ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 014814/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Lechovský & Backa, v.o.s. *insolvenční správce dlužníka Pavel Ročeň, bytem č. p. 122, 58291 Příseka* Hládkov 701/4 169 00 Praha 6 - Střešovice
Číslo jednací:	KSHK 42 INS 9050 / 2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Příseka č.p. 122, okres Havlíčkův Brod Příseka č.p. 140, okres Havlíčkův Brod
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	21.02.2025
Zpracováno ke dni:	21.02.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 19.03.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 186, jehož součástí je rodinný dům č. p. 122, parc. č. st. 187, jehož součástí je garáž bez čp/če, a parc. č. 300/3, vč. příslušenství, v obci Příseka, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Příseka u Světlé nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 436.

2. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 215, jehož součástí je stavba č. p. 140, a parc. č. 304/7, vč. příslušenství, v obci Příseka, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Příseka u Světlé nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 436.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 186, st. 187, 300/3, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Příseka č.p. 122, okres Havlíčkův Brod
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Příseka
Katastrální území:	Příseka u Světlé nad Sázavou

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 215, 304/7, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Příseka č. p. 140, okres Havlíčkův Brod
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Příseka
Katastrální území:	Příseka u Světlé nad Sázavou

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 14.03.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Ročeň, vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Ročeň Pavel a Ročňová Jaroslava Ing., č. p. 122, 58291 Příseka

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 186, jehož součástí je rodinný dům č. p. 122, parc. č. st. 187, jehož součástí je garáž bez čp/če, a parc. č. 300/3, vč. příslušenství, v obci Příseka, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Příseka u Světlé nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 436.

Pozemky parc. č. st. 215, jehož součástí je stavba č. p. 140, a parc. č. 304/7, vč. příslušenství, v obci Příseka, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Příseka u Světlé nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 436.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu, pouze u rodinného domu č. p. 122 není v katastrální mapě zakreslena drobná přístavba zádveří.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, je částečně podsklepená.

Objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou keramickobetonové, střecha je polovalbová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Plášť je zateplen polystyrenem. Vnitřní omítky jsou štukové. Schodiště je betonové obložené dřevem. Okna jsou plastová s dvojsklem. Zárubně dveří jsou obložkové. Podlahy jsou s keramickou dlažbou a laminátové plovoucí. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V domě jsou 2 koupelny: v přízemí se sprchovým koutem, v podkroví se sprchovým koutem a rohovou vanou, WC je 2x – vždy v koupelně.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu, je i studna. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Objekt byl postaven dle sdělení vlastníka v roce 2003. Je dobře udržován, s drobnými vadami (zatékání u komínu, místy zašlé povrchy, poškození venkovní dlažby), významnější vadou jsou stopy po zaplavení sklepa. Opotřebení je přiměřené stáří domu. Stav objektu lze celkově charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je 6+1. V přízemí je zádveří, předsíň, chodba, koupelna s WC, pokoj, obývací pokoj, kuchyně, schodiště. V podkroví je chodba, 4x pokoj, koupelna s WC, balkon. V suterénu je schodiště, chodba, prádelna a sklad. Celková podlahová plocha je 173,6 m2, s příslušenstvím (balkon a suterén) 232,5 m2.

1. NP		
Ostatní prostory	Zádveří	4,40 m^2
Ostatní prostory	Předsíň	4,80 m^2
Ostatní prostory	Chodba	3,90 m^2
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,70 m^2
Pokoj	Pokoj	17,20 m^2
Ostatní prostory	Chodba	5,80 m^2
Pokoj	Obývací pokoj	23,50 m^2
Kuchyně	Kuchyně	22,40 m^2
Ostatní prostory	Schodiště	6,20 m^2
podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	4,60 m^2
Koupelna, WC	Koupelna s WC	10,20 m^2
Pokoj	Pokoj	17,10 m^2
Pokoj	Pokoj	18,30 m^2
Pokoj	Pokoj	18,50 m^2
Pokoj	Pokoj	12,00 m^2
Příslušenství	Balkón	7,20 m^2
suterén		
Příslušenství	Schodiště	4,80 m^2
Příslušenství	Chodba	5,50 m^2
Příslušenství	Prádelna	14,20 m^2
Příslušenství	Sklad	27,20 m^2

Podlahová plocha	173,60 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství	232,50 m^2

Popis budovy

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, přízemní s půdním prostorem, není podsklepená.

Objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou panelové, střecha je sedlová, krytina betonová dlažba, klempířské prvky pozinkované. Plášť není zateplen. Vnitřní povrchy jsou štukové. Schodiště není. Okna jsou plastová s dvojsklem. Zárubně dveří jsou kovové, vstupní dveře plastové, vrata sekční. Podlahy jsou kryty keramickou dlažbou. V objektu je menší kuchyňské zázemí a WC s umyvadlem.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Objekt je starý cca 15 let. Je dobře udržován, s přiměřeným opotřebením, bez významných vad. Stav objektu lze celkově charakterizovat jako velmi dobrý.

V objektu se nachází 2 dílenské místnosti a kancelářské zázemí. dále chodba, kotelna a WC. Celková podlahová plocha je 218,3 m2.

1. NP		
Ostatní prostory	Dílna	102,40 m^2
Ostatní prostory	Dílna	42,40 m^2
Ostatní prostory	Chodba	8,50 m^2
Ostatní prostory	Kancelář	32,10 m^2
Ostatní prostory	Kancelář	15,90 m^2
Ostatní prostory	Kotelna	15,10 m^2
Koupelna, WC	WC	1,90 m^2
Podlahová plocha		218,30 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		218,30 m^2

Popis pozemků a lokality

Obec Příseka se nachází v okrese Havlíčkův Brod, cca 14 km od okresního města. Má přibližně 440 obyvatel a nemá žádnou občanskou vybavenost – vše je dostupné v těsně sousedícím městě Světlá nad Sázavou. Je obsluhována autobusovými spoji, v docházkové vzdálenosti je však i vlakové nádraží Světlá nad Sázavou. Má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru obce, v rezidenční zástavbě. V místě není povodňové riziko ani významnější negativní faktory, slyšitelný je pouze provoz na železniční trati.

Celková výměra pozemků ve funkčním celku s rodinným domem č. p. 122 činí 1534 m^2. Pozemky jsou mírně svažité. Jsou oplocený živým plotem, pletivem, dřevěným plotem s podezdívkou. Na pozemku zahrady se nacházejí trvalé porosty – ovocné i okrasné dřeviny. Na samostatném pozemku se nachází vedlejší stavba - garáž. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Celková výměra pozemků ve funkčním celku s provozní stavbou č. p. 140 činí 1667 m2. Pozemky jsou v zastavěné části rovinaté, jinak svažité. Nejsou oploceny. Na jižní části pozemku se nachází trvalé porosty – ovocné i okrasné dřeviny. K objektu je zpevněný příjezd se štěrkovým povrchem. Příjezd je přes pozemky na LV 358 – vlastníci jsou prakticky shodní, pouze na oceňovaném LV se

jedná o SJM, na LV s přístupovým pozemkem o podílové spoluvlastnictví. Nyní tedy je přístup zajištěn, v případě samostatného prodeje nemovitosti nutno řešit věcným břemenem nebo obdobným nástrojem.

Nemovitosti jsou zatíženy služebností užívacího práva ve prospěch zástavního věřitele (Firemní záložna a.s.) – dle zřizovací listiny se užívací právo týká případného zpeněžování nemovitosti (výkonu zástavního práva), kdy obsahem břemene je zejména vstup do/na předmětné nemovitosti za účelem vyhotovení znaleckého posudku ohledně hodnoty předmětných nemovitostí, případně ke klientským prohlídkám se zájemci o koupi předmětných nemovitostí. Vzhledem k charakteru břemene není toto faktickým omezením užívání nemovitostí a břemeno nemá vliv na jejich hodnotu.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.02.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 083,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 440 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousední se Světlou nad Sázavou	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci E, V, K, P	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - v obci pouze autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - bez vybavenosti	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **450,00 Kč/m²**

1.1. Pozemky s rodinným domem

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 534,00 m²

R = (200 + 0,8 * $\sum$vp) / $\sum$vp

R = (200 + 0,8 * 1 534,00) / 1 534,00 = **0,930**

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

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 pozemku

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}071}$

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	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 * 1,071 = **1,071**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	450,-	1,071		481,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 186	132	481,95	
Redukční koeficient R = 0,930				448,21	59 163,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 187	42	481,95	
Redukční koeficient R = 0,930				448,21	18 824,82
§ 4 odst. 1	zahrada	300/3	1 360	481,95	
Redukční koeficient R = 0,930				448,21	609 565,60
Stavební pozemky - celkem			1 534		**687 554,14**

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	22 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 980,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:		=	52,00 m²
1. NP:	10,0*10,5+3,3*6,8+2,2*2,5+4,5	=	137,44 m²
podkroví:	10,0*10,5+3,3*6,8	=	127,44 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	52,00 m²	2,60 m
1. NP:	137,44 m²	2,90 m
podkroví:	127,44 m²	2,60 m

Obestavěný prostor

PP:	(52)*(2,60)	=	135,20 m³
1. NP:	(10,0*10,5+3,3*6,8+2,2*2,5+4,5)*(2,90)	=	398,58 m³

podkroví+ zastřešení: (10,0*10,5+3,3*6,8)*(1,10+3,00/2)	=	331,34 m^3
Obestavěný prostor - celkem:	=	**865,12 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	137,44 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	316,88 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,31

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - stopy po zaplavení suterénu	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 22 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 22 = \mathbf{0{,}890}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}890 = \mathbf{0{,}988}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,071**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 980,- Kč/m^3 * 0,988 = 2 944,24 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 865,12 m^3 * 2 944,24 Kč/m^3 * 1,000 * 1,071= 2 727 966,49 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 727 966,49 Kč

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	22 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 931,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	6,5*6,5	=	42,25 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	42,25 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

1. NP+zastřešení:	(6,5*6,5)*(2,50+1,50/2)	=	137,31 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**137,31 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 22 let:

s = 1 - 0,005 * 22 = **0,890**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}890 = \mathbf{0{,}881}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,071**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 931,- Kč/m^3 * 0,881 = 3 463,21 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 137,31 m^3 * 3 463,21 Kč/m^3 * 1,000 * 1,071= 509 296,23 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 509 296,23 Kč

1.4. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	45,00 m
Profil studny:	150 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	45,00 m * 1 640,- Kč/m	+	73 800,- Kč
Základní cena celkem		**=**	**73 800,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4810
Upravená cena studny		**=**	**205 518,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 50 = 44,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 44,0 % / 100)	*	0,560
	=	**115 090,21Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 12 840,- Kč/ks	+	12 840,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	12 840,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	3,4810
		=	35 756,83 Kč
opotřebení čerpadel	44,0 %	*	0,560
		=	20 023,82 Kč

Upravená cena čerpadel	+	**20 023,82 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**135 114,03 Kč**
Koeficient pp	*	1,071
Cena stavby CS	**=**	**144 707,13 Kč**
Studna - cena zjištěná	**=**	**144 707,13 Kč**

1.5. Bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	37,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 825,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**5 266,22**
Plná cena: 37,00 m^3 * 5 266,22 Kč/m^3	=	**194 850,14 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 50 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	**116 910,08 Kč**
Koeficient pp	*	1,071
Cena stavby CS	=	**125 210,70 Kč**
Bazén - cena zjištěná	=	**125 210,70 Kč**

1.6. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen					
15	3 Ks	2 285,-		2 285,-	6 855,-
švestka					
15	3 Ks	1 153,-		1 153,-	3 459,-
meruňka					
15	2 Ks	1 346,-		1 346,-	2 692,-
třešeň - polokmen					
15	2 Ks	2 417,-		2 417,-	4 834,-
borůvka velkoplodá					
15	5 Ks	35,-		35,-	175,-
Součet:				=	18 015,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	18 015,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	10 080,-		15 roků 10 080,-	7,00 ks 70 560,-
Jehličnaté stromy I	7 620,-		15 roků 7 620,-	3,00 ks 22 860,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		15 roků 1 090,-	33,00 ks 35 970,-
Jehličnaté keře I	1 090,-		15 roků 1 090,-	26,00 ks 28 340,-
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-		15 roků 4 310,-	102,00 m 439 620,-
Součet:				597 350,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	358 410,-

Trvalé porosty = **376 425,- Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky:		**687 554,14 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům		2 727 966,49 Kč
1.3. Garáž		509 296,23 Kč
1.4. Studna		144 707,13 Kč
1.5. Bazén		125 210,70 Kč
1.6. Trvalé porosty		376 425,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	**3 883 605,55 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = **4 571 159,69 Kč**

2.1. Pozemky s výrobní stavbou

Ocenění

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

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 pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,03
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,20
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nyní přístup přes pozemky na LV 358, bez zřízení věcného břemene	I	-0,05

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0{,}476}$

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	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 * 0,476 = **0,476**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	450,-	0,476		214,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 215	304	214,20	65 116,80
§ 4 odst. 1	zahrada	304/7	1 363	214,20	291 954,60
Stavební pozemky - celkem			1 667		**357 071,40**

2.2. Budova č. p. 140

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. NP	21,9*10,5+2,6*6,8	=	247,63

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	247,63 m^2	3,10 m	767,65
Součet	**247,63 m^2**		**767,65**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	767,65 / 247,63	= 3,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	247,63 / 1	= 247,63 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP+zastřešení	(21,9*10,5+2,6*6,8)*(3,10+1,90+1,10/2)	=	1 374,35 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	1 374,35 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 374,35 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00

25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,40
Koeficient vybavení K_4:					**0,9040**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9467
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9774
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9040
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 454,91**
Plná cena: 1 374,35 m^3 * 5 454,91 Kč/m^3	=	**7 496 955,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 100 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 372 412,23 Kč**
Koeficient pp	*	0,476
Cena stavby CS	=	**3 033 268,22 Kč**
Budova č. p. 140 - cena zjištěná	=	**3 033 268,22 Kč**

2.3. Štěrkové plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	350,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	95,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**253,92**
Plná cena: 350,00 m^2 * 253,92 Kč/m^2	=	**88 872,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 25 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	**35 548,80 Kč**
Koeficient pp	*	0,476
Cena stavby CS	=	**16 921,23 Kč**
Štěrkové plochy - cena zjištěná	=	**16 921,23 Kč**

2.4. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - polokmen					
15	3 Ks	2 417,-		2 417,-	7 251,-
švestka					
15	2 Ks	1 153,-		1 153,-	2 306,-
Součet:				=	9 557,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	9 557,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	10 080,-		15 roků 10 080,-	3,00 ks 30 240,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		15 roků 1 090,-	10,00 ks 10 900,-
Jehličnaté keře I	1 090,-		15 roků 1 090,-	5,00 ks 5 450,-
Součet:				46 590,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	16 772,40
Trvalé porosty			**=**	**26 329,40 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace		
2.1. Pozemky:		**357 071,40 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
2.2. Budova č. p. 140		3 033 268,22 Kč
2.3. Štěrkové plochy		16 921,23 Kč
2.4. Trvalé porosty		26 329,40 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	**3 076 518,85 Kč**
Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem	=	**3 433 590,25 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

1. Pozemky s rodinným domem

Příseka č.p. 122, okres Havlíčkův Brod					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Příseka č.p. 122, okres Havlíčkův Brod	174 m^2	velmi dobrý	1534 m^2	2x garáž, bazén, venkovní úpravy
1	Lipnička č.p. 51, Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	110 m^2	velmi dobrý – nižší stáří	2805 m^2	kryté stání, kůlna
2	Dolní Město č.p. 303, okres Havlíčkův Brod	215 m^2	velmi dobrý – vyšší standard	3179 m^2	2x garáž (z toho 1 podsklepená), kryté stání, bazén, skleník, posezení
3	Hlohov č.p. 19, Číhošť, okres Havlíčkův Brod	193 m^2	velmi dobrý – vyšší stáří	2300 m^2	větší vedlejší stavba s relaxační a technickou zónou, kryté stání, bazén, kůlna

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 990 000,00 Kč	1	5 990 000,00 Kč	1	0.75	1.05	1.2	0.85	0.80325	7 457 205,10 Kč
2	9 500 000,00 Kč	1	9 500 000,00 Kč	1.1	1.15	1.05	1.2	1.05	1.673595	5 676 403,19 Kč
3	8 000 000,00 Kč	1	8 000 000,00 Kč	0.9	1.05	0.95	1.1	1.1	1.0862775	7 364 600,67 Kč

Celkem průměr	6 832 736,00 Kč
Minimum	5 676 403,19 Kč
Maximum	7 457 205,10 Kč
Směrodatná odchylka - s	1 002 483,72 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	5 830 252,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	7 835 219,72 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář: Do porovnání byly zařazeny rodinné domy v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, výměrách domů i pozemků, stavu/standardu vybavení, příslušenství.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena na

= 6 832 736 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6 833 000 Kč

2. Pozemky s výrobní stavbou

Jedná se o nestandardní stavbu pro výrobu, s kancelářským zázemím, nízkého stáří a v dobrém stavu. Stavba je lokalizována v obci bez vybavenosti, ale v těsné blízkosti většího města. Lokalita je pro komerci průměrně atraktivní – blízkost většího města, dojezdová vzdálenost z D1.

Nabídka srovnatelných objektů je velmi nízká. V rámci trhu jsou převážně nabízeny starší nemovitosti nebo nemovitosti ve velkých technických areálech. Poptávku po takovýchto stavbách je možné vyhodnotit jako omezenou. Okruh kupujících je nízký, nabídky zůstávají dlouhou dobu neprodány.

Z výše uvedených důvodů bylo shledáno, že v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí není možné nalézt dostatečné množství vhodných vzorků – realizovaných transakcí - pro naplnění postupu pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu bude postupováno podle §1b a bude určena tzv. tržní hodnota.

Dle §1b se tržní hodnota nemovitosti určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Dále se zohledňují tržní rizika a vývoj na místním trhu. Je nutné přihlížet k možnosti nejlepšího a nejvyššího využití nemovité věci.

Se zvážením výše uvedených požadavků je konstatováno, že:

- stávající využití stavby lze v daném místě a čase považovat za nejvyšší a nejlepší, využití odpovídá charakteru stavby a technickému stavu, jiné výhodnější využití nebylo shledáno;

- v místě nebyla shledána významná tržní rizika, vývoj na místním trhu je stabilizovaný, bez očekávaných výkyvů.

Nemovitost lze ocenit porovnávacím, výnosovým i nákladovým způsobem.

<u>Ocenění porovnáním</u>

Příseka č.p. 140, okres Havlíčkův Brod							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - komerční využití	K5 - příslušenství	K6 - přístup	K7 - pozemek
Oceňovaný objekt	Příseka č.p. 140, okres Havlíčkův Brod	218 m^2	velmi dobrý	dílny s kancelářským zázemím	půdní prostor, částečně zpevněné plochy	v případě samostatného prodeje nemovitosti nutno řešit věcným břemenem	1 667 m2, v části hůře využitelný pro svažitost
1	Lesní bez čp/če na parc. č. st. 3575, Humpolec, okres Pelhřimov	120 m^2	dobrý	garáž/dílna	půdní prostor, rozsáhlejší zpevněné plochy		1 258 m2
2	Loket č.p. 50, okres Benešov	720 m^2	dobrý	sklad, kanceláře, showroom, byt	větší zpevněné plochy		4 364 m2
3	Zbraslavice č.p. 412, okres Kutná Hora	1511 m^2	velmi dobrý	výroba a skladování, základy na halu, rodinný dům	větší zpevněné plochy		7 699 m2
4	Stonařov bez čp/če na parc. č. 821/9, okres Jihlava	300 m^2	novostavba	dílny, sklady, administrativa	větší zpevněné plochy	nezapsaná stavba	2 954 m2
5	Romana Havelky č.p. 5094/4a, Jihlava, okres Jihlava	1190 m^2	dobrý	haly se zázemím	menší zpevněné plochy		2 945 m2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 komerční využití	K5 příslušenství	K6 přístup	K7 pozemek	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	54 166,67 Kč	0.9	48 750,00 Kč	1.2	1	1	0.9	1.1	1.05	1	1.247	39 081,29 Kč
2	31 944,44 Kč	0.9	28 750,00 Kč	1.05	0.9	0.9	1.2	1	1.05	1.2	1.286	22 356,91 Kč
3	65 519,52 Kč	0.9	58 967,57 Kč	1	0.8	1.15	1.2	1	1.05	1.3	1.507	39 130,15 Kč
4	32 300,00 Kč	0.9	29 070,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1.1	1.1	26 427,27 Kč
5	29 327,73 Kč	1	29 327,73 Kč	1.2	0.85	0.8	0.9	0.9	1.05	1.1	0.763	38 416,81 Kč

Celkem průměr	33 082,49 Kč
Minimum	22 356,91 Kč
Maximum	39 130,15 Kč
Směrodatná odchylka - s	8 067,60 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	25 014,89 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	41 150,09 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Pro **porovnávací způsob** byla zvolena metoda tržního porovnání, která je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Komentář: Do porovnání byly zařazeny novější komerční objekty obdobného způsobu využití. Z důvodu nízké nabídky musel být zvolen širší okruh vyhledávání, všechny objekty jsou však v přibližně shodné vzdálenosti od dálnice, v obcích s alespoň částečnou vybaveností nebo v blízkosti větších měst. Zohledněny jsou rozdíly v komerční atraktivitě lokalit, ve stavu/standardu objektů, způsobu jejich využití, příslušenství, velikosti pozemků. V koeficientu K6 je zohledněn právně nezajištěný přístup při samostatném prodeji nemovitostí – nutnost ošetření věcným břemenem; u vzorku 4 je proti této vadě započtena skutečnost, že vzorek není řádně zapsán v katastru nemovitostí. Porovnání je provedeno v cenách za m2, v koeficientu K2 je ale zohledněno, že větší nemovitosti jsou zpravidla obchodovány za nižší jednotkové ceny a naopak.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

33 082,49 Kč/m^2

* 218 m^2

= 7 211 983 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 212 000 Kč

Ocenění výnosovou metodou

Výnosová metoda reprezentuje čistě ekonomický pohled na vlastnictví nemovitosti. Je postavena na kalkulaci zohledňující výnosy (obvyklé ceny za pronájmy) a náklady, se zohledněním rizika výpadku příjmů, a míru kapitalizace, kterou určujeme ve výši stanovené platnou vyhláškou MF ČR pro tento typ nemovitosti.

Příseka č.p. 140, okres Havlíčkův Brod					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - komerční využití	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Příseka č.p. 140, okres Havlíčkův Brod	218 m^2	velmi dobrý	dílny s kancelářským zázemím	částečně zpevněné plochy
1	Lidická, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	205 m^2	dobrý	dílny, kancelářské zázemí možno pronajmout navíc	parkovací a manipulační plochy areálu
2	Na Závodí, Humpolec, okres Pelhřimov	496 m^2	novostavba	výroba/sklad se zázemím	menší zpevněné plochy
3	Reynkova, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	226 m^2	novostavba	pouze sklad	spoluužívání dvora

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 komerční využití	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	120,00 Kč	0.95	114,00 Kč	1.2	1	0.9	0.9	1	0.972	117,28 Kč
2	120,97 Kč	0.95	114,92 Kč	1.2	0.9	1.05	1	1	1.134	101,34 Kč
3	88,50 Kč	0.95	84,07 Kč	1.2	1	1	0.8	1	0.96	87,57 Kč

Celkem průměr	102,06 Kč
Minimum	87,57 Kč
Maximum	117,28 Kč
Směrodatná odchylka - s	14,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	87,20 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	116,93 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Měsíční nájem: 22 250 Kč (102,06 Kč/m^2)
Velikost oceňovaného objektu: 218 m^2
Procentuální vyčíslení nákladů: 30 % z výše pronájmu (novější nemovitost s nižšími náklady na údržbu).
Míra kapitalizace: 7.5 %
Jednotková cena určená výnosovou metodou:

102,06 Kč/m^2 * 12 měsíců - 30 % náklady / 7.5 % = 11 430,00 Kč/m^2

11 430,00 Kč/m^2
* 218 m^2
= 2 491 740 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 492 000 Kč

<u>Ocenění nákladovým způsobem</u>

Nákladová cena je stanovena dle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti.

Nákladová cena stavby CS_N **= 6 372 412,23 Kč**

Cena nezahrnuje hodnotu pozemků.

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybírány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzhledem ke skutečnosti, že se nepodařilo dohledat dostatek realizovaných transakcí pro určení obvyklé ceny, byl zvolen postup určení tržní hodnoty. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav a standard vybavení, příslušenství, u komerčních staveb využitelnost, a právní vady.

Výsledek dle cenového předpisu

Rodinný dům č. p. 122 s pozemky

4.571.160 Kč

Budova č. p. 140 s pozemky

3.433.590 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

Rodinný dům č. p. 122 s pozemky

6.833.000 Kč

Budova č. p. 140 s pozemky

- porovnávací způsob

7.212.000 Kč

– výnosový způsob

2.492.000 Kč

– nákladový způsob

6.372.410 Kč

Pro určení výsledné ceny obvyklé je největší váha udělena srovnávací metodě, neboť nejlépe odráží postavení nemovitosti na trhu.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

1. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 186, jehož součástí je rodinný dům č. p. 122, parc. č. st. 187, jehož součástí je garáž bez čp/če, a parc. č. 300/3, vč. příslušenství, v obci Příseka, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Příseka u Světlé nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 436, pro účely insolvenčního řízení.

2. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 215, jehož součástí je stavba č. p. 140, a parc. č. 304/7, vč. příslušenství, v obci Příseka, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Příseka u Světlé nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 436, pro účely insolvenčního řízení.

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

6.830.000 Kč

Slovy: šestmilionůosmsettřicettisíc korun českých

2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo shledáno, že obvyklou cenu předmětné nemovité věci v daném místě a čase nelze určit. Dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku byla proto určena tržní hodnota. Tržní hodnota předmětné nemovité věci je určena po zaokrouhlení ve výši

7.210.000 Kč

Slovy: sedmmilionůdvěstědesettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.03.2025

……...……. ……. …….……

Ing. Jitka Mašínová Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 014814/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, dokumentace k věcnému břemenu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 186
Obec:	Příseka [569348]
Katastrální území:	Příseka u Světlé nad Sázavou [736244]
Číslo LV:	436
Výměra [m^2]:	132
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Příseka [136247]; č. p. 122; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 186
Stavební objekt:	č. p. 122
Adresní místa:	č. p. 122

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Ročeň Pavel a Ročňová Jaroslava Ing., č. p. 122, 58291 Příseka	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení předběžného opatření
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ročeň Pavel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Ročňová Jaroslava
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ročeň Pavel
Zahájení exekuce - Ing. Ročňová Jaroslava
Zahájení exekuce - Ročeň Pavel
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 187
Obec:	Příseka [569348]
Katastrální území:	Příseka u Světlé nad Sázavou [736244]
Číslo LV:	436
Výměra [m^2]:	42
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 187
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	300/3
Obec:	Příseka [569348]
Katastrální území:	Příseka u Světlé nad Sázavou [736244]
Číslo LV:	436
Výměra [m^2]:	1360
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 215
Obec:	Příseka [569348]
Katastrální území:	Příseka u Světlé nad Sázavou [736244]
Číslo LV:	436
Výměra [m^2]:	304
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

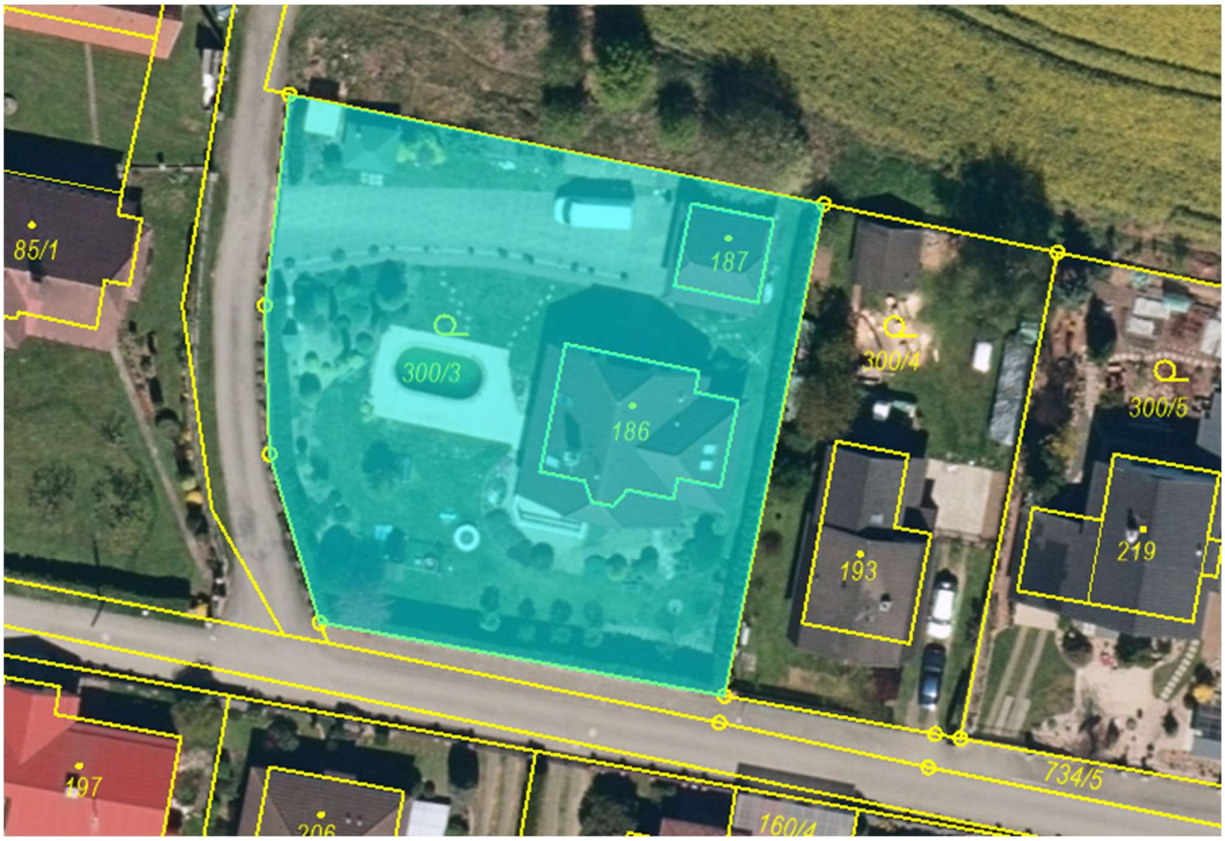
Součástí je stavba

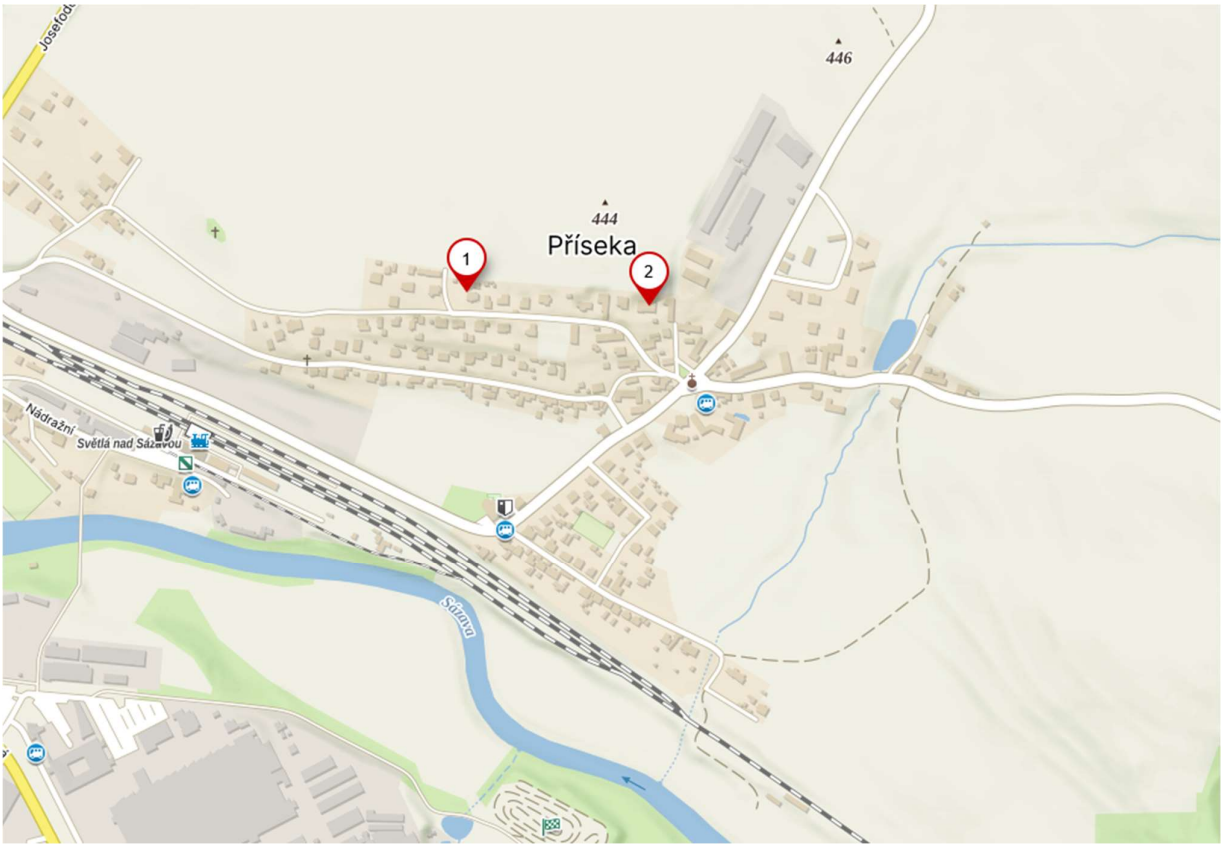
Budova s číslem popisným:	Příseka [136247]; č. p. 140; stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 215
Stavební objekt:	č. p. 140
Adresní místa:	č. p. 140

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	304/7
Obec:	Příseka [569348]
Katastrální území:	Příseka u Světlé nad Sázavou [736244]
Číslo LV:	436
Výměra [m^2]:	1363
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Ortofoto mapa a mapa





Dokumentace k věcnému břemenu

13. ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE – SLUŽEBNOST UŽÍVACÍHO PRÁVA

13.1 Služebnost. Zástavce ve smyslu § 1257 a 1283 OZ zřizuje k Nemovitostem ve prospěch Zástavního věřitele věcné břemeno spočívající ve služebnosti užívacího práva k Nemovitostem pro účely realizace práv Zástavního věřitele dle této Smlouvy, zejména k vstupu do/na Nemovitosti za účelem vyhotovení znaleckého posudku ohledně hodnoty Nemovitostí, případně ke klientským prohlídkám se zájemci o koupi Nemovitostí v případě výkonu Zástavního práva podle čl. 6.1 této Smlouvy.

13.2 Trvání, bezúplatnost služebnosti. Služebnost se zřizuje bezúplatně a na dobu do uhrazení veškerých Zajištěných dluhů podle Úvěrové smlouvy.

6.1 *Výkon Zástavního práva*. Aniž by tím byla dotčena jiná práva nebo opravné prostředky dle českého práva, v případě, že kterýkoli ze Zajištěných dluhů není splněn řádně a včas, je Zástavní věřitel oprávněn vykonat Zástavní právo vlastním jménem a na náklady Zástavce v souladu s tímto čl. 6.1 Smlouvy (Výkon Zástavního práva). Smluvní strany se výslovně dohodly, že Zástavní věřitel je oprávněn vykonat Zástavní právo v celém rozsahu nebo zčásti pouze níže uvedeným způsobem:

6.1.1 prodejem ve veřejné nebo exekuční dražbě;

6.1.2 prodejem Nemovitostí v dražbě dle § 1771 OZ v souladu s čl. 7 této Smlouvy;

6.1.3 přímým prodejem Nemovitostí v souladu s čl. 8 této Smlouvy; nebo

6.1.4 převodem Nemovitostí do vlastnictví Zástavního věřitele v souladu s čl. 9 této Smlouvy.

Fotodokumentace předmětu ocenění

Srovnávané nemovitosti – rodinný dům s pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

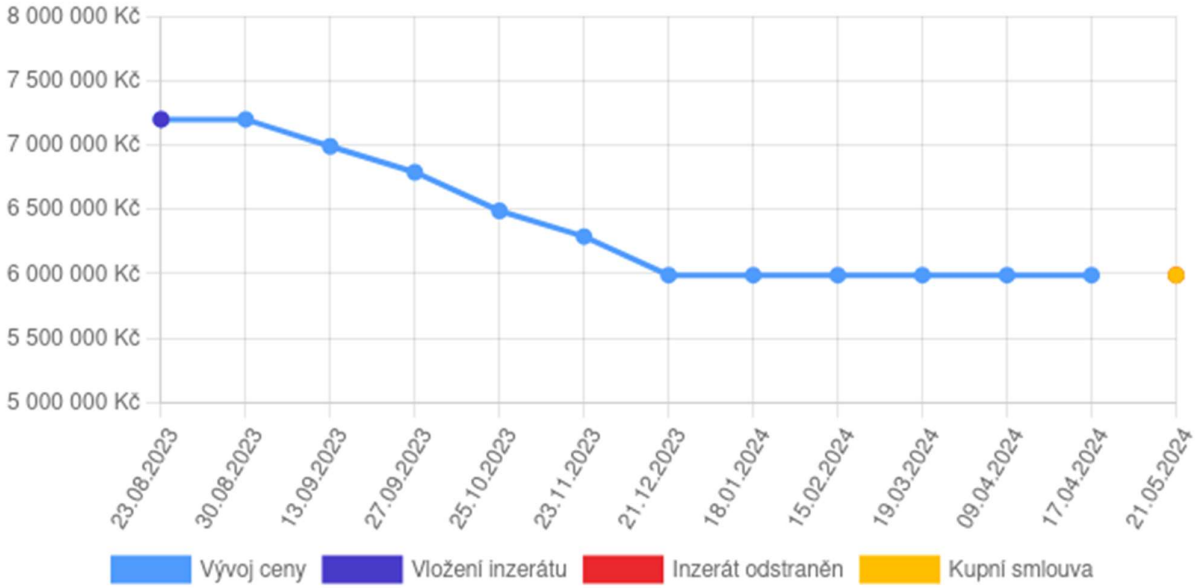
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lipnička č.p. 51, Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	**Cena dle KS**	5 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.05.2024	**Číslo řízení**	V-3021/2024-601
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Septik	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Montovaná na bázi dřevní hmoty
Plocha pozemku	2 805 m^2	**Užitná plocha**	137 m^2
Podlahová plocha	110 m^2	**Plocha zahrady**	2 668 m^2
Vytápění	Ústřední vytápění	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Vlak, Silnice
Typ objektu	Přízemní		

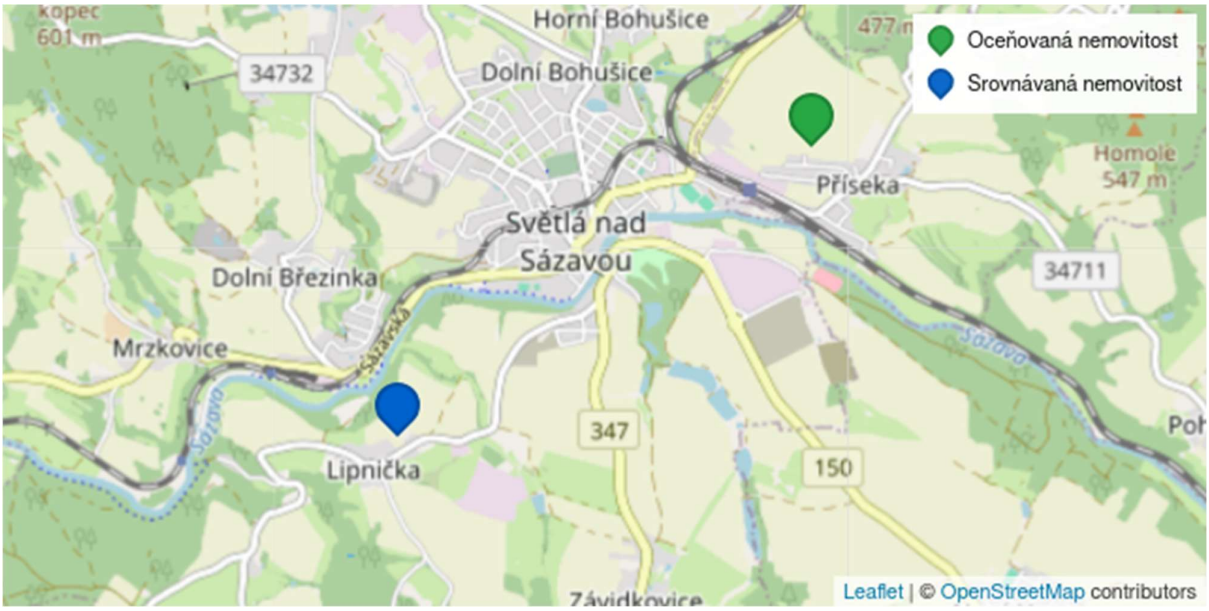
Prodej luxusní vily s jedním patrem v malebném městečku Světlá nad Sázavou. Tato nemovitost se nachází na adrese Lipnička 51 a nabízí úchvatný výhled na okolní krajinu. Vila disponuje užitnou plochou 137 m2 a celkovou parcelní rozlohou 2805 m2, což zajišťuje dostatek prostoru pro vaše soukromí a relaxaci. Domov je ve výborném stavu a nabízí zcela novou a moderní výbavu. Disponuje jedním patrem, což z něj činí ideální rodinný dům. Vila je situována v klidné části města na pozemku s číslem parcelní 63. Dům je napojen na obecní vodovod a elektřinu, což zajišťuje pohodlné bydlení. Okolí je klidné a bezpečné, což z něj činí ideální místo pro trvalé bydlení. Cena této luxusní vily je 5 990 000 Kč a jedná se o jedinečnou příležitost koupit si nemovitost s výborným potenciálem pro budoucnost. Nezávazně můžete kontaktovat realitní kancelář, která vám ráda poskytne další informace. Tato vila je skutečným pokladem a ideálním místem pro vaše nové bydlení v krásném městě Světlá nad Sázavou v kraji Vysočina. Nenechte si tuto jedinečnou nabídku ujít!

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

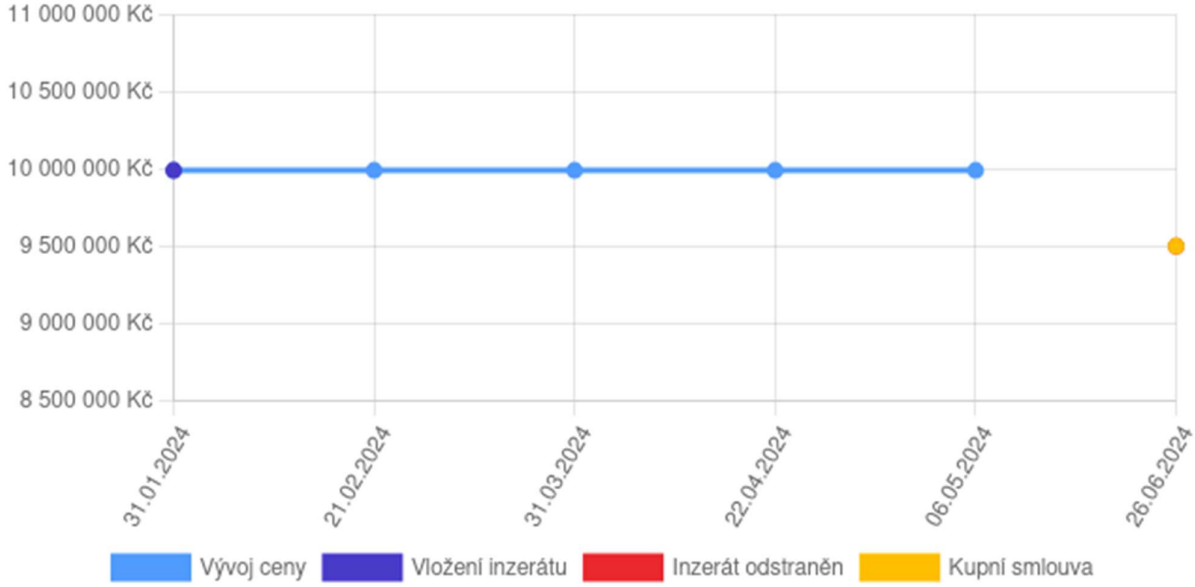
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dolní Město č.p. 303, okres Havlíčkův Brod	**Cena dle KS**	9 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.06.2024	**Číslo řízení**	V-3830/2024-601
Poznámka k ceně	cena včetně provize a právního, finančního servisu včetně provize RK	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Elektřina	230V, 230V a 400V	**Energetický štítek (PENB)**	C - Úsporná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	3 179 m^2
Užitná plocha	215 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce

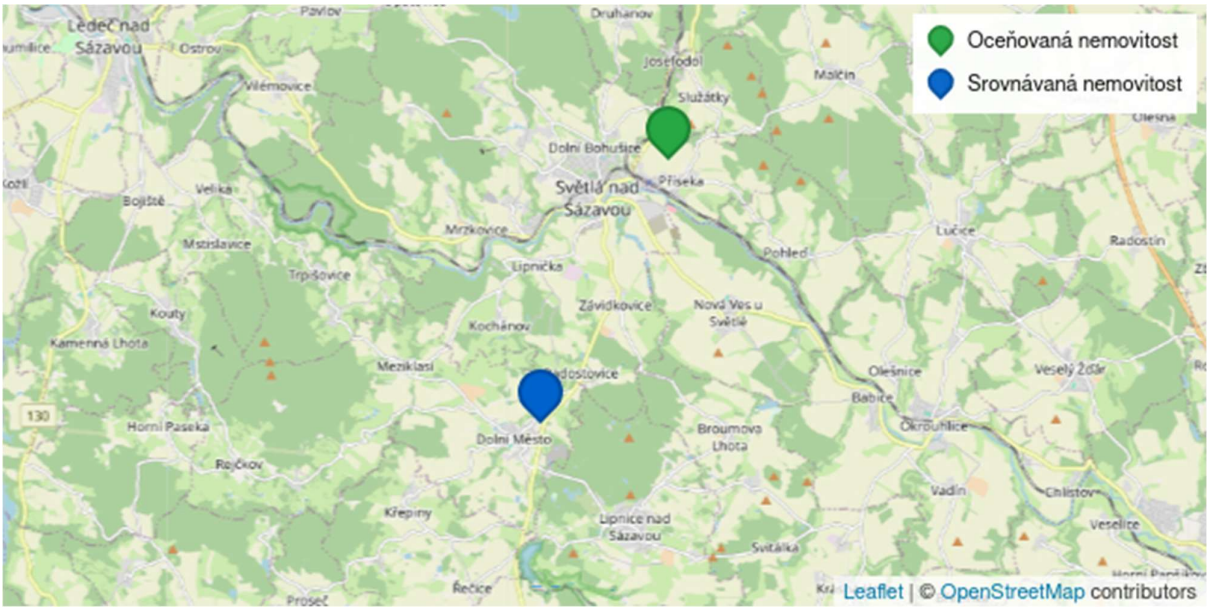
Ve výhradním zastoupení majitele, Vám nabízíme k prodeji prostorný, slunný rodinný dům, v dispozici 5+1 o užitné ploše 215m² + 2x samostatná garáž + venkovní krytý bazén, to vše umístěné na krásném, slunném, oploceném pozemku s krásnou, udržovanou zahradou se vzrostlými dřevinami o velikosti 3179m² v obci Dolní Město u Havlíčkova Brodu. Dispozice a info k RD: Zděný, dvoupatrový rodinný dům s garáží Vás přivítá prostornou, vstupní halou se zádveřím. Dominantu podlaží tvoří velkoryse řešený prostorný, slunný obývací prostor s krbem s navazující jídelnou a plně vybavenou kuchyňskou linkou možností přímého vstupu na terasu s výhledem na krásnou zahradu s krytým bazénem 8x3m a okolní krajinu. Na podlaží se dále nachází jeden samostatný prostorný pokoj se vstupem na terasu a zahradu, 1x šatna/komora, 1 x koupelna se sprchou a 1x WC. Do 2NP vede dřevěné točité schodiště se zábradlím. Zde je prostorná slunná galerie, 1x prostorná ložnice se zabudovanou saunou a vstupem na balkón, 1x samostatný pokoj se vstupem na balkón, 1x samostatný pokoj, 1 x koupelna se sprchovým koutem a 1x WC. Na podlahách kvalitní plovoucí podlahy a keramická dlažba. Kvalitní dřevěné dveře a okna (z cca 50% nahrazena plastovými). Vytápění je plynovým kotlem, částečně podlahové vytápění (koupelna) nebo možnost vytápění krbem. K dispozici klimatizace (2 pokoje), na střeše solární panely. Na krásné udržované velkorysé zahradě se vzrostlými stromy a keři je k dispozici druhá samostatná zděná podsklepená garáž s automatickým otvíráním a přístřeškem pro parkování dalšího auta, zastřešený bazén, vrtaná studna, skleník, posezení se zděným krbem a udírnou. Na pozemek je přístup ze dvou stran. Dolní Město je obec 10 km severně od Humpolce v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina. Protéká tudy Pstružný potok, který je levostranným přítokem řeky Sázavy. V místě je veškerá základní vybavenost (škola, školka, lékař, ob1chod, kulturní centrum, restaurace). Rozsáhlé možnosti turistiky, cykloturistiky a dalších sportovních aktivit (fotbalový klub, sportovní hala, atd.). Tento rodinný dům a obec nabízí vše, co ke šťastnému životu potřebujete. Je ideálním místem pro bydlení, aktivní odpočinek a relaxaci.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



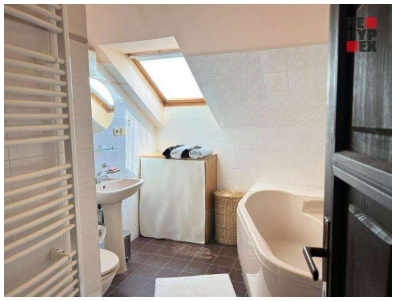
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

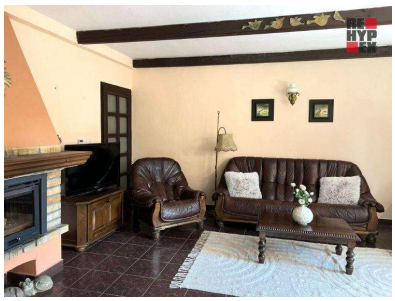
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hlohov č.p. 19, Číhošť, okres Havlíčkův Brod	**Cena dle KS**	8 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.07.2024	**Číslo řízení**	V-4419/2024-601
Poznámka k ceně	Cena k jednání.	**Voda**	Připojení ke studni
Kanalizace	Jímka	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V a 400V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	2 300 m^2
Užitná plocha	280 m^2	**Podlahová plocha**	193 m^2
Vytápění	Ústřední vytápění	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

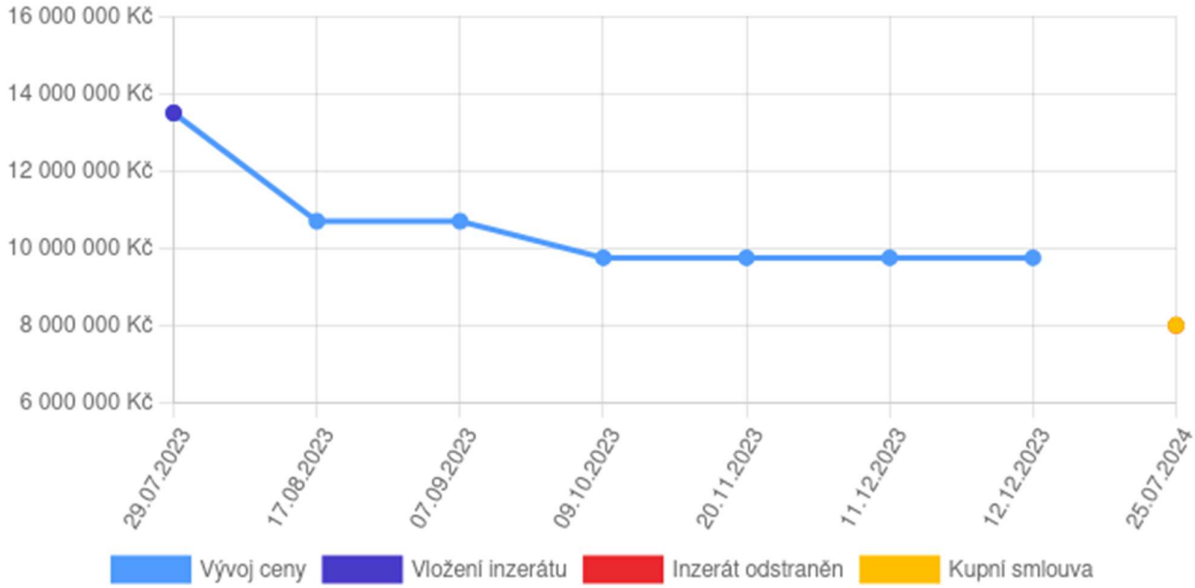
Pokud sníte o životě v klidném prostředí s nadstandardním zařízením a krásnou zahradou, máme pro vás nabídku, která vás nadchne! Na prodej nabízíme krásný dům, která splní vaše nejnáročnější představy o komfortním bydlení či rekreaci. Tento dům je situován v klidné lokalitě obklopené rozlehlými lesy a krásnou přírodou, což zaručuje vaše soukromí a klidnou atmosféru. Již při vstupu do domu ucítíte eleganci a pohodlí, interiér je navržen s důrazem na každý detail, prostorné místnosti dávají domu vzdušnost a příjemnou atmosféru. V zahradě si užijete nejen krásnou zeleň, ale také relaxaci ve venkovním bazénu. Po náročném dni si můžete dopřát okamžité uvolnění v sauně nebo vířivce umístěné v přístavbě za domem. K využití je také posilovna a letní kuchyň v témže objektu. Samozřejmostí je dostatek úložných prostor pro nářadí i sportovní vybavení. Vaše krásná zahrada bude vždy v perfektním stavu díky modernímu zavlažovacímu systému, který ušetří váš čas a usnadní údržbu Velkým bonusem je, že se dům prodává včetně všeho vybavení i nářadí. Nečekají Vás tak další náklady do vybavení a můžete se rovnou nastěhovat. Dům má vlastní studnu, která má i v letních měsících dostatek vody. Je využívána jako pitná i užitková. Vzhledem k rozsáhlému zavlažovacímu systému je tato úspora na nákladech na vodu neocenitelná. Zateplení domu je velkou výhodou pro úsporu energií v zimních měsících. Hlavní budova má 128,3 m2 obytné plochy, přístavba 65 m2 obytné plochy + 20 m2 technické zázemí. V přízemí naleznete kuchyň 13,9 m2, obývací pokoj 37,5 m2, koupelnu 5,65 m2, předsíň 13 m2, zádveří 1,3 m2, komoru 2,5 m2. V prvním patře jsou ložnice 27,65 m2, ložnice 18,1 m2, šatna 3,6 m2, lodžie 7,6 m2 a chodba se schodištěm 9,1 m2. V přístavbě se nachází: vířivka, sauna, vytápěná posilovna, vytápěná odpočívárna, sprchový kout, letní kuchyň s grilem, venkovní sprcha a technické místnosti. Celková plocha pozemku je 2.357 m2, zahrada členěná do tří částí, kompletně oplocen. Dům se nachází v příjemné lokalitě s rychlým spojením do Prahy. Díky dálnici je možné dostat se do centra Prahy za pouhých hodinu a deset minut, což je skvělé pro ty, kteří pracují ve městě, ale přesto si chtějí užít život v klidném prostředí. Obec s cca 50 domy, krásným rybníkem a několika desítkami stálých obyvatel. Tato nemovitost je ideálním místem pro ty, kteří touží po luxusním bydlení v souladu s přírodou, ale zároveň si chtějí udržet výhody blízkosti velkoměsta. Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost! Pro více informací nebo prohlídku nás neváhejte kontaktovat, rádi vám poskytneme další detaily i podrobnosti o vybavení a zodpovíme veškeré dotazy.

2. Fotodokumentace

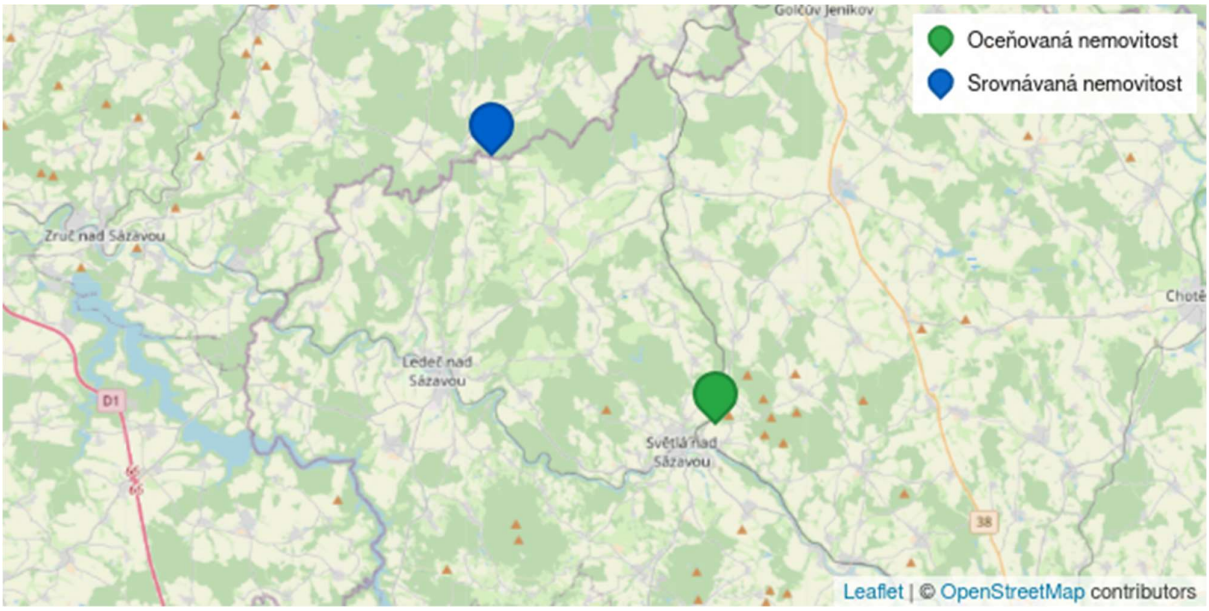




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – budova porovnání

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

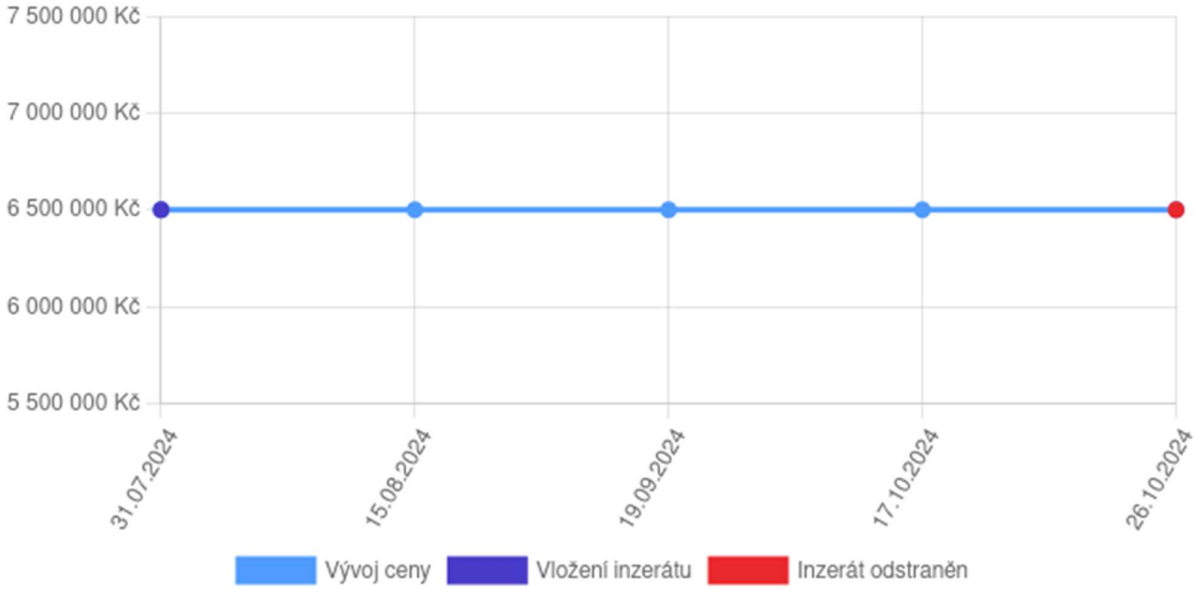
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Lesní, Humpolec, okres Pelhřimov	**Cena**	6 500 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Jiné	**Poznámka k ceně**	základní cena - prodej nejvyšší nabídce
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Rok výstavby	2000	**Plocha pozemku**	1 258 m^2
Užitná plocha	120 m^2	**Vytápění**	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Vlak
Typ objektu	Přízemní		

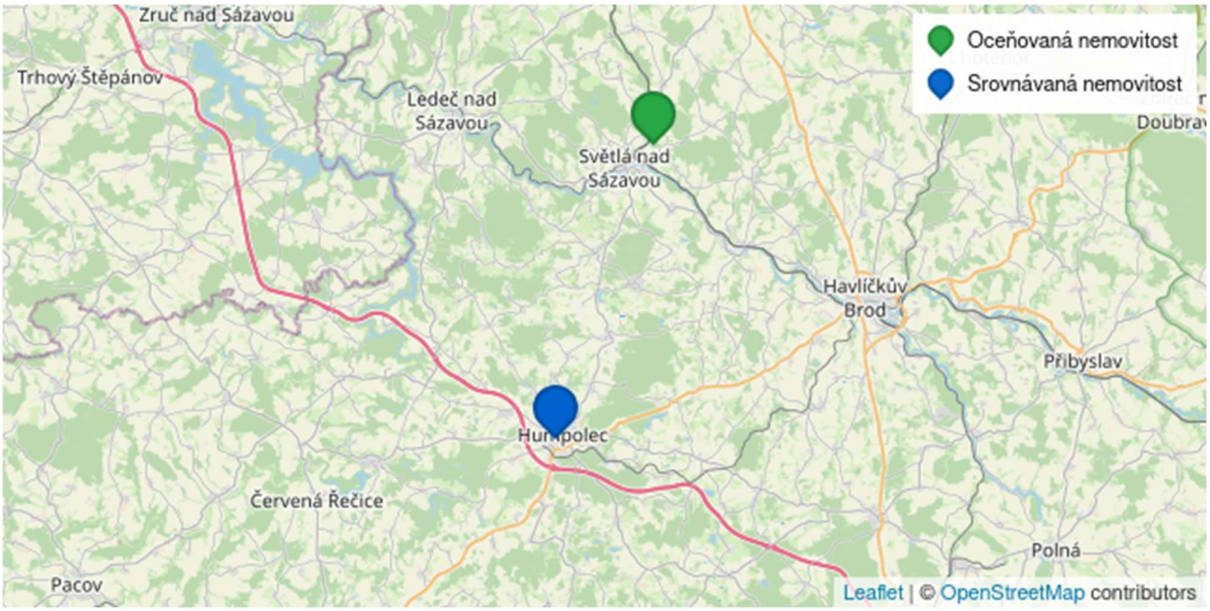
Prodej objektu dílny s pozemkem o celkové ploše 1258m v Humpolci. Prodej bude uskutečněn nejvyšší nabídce. Nabízíme vám jedinečnou příležitost k nákupu budovy - objektu využívané jako dílna s pozemkem o celkové ploše 11258 m ve Městě Humpolec v ulici Sadová. Jedná se samostatnou stavbu - garáže, dílny o podlahové ploše 132m a prostorným podkrovím s možností vybudování bytové jednotky. Budova se nachází v zastavěné obytné části. Dílna o ploše 130 m s podkrovím nabízí další možnosti využití, ať už jako sklad, ateliér nebo prostor pro další využití a podnikání. Pozemek má celkovou plocha, včetně zastavěných ploch 1258 m. Velkorysý prostor zahrady poskytuje možnost pro zahradničení, odpočinku nebo výstavbu rodinného domu podle vašich potřeb. Nabízíme i možnost koupě sousedního rodinného domu 5+1 o podlahové ploše 250m a pozemku 970m. Máme pro Vás připravené 3Dvirtuální prohlídky (od společnosti 3Dvirtualcz) budovy (dílny a garáž také s pozemkem) a také rodinného domu. Na vyžádání Vám zašleme odkaz, tak byste si nemovitosti mohli projít z pohodlí svého domova. Humpolec, malebné město ležící v srdci Vysočiny, je známé svou bohatou historií a nádhernou okolní přírodou. Přívětivé prostředí Humpolce nabízí veškerou občanskou vybavenost, školy, obchody a kulturní zařízení, které zajistí pohodlný a spokojený život pro celou rodinu. Historické památky, zelené parky a množství sportovních aktivit jsou ideální pro trávení volného času. Přijďte si prohlédnout tento jedinečný objekt s pozemkem v Humpolci a objevte kouzlo bydlení a podnikání v tomto krásném městě. Těšíme se na vaše nabídky. Podmínky prodeje: Prodej bude uskutečněn nejvyšší nabídce. Pokud vás tato nabídka zaujala, neváhejte nás kontaktovat pro více informací a sjednání osobní prohlídky. Ev. číslo: 26647.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



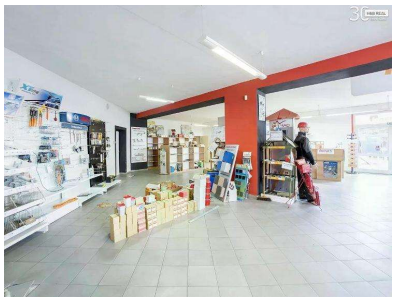
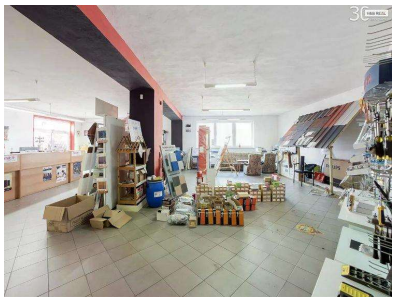
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

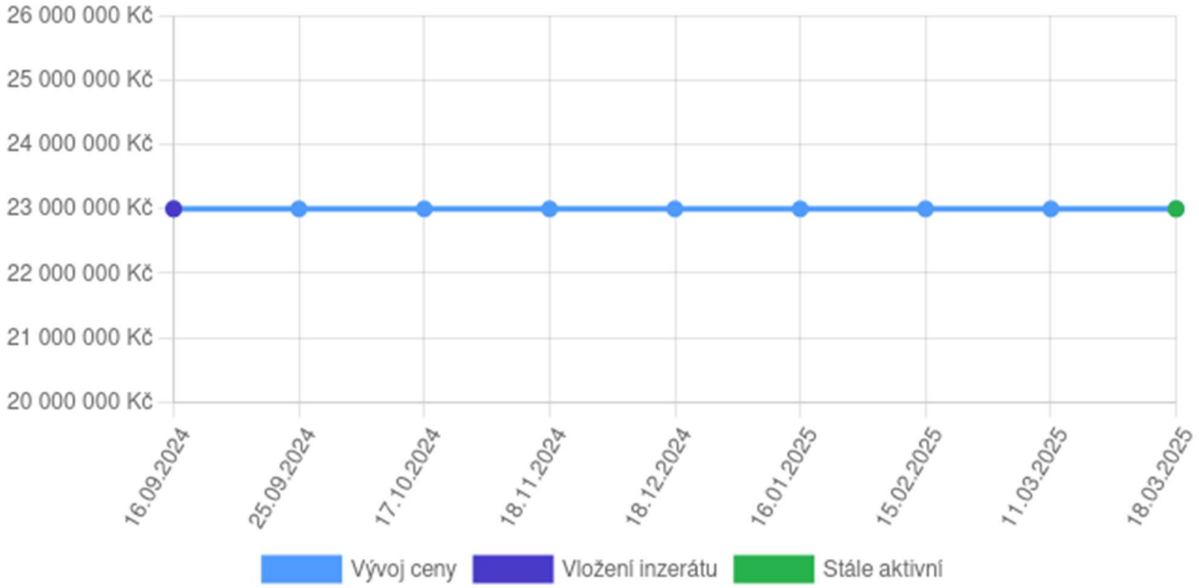
Lokalita	Loket č.p. 50, okres Benešov	**Cena**	23 000 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	**Vlastnictví**	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	4 364 m^2
Užitná plocha	720 m^2	**Podlahová plocha**	720 m^2
Vytápění	Plynový kotel	**Podlaží bytu**	0
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Dálnice	**Typ objektu**	Patrový

Nabízíme náš vlastní skladový a obchodní areál v okrese Benešov. Nachází se v těsné blízkosti D1, obec Loket, a řadu let byl využíván jako prodejna stavebnin. Oplocený pozemek má celkovou výměru 4.364 m². Zděná budova s číslem popisným má zastavěnou plochou 686 m², na ni navazuje zpevněná plocha, která může sloužit ke skladování, manipulaci, parkování. V 1. NP budovy je 126 m² administrativní část, v níž se nachází showroom, kanceláře, sociální zařízení, a dále skladová část 424 m², která je rozdělena na 2 oddělené sklady, každý z nich o rozměrech cca 14,8 x 14,3 m, využitelná výška 4 m. Ve 2. NP se nachází jedna kancelář 38 m² a samostatný byt 3+kk o výměře 132 m². Vytápění a ohřev vody v budově: plynový kotel na propan-butan napojený na zásobník Flaga. Elektřina: 220/380, veřejný vodovod, veřejná kanalizace. Územní plán obce umožňuje využití jako plocha smíšená výrobní, tzn. plochy pro skladování, dopravní vybavenost, drobnou výrobu, služby, prodej, administrativu. Areál má výhodnou polohu přímo u sjezdu č. 66 z dálnice D1. Ve vzdálenosti do 300 m je čerpací stanice, dálniční odpočívadlo s restauracemi McDonald, Burger King, KFC, Bageterie Boulevard. Na okraj Prahy je to 66 km. V případě potřeby rozšíření nebo většího areálu je předjednána možnost odkoupení navazujících sousedních pozemků. Na vyžádání zašleme informační memorandum, vyjádření od dotčených subjektů, mapu sítí a další údaje.

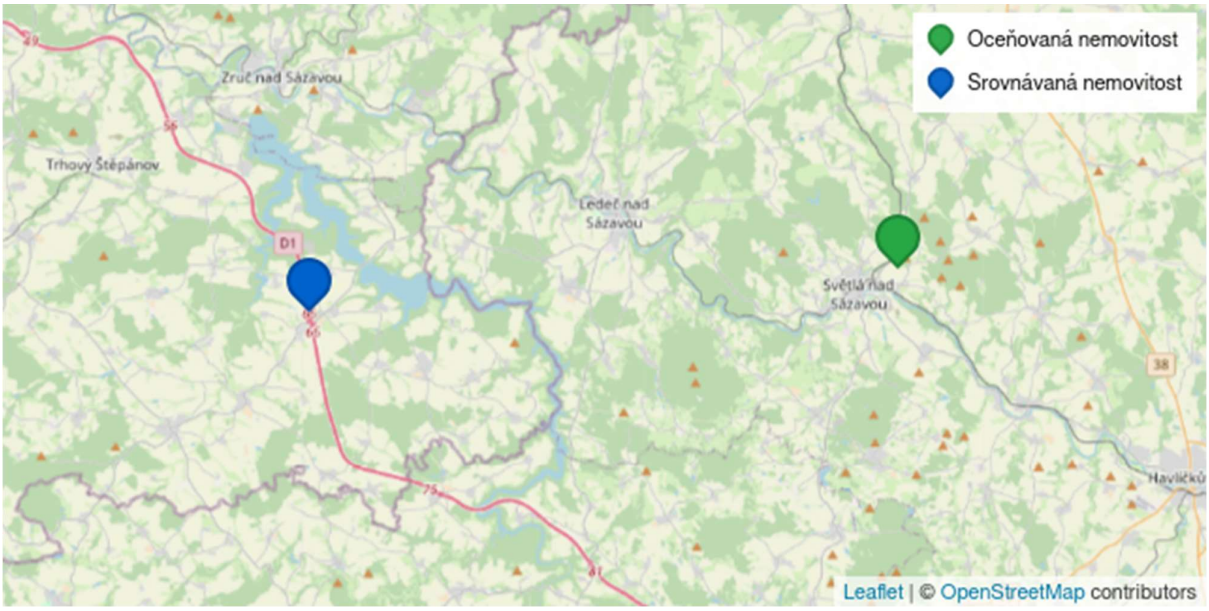
2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

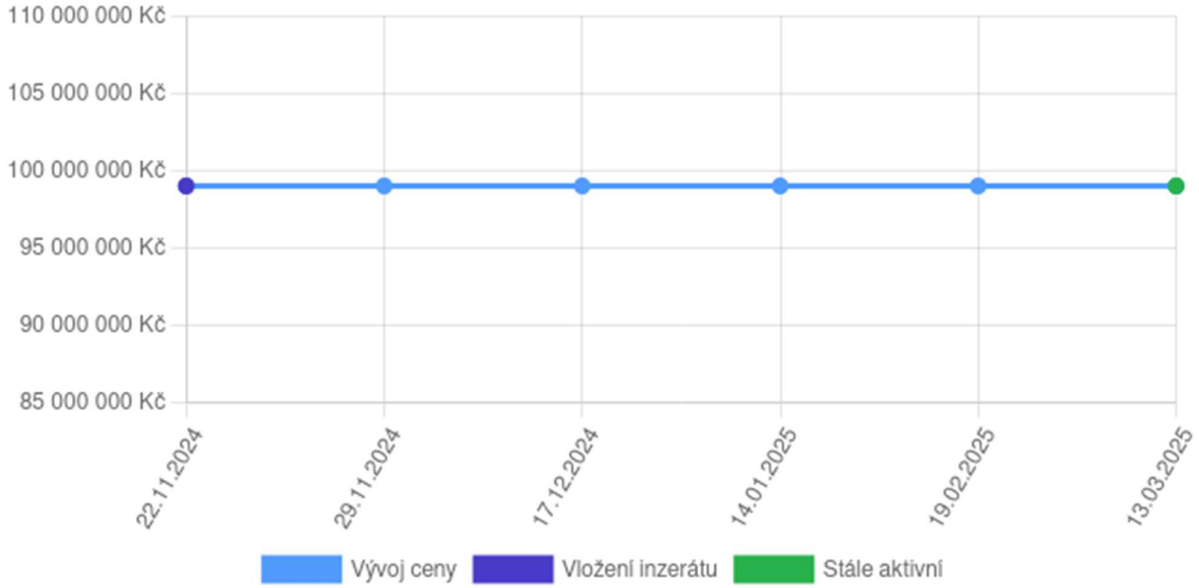
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Zbraslavice č.p. 412, okres Kutná Hora	**Cena**	99 000 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	**Poznámka k ceně**	| Cena je jednání. . V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Vlastní čov	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ne	**Stav**	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	7 699 m^2	**Užitná plocha**	1 500 m^2
Podlahová plocha	1 511 m^2	**Vytápění**	Tepelné čerpadlo
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	**Typ objektu**	Patrový

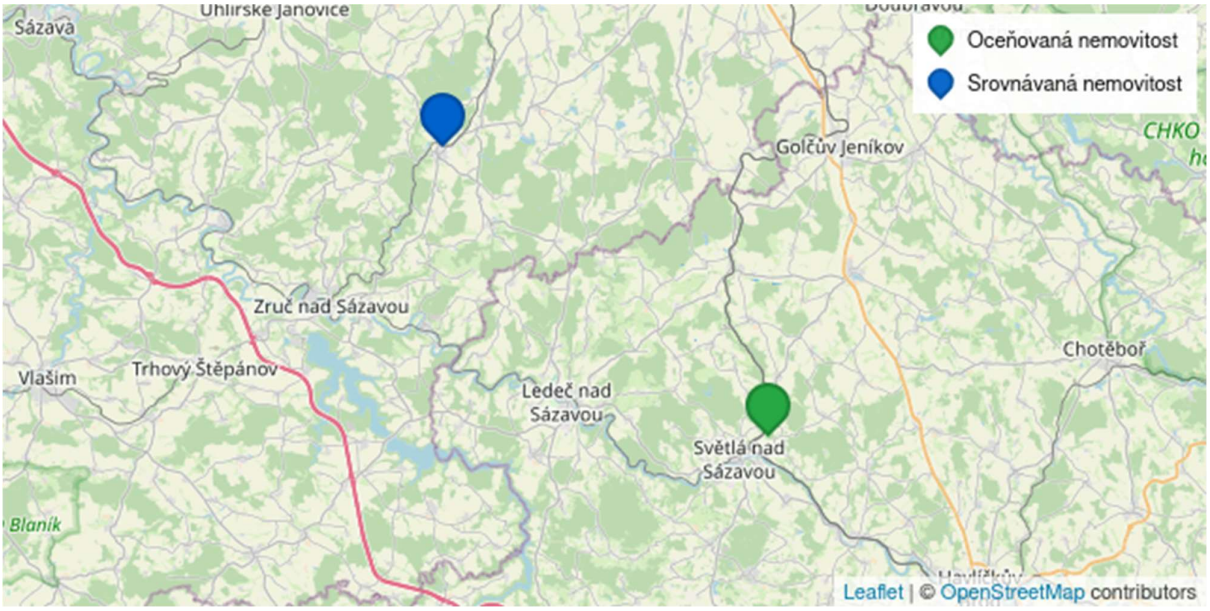
Nabízíme k prodeji kompletní výrobní a skladovací areál včetně zázemí, kanceláří a rodinného domu. Na celkové ploše o výměře 7 699 m2 se nachází dvě haly k výrobě a skladování včetně kanceláří a dalšího zázemí o celkové ploše 1 410 m2, základová deska pro výstavbu další skladovací haly 264 m2, a rodinný dům 101m2. Stavby jsou z broušených cihel 30cm se zateplením 10-15sm. Areál je napojený na vodovodní řád, jsou zde 2 čističky odpadních vod, vytápění celého areálu zajišťují 2 velká kaskádově zapojená tepelná čerpadla vzduch-voda. FVE o výkonu 100 kW s úložištěm 200kW, zajišťuje dostatek elektrické energie a jistý finanční příjem. Samozřejmostí je stojan s dvěma nabíjecími vstupy pro elektroauta . Areál nabízí možnost recyklace plastových fólií LDPE a HDPE a produkci regranulátu pro další výrobu plastových výrobků, součástí prodeje je recyklační linka o výkonu cca 250 kg/hod. Majitel nebo správce má k dispozici vybavený rodinný dům 3kk o výměře 101m2.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

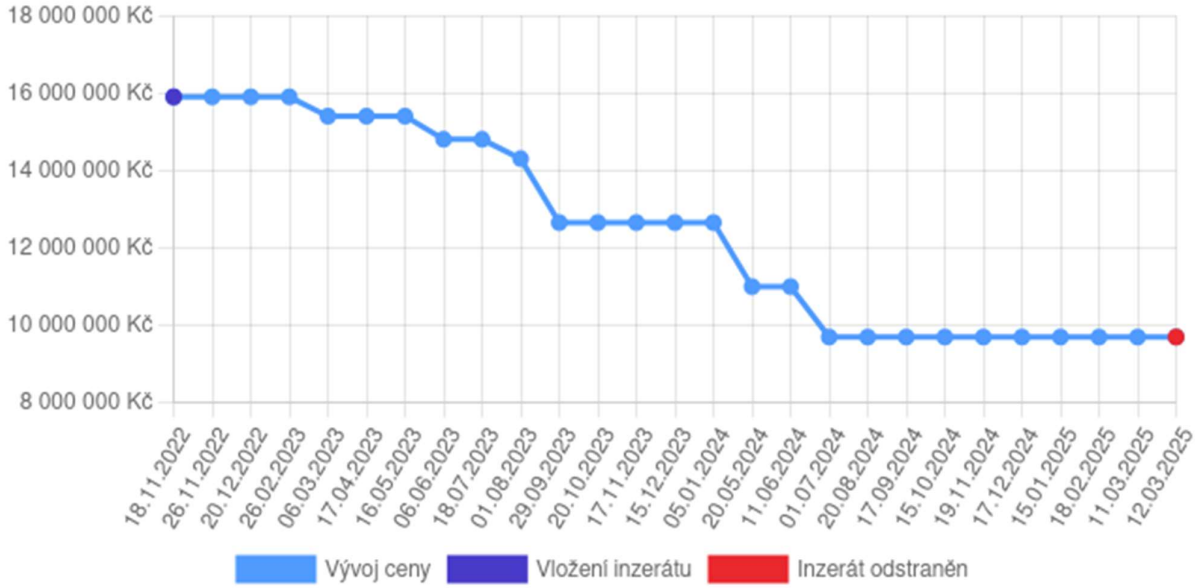
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Stonařov, okres Jihlava	**Cena**	9 690 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Jiné	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Přípojky**	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Novostavba
Stav objektu	Novostavba	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	300 m^2	**Typ objektu**	Přízemní

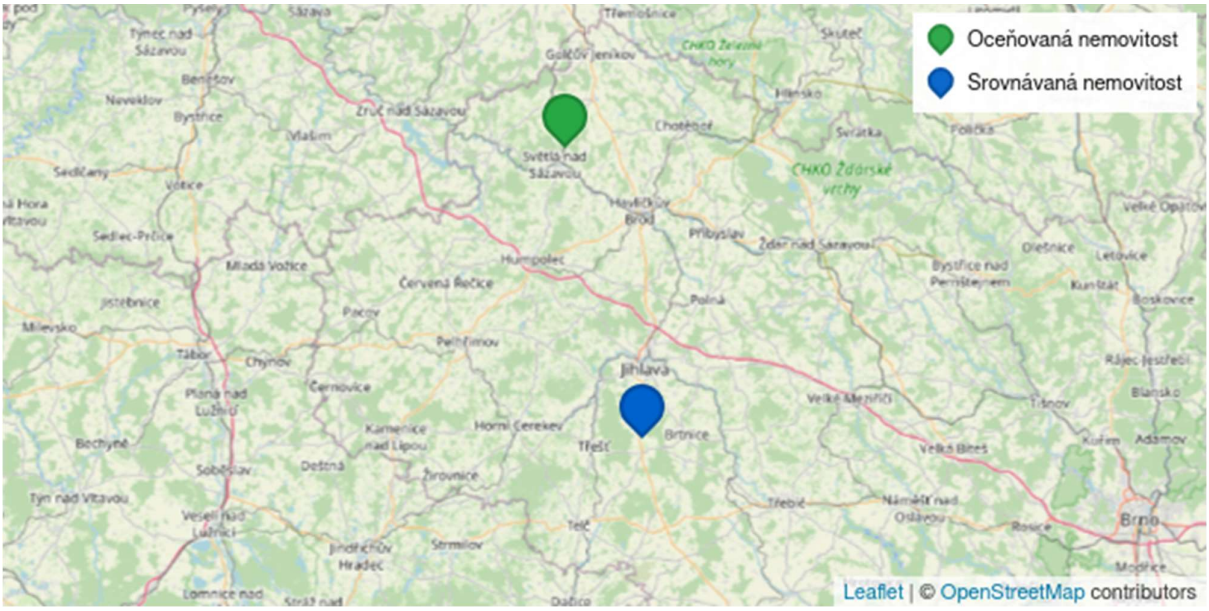
Nabízíme za velmi zajímavou cenu k prodeji komerční objekt zavedené autodílny pro osobní a nákladní vozidla v obci Stonařov - 15 min. od Jihlavy, který se nachází u velmi frekventované silnice E59 mezi Jihlavou a Znojmem.Hledáte prostory pro Vaše podnikání, v místě, kde budete hodně vidět? Pak jste na správném místě.Celková plocha areálu včetně pozemků je 2954 m², zastavěná plocha budovy, která byla dokončena v roce 2020, je 335 m². Budova je rozdělena na čtyři samostatné dílny (garáže) o dispozičním prostoru 65 – 95 m² a výškou zatepleného stropu přes 5 m, jedná se tedy o ideální podmínky pro manipulaci. Zdivo budovy je z pórobetonových tvárnic, okna budovy jsou plastová, vjezd do každé dílny je zajištěn výsuvnými vraty s pohonem. Dva vjezdy do budovy disponují výškou 3,5 m a šířkou 4 m a dva další vjezdy mají výšku 3 m a šířku 2,9 m.Součástí budovy je administrativní a sociální zázemí, zvlášť rozdělené pro zaměstnance (vč. sprchy) a zákazníky, šatna.Dílny jsou plně vybaveny, k dispozici čtyři dvousloupové zvedáky s kapacitou 3500 – 4000 Kg. Podlaha uvnitř budovy je z kvalitního leštěného betonu, vytápění zajišťuje elektrokotel s rozvody do každé dílny, příp. kotel na tuhá paliva, další možnou alternativou je plyn, přípojka je připravena na hranici pozemku.Do budovy je zavedený elektrický proud 230/400 V, připojení k internetu, obecní vodovodní řad a kanalizace. Manipulační plocha před budovou je asfaltová, ostatní plocha je zpevněná štěrkem. Na pozemku jsou k dispozici skladovací prostory, příjezd do areálu je zajištěn po obecní komunikaci. Dle územního plánu obce, jsou pozemky tohoto celku určeny ke komerční zástavbě menších až středních zařízení.Podnikáte v jiném oboru, než je servis vozidel? Nevadí, areál je možné využít i pro jiné účely, např. skladovací prostory, truhlárna apod. Jedná se o zajímavý prostor pro podnikání či dobrou investici za účelem pronájmu.Kupní cenu je možné v rámci dohody uhradit i po částech.Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

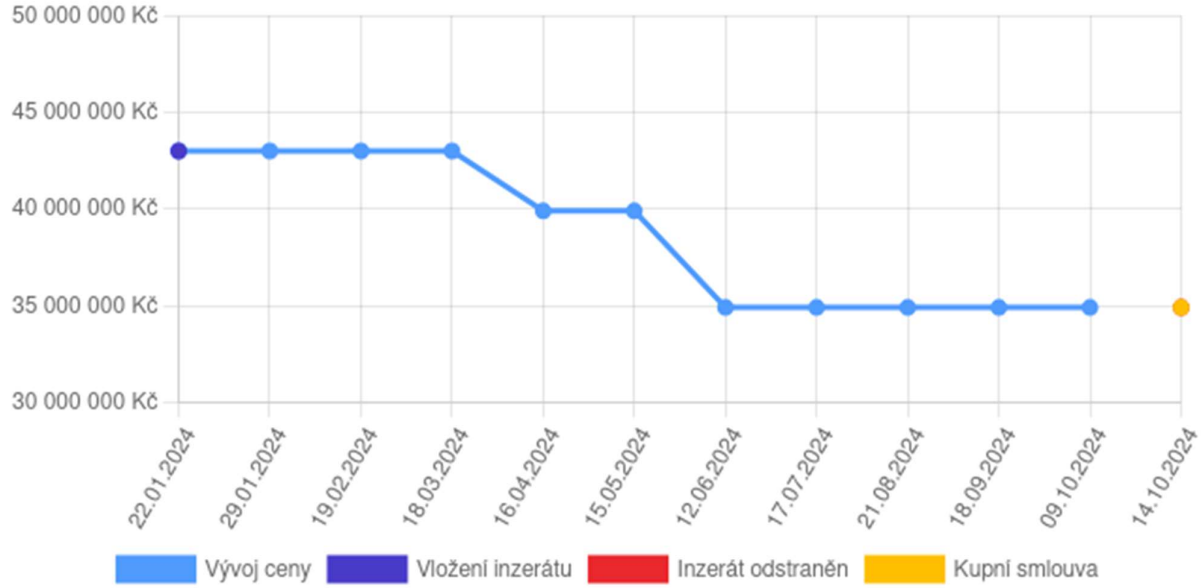
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Romana Havelky č.p. 5094/4a, Jihlava, okres Jihlava	**Cena dle KS**	34 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.10.2024	**Číslo řízení**	V-6882/2024-707
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Vybaveno**	Ne
Elektřina	230V, 230V a 400V	**Energetický štítek (PENB)**	D - Méně úsporná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Montovaná	**Užitná plocha**	1 190 m^2
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Rušná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice, Vlak	**Typ objektu**	Přízemní

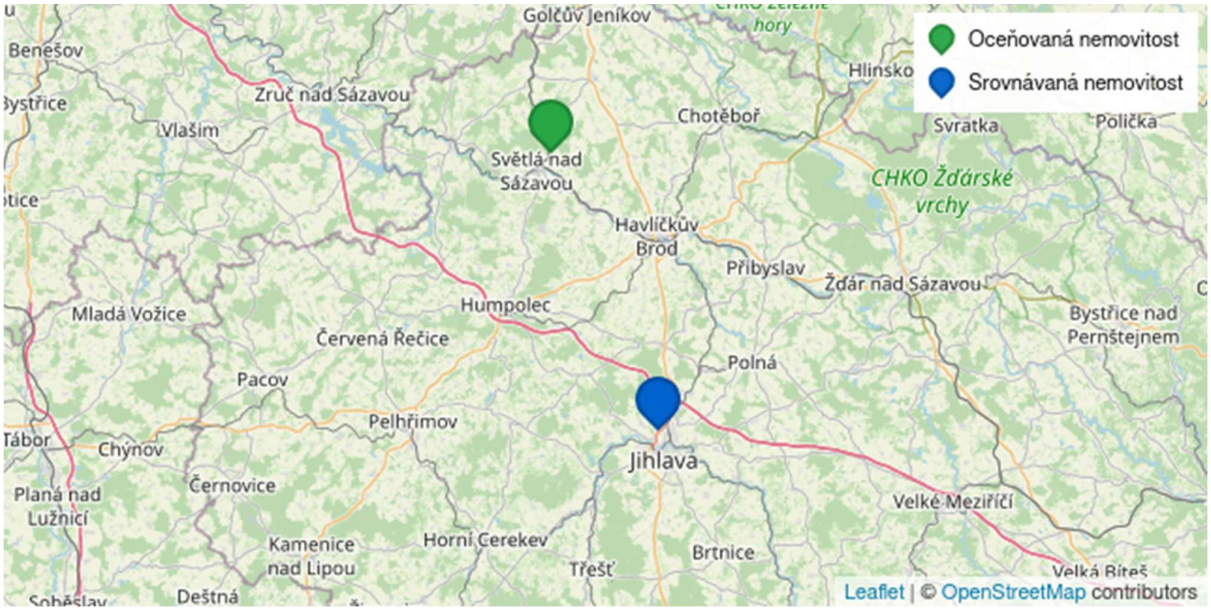
Nacházíte se na adrese, která slibuje rozvoj a prosperitu pro Vaše podnikání. Máme pro Vás skvělou nabídku v podobě obchodních a skladových prostor na zajímavé adrese ulice Romana Havelky v Jihlavě. Tyto prostory se přímo nabízí k širokému využití jako jsou skladování, výrobní prostory, prodejní plocha, sídlo firmy atd.. Na nemovitost navazuje parkoviště k pohodlnému přístupu zákazníků i příjezdu nákladních automobilů a manipulaci s nákladem. Snadný přístup k objektu i v zimním období po asfaltové komunikaci. Naše mateřská finančně-poradenská firma Swiss Life Select a. s. Vám nabízí vypracování nezávislého porovnání a tvorby hypotéky na míru dle Vašich požadavků a možností. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme optimální financování Vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti. Pro více informací kontaktujte makléře.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – budova výnosová metoda

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

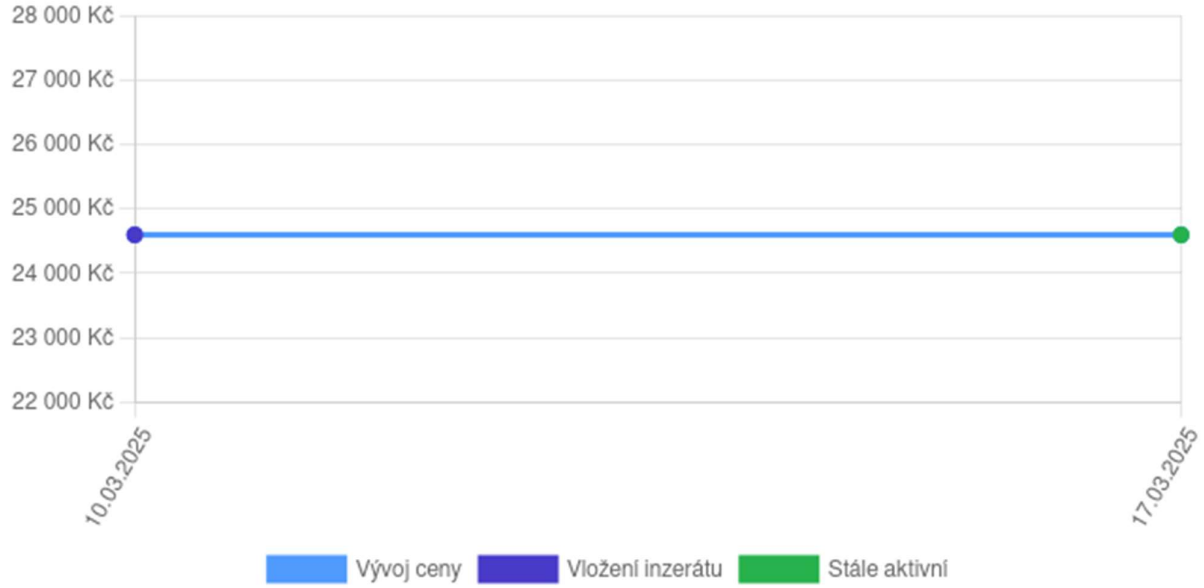
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Lidická, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	**Cena**	24 600 Kč
Druh komerční nemovitosti	Výroba	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace, Jímka	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Výtah	Ne	**Plyn**	Plynovod
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	205 m^2	**Vytápění**	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	**Typ objektu**	Přízemní

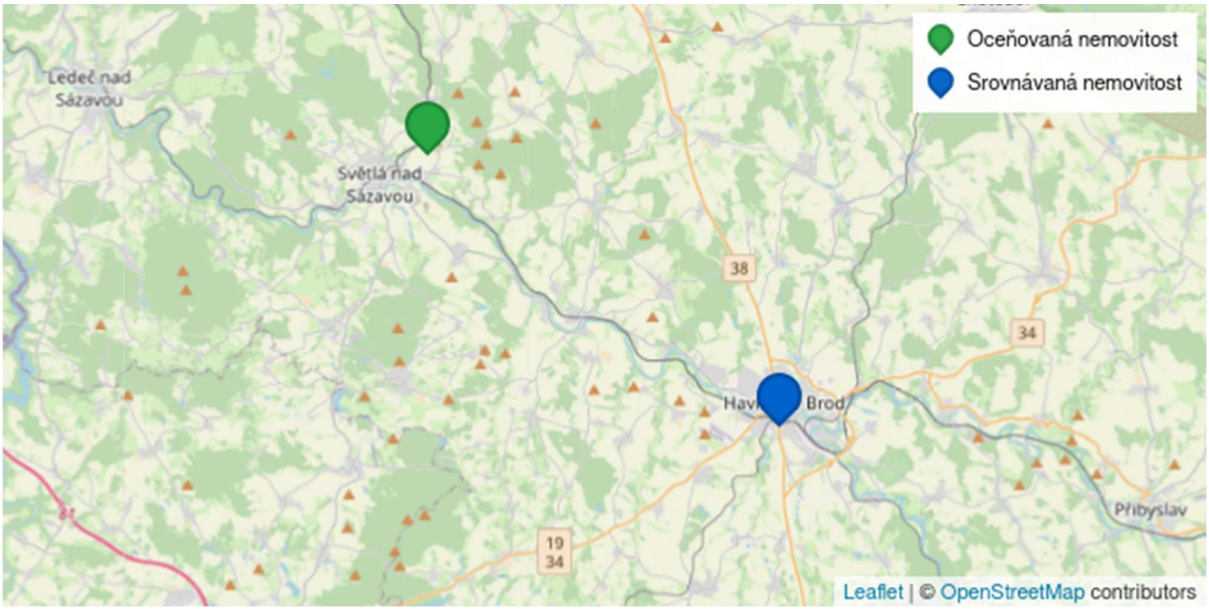
Pronajímáme atraktivní výrobní halu, která je součástí areálu spravovaného společností VCHD Cargo na adrese Lidická 1983, 580 01 Havlíčkův Brod. Prostory byly původně určeny k servisu velkých vozidel, jako jsou kamiony a autobusy, ale nyní jsou moderně a přizpůsobeny pro různé druhy výroby nebo jiného využití. Prostor nabízí: • 205 m² výrobní plochy se třemi garážovými vraty, ideální pro servis nebo výrobu (3 servisní stání). • Možnost pronájmu dvou kancelářských místností v 1. patře s výhledem do haly o celkové rozloze cca 60 m². • Malý sklad o rozloze cca 10 m². • Parkovací a manipulační prostor před dílnou v uzavřeném a kamerově střeženém areálu. • Možnost umístění kontejneru – předchozí nájemník měl externí kancelář v kontejneru. Lze se domluvit na podobném řešení. • Po dohodě využívání kuchyňky a dalšího zázemí Hala je oddělena příčkou a vybavena vlastním měřičem spotřeby elektřiny a vody. Jeřáb na fotografiích není součástí pronájmu, byl majetkem předchozího nájemníka. Pro více informací nebo domluvu prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

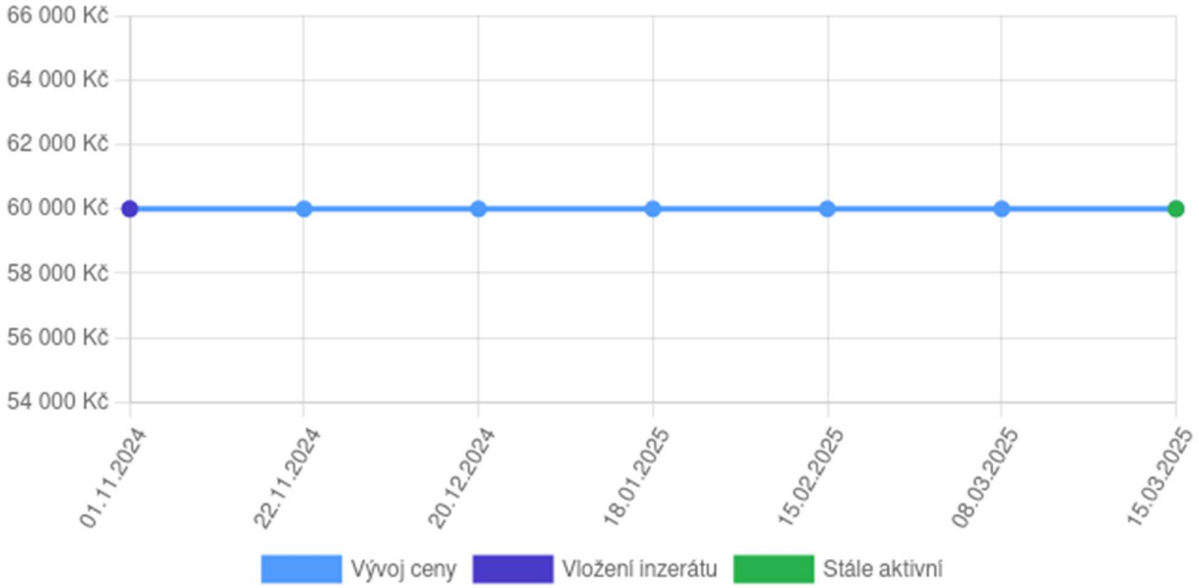
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Na Závodí, Humpolec, okres Pelhřimov	**Cena**	60 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Jiné	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Elektřina**	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	**Stav**	Novostavba
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	496 m^2
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice, Dálnice	**Typ objektu**	Přízemní

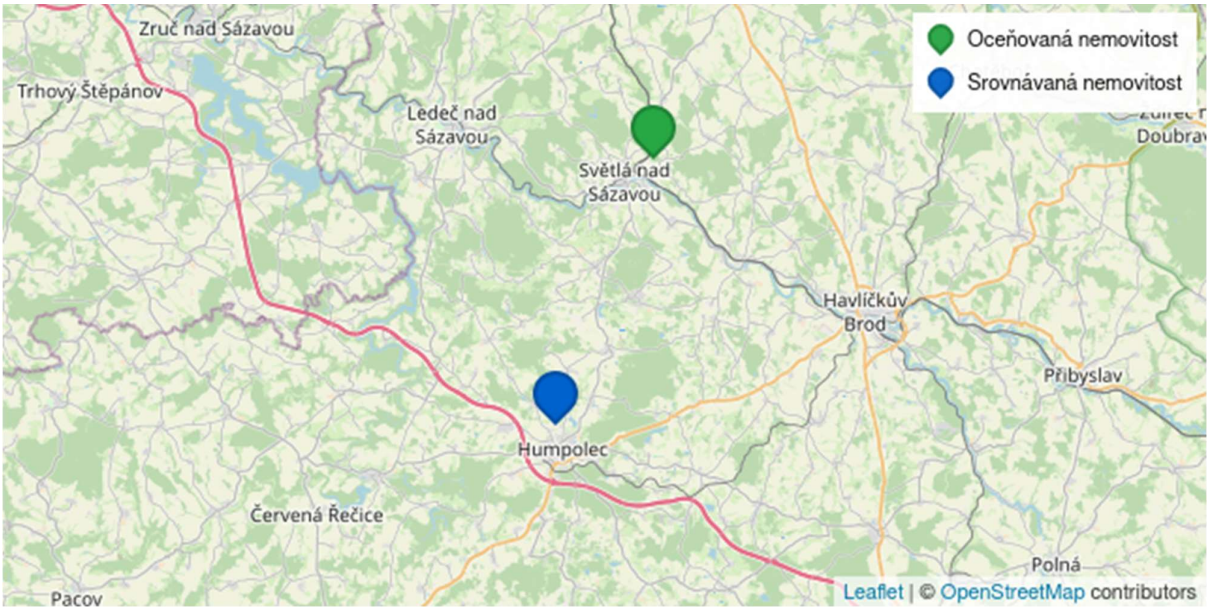
KAVKA REAL ESTATES Vám exkluzivně zprostředkují k pronájmu obchodní, výrobní či skladové prostory o užitné ploše 496,11 m2 v centru města Humpolec (dálnice D1 EXIT 90). Dispoziční členění - vstupní chodba, kancelář, WC, šatna, sociální zázemí, WC, skladová či výrobní hala č. 1 (284,06 m2) přístupná přes sekční vrata, skladová či výrobní hala č. 2 (137,62 m2) přístupná přes sekční vrata. Výška stropu 3 m. Dále je k dispozici venkovní zpevněná plocha o výměře 210 m2 (v případě zájmu možnost pronájmu nezpevněné venkovní plochy). Vytápění celého objektu je řešeno kotlem na tuhá paliva. V případě zájmu o více informací či prohlídku kontaktujte makléře společnosti.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

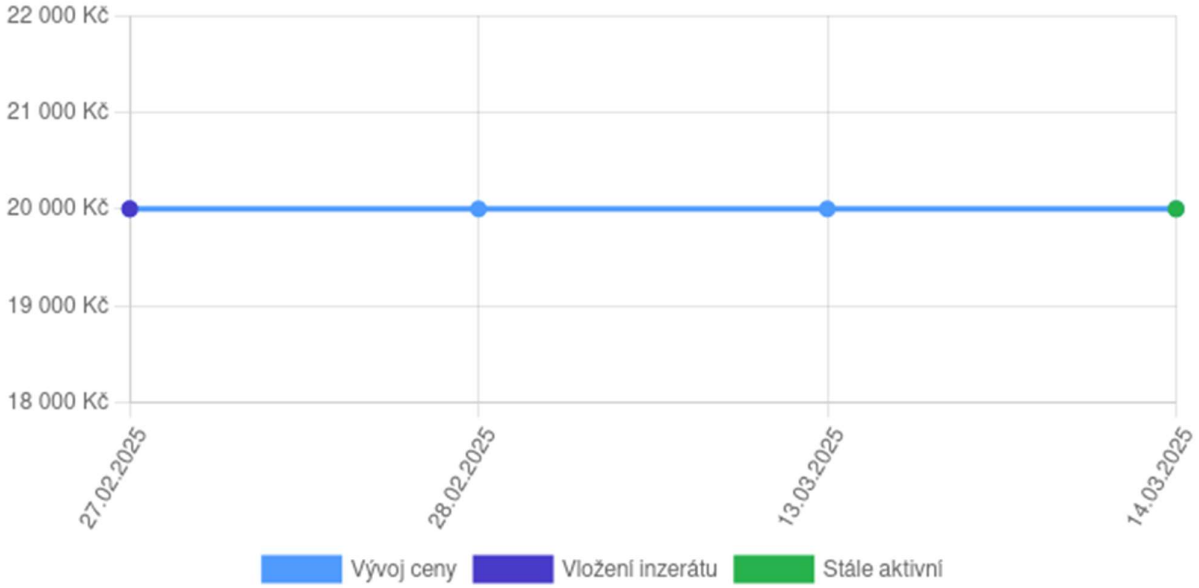
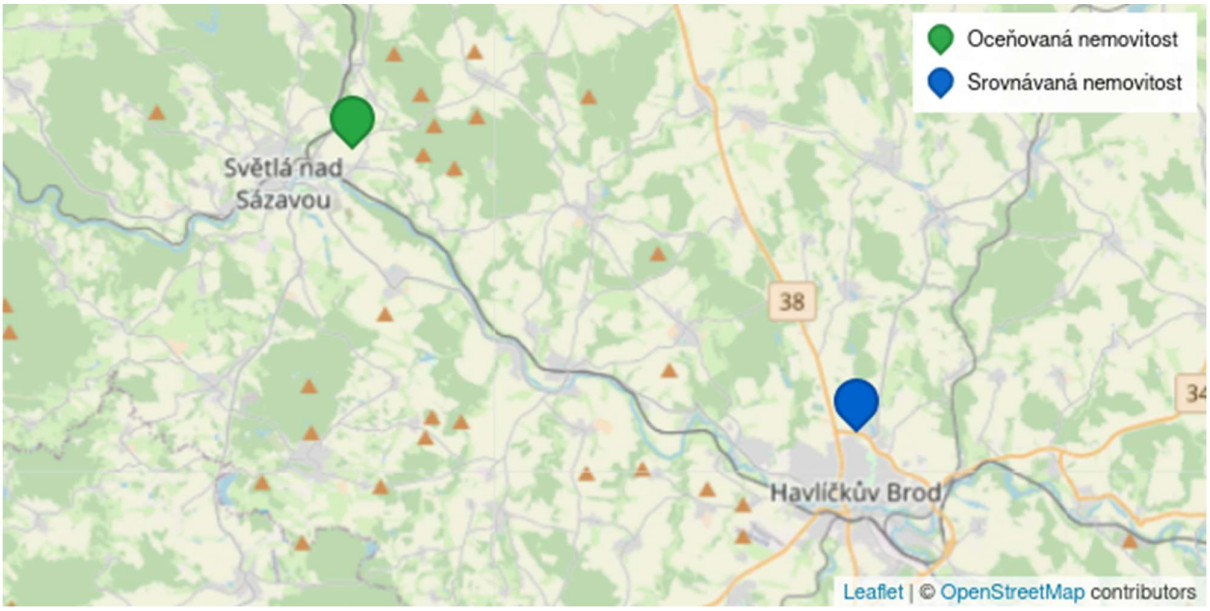
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Reynkova, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	**Cena**	20 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Jímka
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Elektřina	230V a 400V	**Energetický štítek (PENB)**	B - Velmi úsporná
Plyn	Ne	**Stav**	Novostavba
Stav objektu	Novostavba	**Konstrukce**	Cihlová
Rok výstavby	2021	**Užitná plocha**	226 m^2
Podlahová plocha	226 m^2	**Podlaží bytu**	1
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Typ objektu**	Přízemní

V Havlíčkově Brodě Vám nabízím pronájem skladových, či výrobních prostor. Jedná se o novostavbu (stavba pro výrobu a skladování), kde předmětem pronájmu se stává samostatná část o výměře 226 m2. Zděná konstrukce, podlaha leštěný drátkobeton, strop protipožární sádrokarton (40 cm foukaná izolace). K dispozici je zde elektřina 400/230V (vlastní měření), voda je k dispozici (vlastní zdroj), odpady k dispozici (septik), vytápění je po dohodě možné namontovat (klimatizacevytápění) a také je v případě potřeby možné využít zabezpečovací systém. Společně s pronájmem prostoru zde nájemce získává právo ke spoluužívání oploceného dvora o výměře cca 1.000 m2. Cena nájmu zde činí 20.000, Kč/měsíc + energie. Vratná kauce 50.000, Kč. Při uzavření nájemní smlouvy musí nájemce zaplatit první nájemné a zálohu na energie, dále výše uvedenou kauci a jednorázovou provizi RK v částce 15.000. Kč. Pro další informace, či sjednání termínu prohlídky mě prosím kontaktujte.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení