc a chcete se na dům přijet podívat osobně? Stačí mi napsat nebo zavolat a společně určitě vymyslíme nějaký vhodný termín. Dům v Brodě je v současné době prázdný a moc by stál o nové majitele, kteří poznají jeho potenciál a upraví si jej k obrazu svému. Podívat se na něj můžete i zde: dumupribrami.cz

Rozměry jednotlivých místností (měřeno technologií Matterport):

PŘÍZEMÍ
Obývací pokoj: 26,36 m2
Kuchyň: 14,77 m2
Ložnice: 20,77 m2
Koupelna: 5,32 m2
WC: 1,53 m2
Spíž: 1,75 m2
Chodba: 6,28 m2
Vstupní veranda: 9,26 m2
Schodiště: 4,74 m2
Garáž: 38,74 m2
Dílna: 25,73 m2

PATRO - půda
Místnost 1: 54,72 m2
Místnost 2: 68,75 m2
Místnost 3: 9,37 m2
Místnost 4: 12,03 m2
Místnost 5: 6,71 m2
Balkon: 7,79 m2
Schodiště: 2,86 m2

Celková cena:	3 299 999 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	cena je včetně provize a kompletního právního servisu
ID zakázky:	9/5922
Aktualizace:	18.03.2024
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	155 m²
Užitná plocha:	310 m²

Plocha podlahová:	175 m²
Plocha pozemku:	843 m²
Plocha zahrady:	688 m²
Datum nastěhování:	Ihned
Voda:	Vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Doprava:	Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✕

Služby:

Reklama

Hypotéka
Česká spořitelna
14 643,65 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační
Spočítat

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Hospoda:	Hospoda U Kristýnky (70 m)
Večerka:	Vyplatíse (1449 m)
Cukrárna:	Motýlek - kavárna s dětskou herou (2147 m)
Veterinář:	MVDr. Miroslava Valterová (2313 m)
Kino:	Letní kino Příbram (1513 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Ke Trati (33 m)
Přírodní zajímavost:	Fantova mokřadní louka (3272 m)
Divadlo:	Divadlo A. Dvořáka Příbram (2457 m)
Bus MHD:	Příbram, Brod, obec (22 m)
Lékař:	Poliklinika RAVAK (1907 m)
Vlak:	Příbram sídliště (1731 m)
Školka:	Alternativní MŠ (1856 m)
Lékárna:	Dr.Max Lékárna (1263 m)
Pošta:	Česká pošta - Depo Příbram 70 (2084 m)
Sportoviště:	TK Roja Příbram z. s. (1262 m)
Obchod:	Albert Hypermarket (1290 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (1271 m)
Restaurace:	Di Napoli, s.r.o. (1263 m)
Škola:	ZŠ Příbram, Školní (1750 m)

Kontaktovat:

Kamila Pavlištová

+420 602 880 000

+420 602 880 000

maklerka@kamilapavlistova.cz

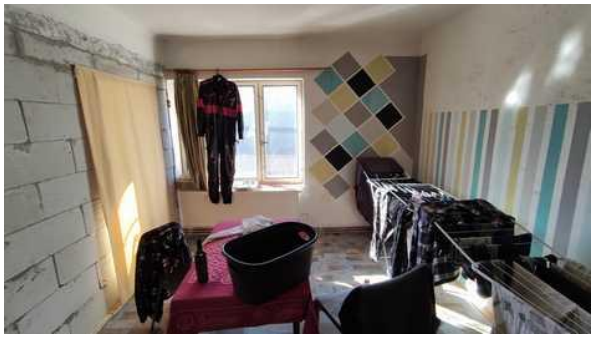
?

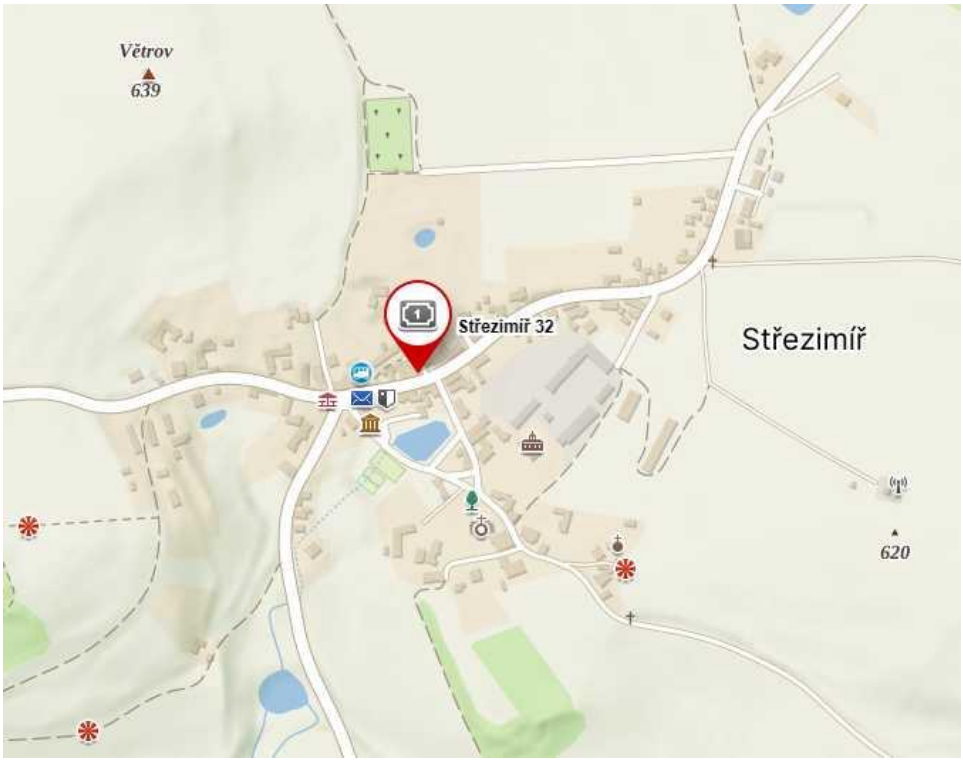
Ing. Kamila Pavlištová
V kališti 1717/4a, 10700 Praha - Dubeč
https://kamilapavlistova.cz
Více o společnosti »

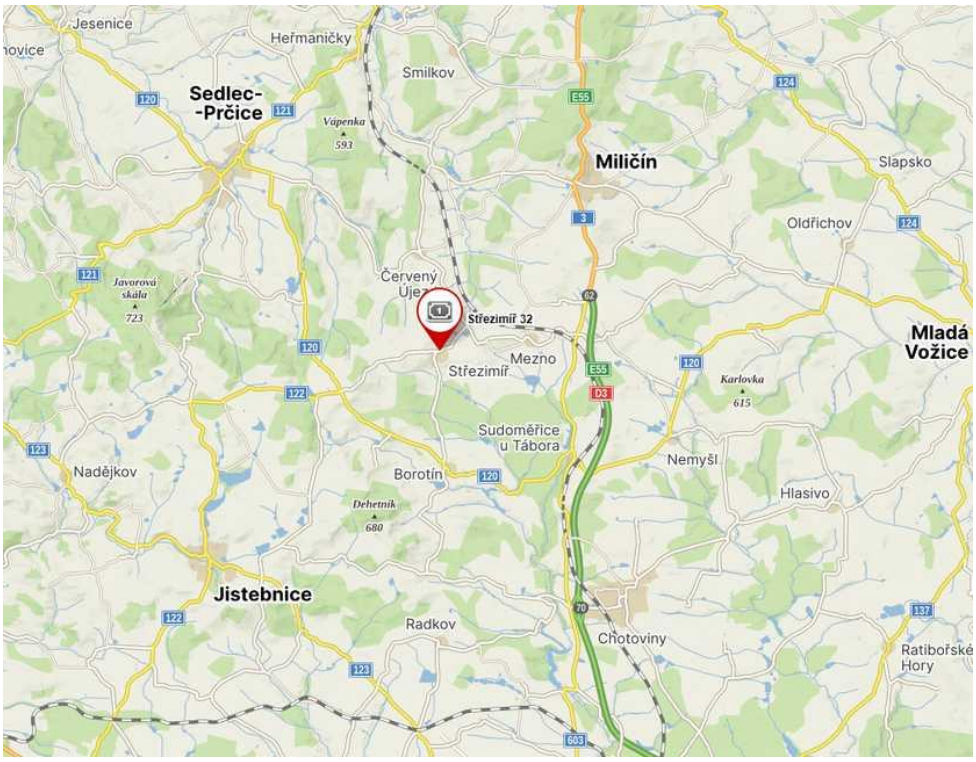
1.pp

1.np

2.np




Větrov
639
Střezimíř 32
Střezimíř
620


Jesenice
Heřmaničky
Smilkov
Sedlec-
-Prčice
Vápenka
593
Miličín
Slapsko
Oldřichov
Javorová
skála
723
Červený
Úje
Střezimíř 32
Mezno
Střezimíř
Mladá
Vožice
Karlovka
615
Sudoměřice
u Tábora
Nemyšl
Nadějkov
Borotín
Hlasivo
Dehetník
680
Jistebnice
Radkov
Chotoviny
Ratibořské
Hory