

ZNALCKÝ 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 podílu na
nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Příseka č.p. 23, 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 20 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.03.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. st. 7, jehož součástí je stavba č. p. 23, vč. příslušenství, v obci Příseka, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Příseka u Světlé nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 358.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech 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 prodejkách, 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:	Pozemek parc. č. st. 7, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Příseka č.p. 23, 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:

Ročeň Pavel, č. p. 122, 58291 Příseka – podíl 1/2
Ročňová Jaroslava Ing., č. p. 122, 58291 Příseka – podíl 1/2

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl p. Ročeň.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 7, jehož součástí je stavba č. p. 23, vč. příslušenství, v obci Příseka, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Příseka u Světlé nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 358.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - nemovitost je v katastru nemovitostí zapsána jako rodinný dům, není takto užívána již minimálně 29 let, má výrobní charakter (dílňa) a dle sdělení vlastníka je tak i schválena k užívání.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis budovy

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, přízemní s částečně obytným podkrovím, částečně podsklepená.

Původní objekt je smíšené konstrukce, přístavba cihlová na žulové podezdívce. Stropy jsou betonové, střecha je sedlová, krytina betonová dlažba a eternit, klempířské prvky plechové a pozinkované. Plášť není zateplen. Vnitřní povrchy jsou štukové. Schodiště je kovové s dřevěnými stupni. Okna jsou plastová s dvojsklem. Zárubně dveří jsou kovové, vstupní dveře dřevěné, do suterénu plastové. Podlahy jsou kryty keramickou dlažbou nebo jsou betonové. V objektu je sprchový kout 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 situovaný ve stavbě č. p. 140 (stejně osoby vlastníků, ale jiné LV – SJM vs. podílové spoluvlastnictví, nyní tedy je vytápění zajištěno, v případě samostatného prodeje nemovitosti nutno řešit věcným břemenem nebo obdobným nástrojem), ohřev vody zajišťuje bojler.

Původní objekt je starý cca 150 let, s přístavbou v roce 1996. Je průměrně udržován, s vyšším opotřebením vzhledem ke způsobu využití objektu, povrchy jsou zašlé, vnitřní vybavení částečně morálně zastarávající. Na části objektu je eternitová střecha vhodná k výměně. Významné vady vlastníků nesdělil. Stav objektu lze celkově charakterizovat jako dobrý.

V přízemí se nachází chodba, WC s umyvadlem, 3 dílenské místnosti, v podkroví denní místnost, chodba, koupelna s WC. Suterén je tvořen 1 místností. Celková podlahová plocha je 218,3 m², vč. příslušenství.

1. NP		
Ostatní prostory	Chodba	8,90 m ²
Ostatní prostory	Dílna	28,60 m ²
Koupelna, WC	WC	2,60 m ²
Ostatní prostory	Dílna	14,70 m ²
Ostatní prostory	Dílna	16,70 m ²
podkroví		
Kuchyně	Jídelna	23,80 m ²
Ostatní prostory	Chodba	2,80 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,60 m ²
suterén		
Příslušenství	Sklep	42,90 m ²
Podlahová plocha		104,70 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		147,60 m ²

K domu přiléhá starší hospodářská část, v původním stavu. Je smíšené konstrukce, bez zpevněných podlah, bez přívodu elektřiny.

Popis pozemku 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.

Oceňovaná nemovitost se nachází 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 pozemku činí 582 m². Pozemek je svažitý. Není oplocen. Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty. K objektu je zpevněný příjezd se šterkovým povrchem. Příjezd je přímo z veřejné komunikace.

Nemovitost je zatížena 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.

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 * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **450,00 Kč/m²**

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze podílu 1/2 - spolu s bodem 2 celková srážka 10%; dále srážka 5% za nutnost řešení vytápění při samostatném prodeji nemovitosti (věcné břemeno atp.)	I	-0,14
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,850}$$

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: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,496}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,850 * 1,000 * 0,496 = \mathbf{0,422}$$

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/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	450,-	0,422		189,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 7	582	189,90	110 521,80
Stavební pozemek - celkem			582		110 521,80

Budova č. p. 23

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]
PP	8,4*6,6	=	55,44
1. NP	16,4*6,6	=	108,24
podkroví	9,2*6,7	=	61,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
PP	55,44 m ²	2,60 m	144,14
1. NP	108,24 m ²	3,10 m	335,54
podkroví	61,64 m ²	3,20 m	197,25
Součet	225,32 m²		676,93

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	676,93 / 225,32	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	225,32 / 3	= 75,11 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
PP	(8,4*6,6)*(2,60)	=	144,14 m ³
1. NP	(16,4*6,6)*(3,10)	=	335,54 m ³
podkroví+zastřešení	(9,2*6,6)*(0,70+2,50/2)+(7,2*6,6)*(3,30/2)	=	196,81 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
PP	PP	144,14 m ³
1. NP	NP	335,54 m ³
podkroví+zastřešení	Z	196,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		676,49 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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	55	1,00	11,77
2. Svislé konstrukce	P	21,40	45	0,46	4,43
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	55	1,00	1,21
5. Krytiny střech	P	2,20	45	0,46	0,46
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	75	1,00	2,40
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	25	0,46	0,37
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
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					87,04
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8704

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100,00	1,00	8,30	9,53	150	200	75,00	7,1475
2. Svislé konstrukce	S	21,40	55,00	1,00	11,77	13,52	29	180	16,11	2,1781
2. Svislé konstrukce	P	21,40	45,00	0,46	4,43	5,08	150	180	83,33	4,2332
3. Stropy	S	11,30	55,00	1,00	6,22	7,14	29	180	16,11	1,1503
3. Stropy	S	11,30	45,00	1,00	5,09	5,85	150	180	83,33	4,8748
4. Krov, střecha	S	6,20	55,00	1,00	3,41	3,92	29	100	29,00	1,1368
4. Krov, střecha	S	6,20	45,00	1,00	2,79	3,21	150	150	100,00	3,2100
5. Krytiny střech	S	2,20	55,00	1,00	1,21	1,39	29	100	29,00	0,4031
5. Krytiny střech	P	2,20	45,00	0,46	0,46	0,53	150	150	100,00	0,5300
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,69	29	60	48,33	0,3335
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,66	29	60	48,33	3,2188
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	75,00	1,00	2,40	2,76	29	60	48,33	1,3339
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	25,00	0,46	0,37	0,43	150	150	100,00	0,4300
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,92	29	40	72,50	0,6670
10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,56	29	100	29,00	1,0324
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,68	29	60	48,33	1,7785
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,97	29	60	48,33	2,8853
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,33	29	60	48,33	1,6094
15. Vytápění	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,37	29	50	58,00	2,5346
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	7,35	29	50	58,00	4,2630
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,53	29	50	58,00	1,4674
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,30	29	50	58,00	1,3340
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,95	29	40	72,50	1,4138
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,33	29	50	58,00	1,9314

Opotřebení: **51,1 %**

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):	*	1,0079
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8704
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]	=	5 720,98
Plná cena: 676,49 m ³ * 5 720,98 Kč/m ³	=	3 870 185,76 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 51,1 % /100)	*	0,489
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 892 520,84 Kč
Koeficient pp	*	0,422
Cena stavby CS	=	798 643,79 Kč
Budova č. p. 23 - cena zjištěná	=	798 643,79 Kč

Hospodářská část

Ocenění pouze nákladovým způsobem, neboť technický stav neumožňuje pronájem stavby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	$6,6 \cdot 1,9 + (14,2 + 9,5) / 2 \cdot 10$	=	131,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	131,04 m ²	3,80 m	497,95
Součet	131,04 m²		497,95

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $497,95 / 131,04 = 3,80$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $131,04 / 1 = 131,04$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP+zastřešení	$(6,6 \cdot 1,9 + (14,2 + 9,5) / 2 \cdot 10) \cdot (3,80 + 3,20 / 2)$	=	707,62 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	707,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		707,62 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střeš	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	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					34,82
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3482

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9704
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8526
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,3482
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 495,76
Plná cena: 707,62 m ³ * 1 495,76 Kč/m ³	=	1 058 429,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 150 / 180 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	176 757,76 Kč
Koeficient pp	*	0,422
Cena stavby CS	=	74 591,77 Kč
Hospodářská část - cena zjištěná	=	74 591,77 Kč

Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - šterkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 135,00 m²

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: 135,00 m ² * 253,92 Kč/m ²	=	34 279,20 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)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	13 711,68 Kč
*	0,422
=	5 786,33 Kč

Zpevněné plochy - cena zjištěná = **5 786,33 Kč**

Pozemek vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

Pozemky: 110 521,80 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

Budova č. p. 23 798 643,79 Kč

Hospodářská část 74 591,77 Kč

Zpevněné plochy 5 786,33 Kč

Stavby na pozemku - celkem + **879 021,89 Kč**

Pozemek vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet = **989 543,69 Kč**

vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemek vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = **494 771,85 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Jedná se o nestandardní stavbu pro výrobu, s menším kancelářským zázemím, původně vyššího stáří s novější přístavbou, celkově v průměrném stavu. Objekt je sice v KN zapsán jako rodinný dům, ale dle sdělení vlastníka je kolaudován jako výrobní objekt a je tak i užíván. 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 v horším stavu nebo nemovitosti ve velkých technických areálech, většina nabízených/prodaných nemovitostí má také větší výměru a širší využitelnost. 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.

Ocenění porovnáním

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.

Příseka č.p. 23, okres Havlíčkův Brod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - komerční využití	K5 - příslušenství	K6 - pozemek
Oceňovaný objekt	Příseka č.p. 23, okres Havlíčkův Brod	105 m ²	dobrý	dílna, kancelář	hospodářská část - horší stav	582 m ²
1	Mlýnská č.p. 87, Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	310 m ²	dobrý	sklady, prodejna, byt	bez příslušenství	250 m ²
2	Církvice č.p. 45, okres Kutná Hora	340 m ²	dobrý	dílna, showroom, kanceláře	bez příslušenství	6 984 m ²
3	Poštovní č.p. 793, Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora	117 m ²	dobrý	prodejna	bez příslušenství	107 m ²
4	Roubíčkov bez čp/če na parc. č. st. 222, Načeradec, okres Benešov	200 m ²	horší	obchod, sklad	bez příslušenství (stodola v inzerci započtena v ploše domu)	545 m ²

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 komerční využití	K5 příslušenství	K6 pozemek	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15 806,45 Kč	0.9	14 225,81 Kč	1.1	0.9	0.9	1.1	0.9	0.9	0.793881	17 919,32 Kč
2	27 911,76 Kč	0.9	25 120,59 Kč	0.9	0.9	0.9	1	0.9	1.3	0.85293	29 452,11 Kč
3	22 991,45 Kč	0.9	20 692,31 Kč	1.1	1	0.9	0.85	0.9	0.9	0.681615	30 357,77 Kč
4	12 450,00 Kč	0.9	11 205,00 Kč	1	0.95	0.7	0.85	0.9	1	0.508725	22 025,65 Kč
Celkem průměr											24 938,71 Kč
Minimum											17 919,32 Kč
Maximum											30 357,77 Kč
Směrodatná odchylka - s											5 985,95 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18 952,77 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											30 924,66 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

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. 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

24 938,71 Kč/m²

* 105 m²

= 2 618 565 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 619 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

Cena podílu po zaokrouhlení:

1.179.000 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. 23, okres Havlíčkův Brod					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - komerční využití	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Příseka č.p. 23, okres Havlíčkův Brod	105 m ²	dobrý	dílna, kancelář	hospodářská část - horší stav
1	Krásná Hora, okres Havlíčkův Brod	156 m ²	velmi dobrý	prodejna, sklad, bývalé kanceláře	bez příslušenství
2	V Polích, Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	179 m ²	dobrý	dílna, kancelář	bez příslušenství
3	Na Závodí, Humpolec, okres Pelhřimov	496 m ²	novostavba	výroba/sklad a kanceláře	větší zpevněné plochy

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	64,10 Kč	0.95	60,90 Kč	0.9	1	1.1	0.95	0.9	0.84645	71,95 Kč
2	67,04 Kč	0.95	63,69 Kč	1.1	0.95	1	1	0.9	0.9405	67,72 Kč
3	120,97 Kč	0.95	114,92 Kč	1.2	0.85	1.2	1	1	1.224	93,89 Kč
Celkem průměr										77,85 Kč
Minimum										67,72 Kč
Maximum										93,89 Kč
Směrodatná odchylka - s										14,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										63,80 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										91,90 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Měsíční nájem: 8 174 Kč (77,85 Kč/m²)

Velikost oceňovaného objektu: 105 m²

Procentuální vyčíslení nákladů: 40 % z výše pronájmu (starší budova, standardní náklady na údržbu)

Míra kapitalizace: 7.5 %

Jednotková cena určená výnosovou metodou:

$$77,85 \text{ Kč/m}^2 * 12 \text{ měsíců} - 40 \% \text{ náklady} / 7.5 \% = 7\,474,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$7\,474,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 105 \text{ m}^2$$

$$= 784\,770 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

785 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. I při čistě ekonomickém pohledu výnosové metody je potřeba zohlednit nutnost spolupráce spoluvlastníků pro generování maximálního zisku. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

Cena podílu po zaokrouhlení:

353 000 Kč

Ocenění nákladovým způsobem

Nákladová cena je stanovena dle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti.

Nákladová cena stavby CS_N – hlavní stavba

= 1 892 520,84 Kč

Nákladová cena stavby CS_N – hospodářská část

= 176 757,76 Kč

Nákladová cena stavby CS_N - celkem

= 2 069 278,60 Kč

Nákladová cena stavby CS_N - podíl

= 1 034 639,30 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 – podíl 1/2

494.770 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů – podíl 1/2

- porovnávací způsob

1.179.000 Kč

– výnosový způsob

353.000 Kč

– nákladový způsob

1.034.640 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:

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. st. 7, jehož součástí je stavba č. p. 23, vč. příslušenství, v obci Příseka, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Příseka u Světlé nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 358, pro účely insolvenčního řízení.

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

1.180.000 Kč

Slovy: jedenmilionjednstoosmdesáttisíc 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 20.03.2025



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. 7
Obec:	Příseka [569348]
Katastrální území:	Příseka u Světlé nad Sázavou [736244]
Číslo LV:	358
Výměra [m ²]:	582
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Příseka [136247] ; č. p. 23; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 7
Stavební objekt:	č. p. 23
Adresní místa:	č. p. 23

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ročeň Pavel, č. p. 122, 58291 Příseka	1/2
Ročňová Jaroslava Ing., č. p. 122, 58291 Příseka	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

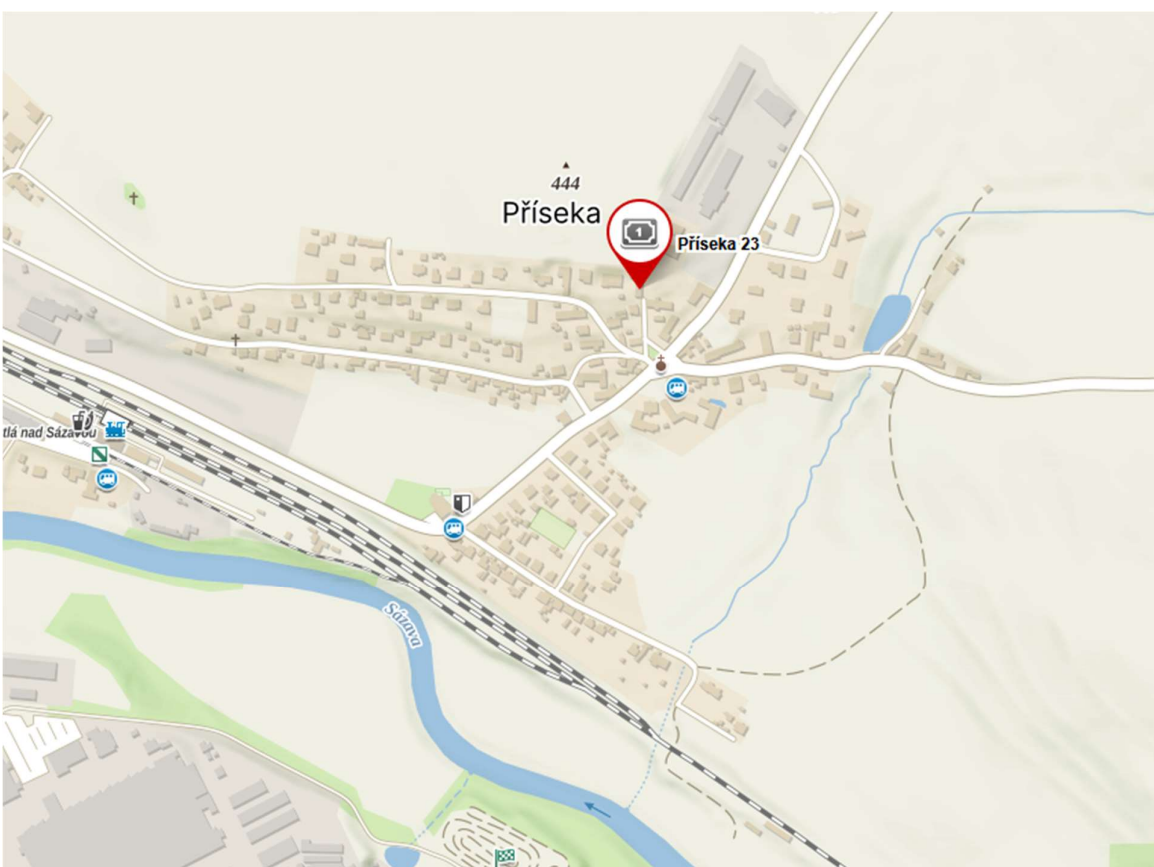
Omezení vlastnického práva

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

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 – porovnávací metoda

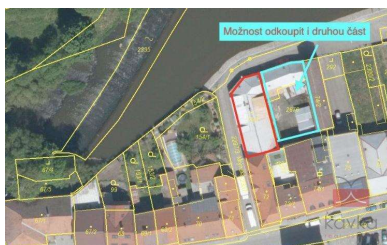
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

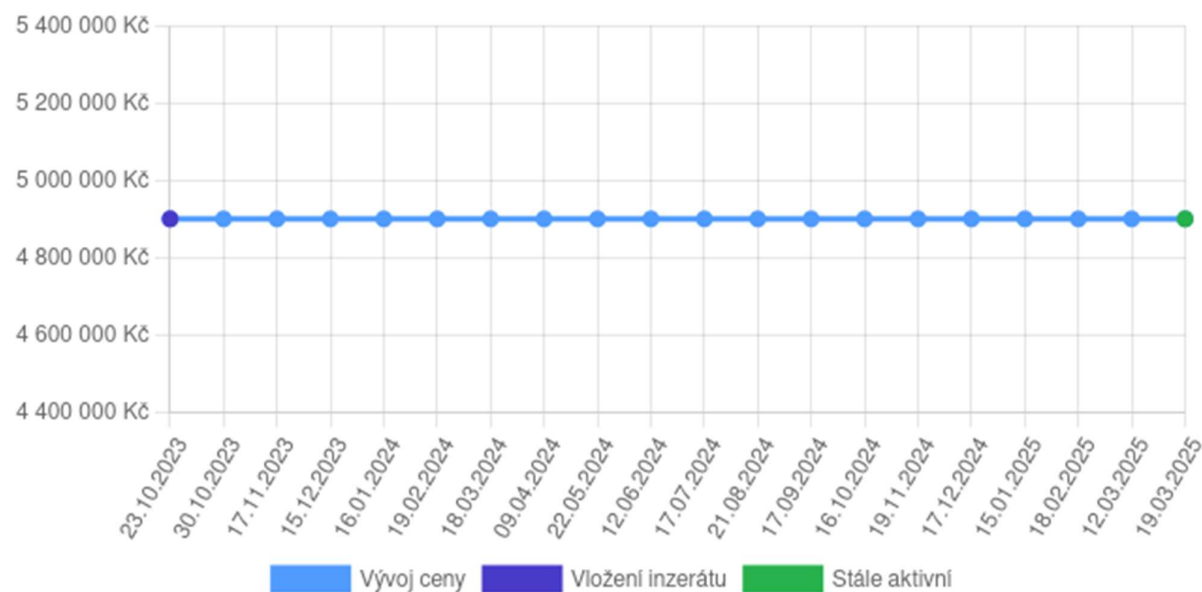
Lokalita	Mlýnská č.p. 87, Ledec nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	Cena	4 900 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Jiné	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektrina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Užitná plocha	310 m ²	Podlahová plocha	310 m ²
Vytápění	Elektrokotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak
Typ objektu	Patrový		

KAVKA REAL ESTATES Vám exkluzivně zprostředkují k prodeji dvoupodlažní komerční budovu o celkové užitné ploše 310 m² na pozemku o celkové výměře 250 m² v centru města Ledec nad Sázavou. Budova má dvě podlaží. Dispoziční členění 1.NP – vstup chodba, sklad, kancelář, prodejna, sklad, WC, samostatně přístupná recepce, WC, chodba, solná jeskyně, chodba, masáže, úklidová komora. Dispoziční členění 2.NP – schodiště do 2.NP, chodba, byt 1+0, byt 2+1 (50,6 m²), půda. Momentálně se zpracovává studie na půdní vestavbu, na realizaci pěti bytů o dispozicích 2+KK, 1+1, 1+0, 1+0, 1+0. Možnosti využití – drobná výroba, sklad s prodejnou, kanceláře, sídlo firmy, atd.. Z inženýrských sítí je k dispozici voda, kanalizace, elektřina (jistič 63 A), plyn není zaveden. Možnost koupě i na části. Každý provoz má vlastní odpočtová měřidla elektřiny. Vytápění je řešeno přes infrapanely. V případě zájmu o více informací či prohlídku neváhejte kontaktovat makléře společnosti.

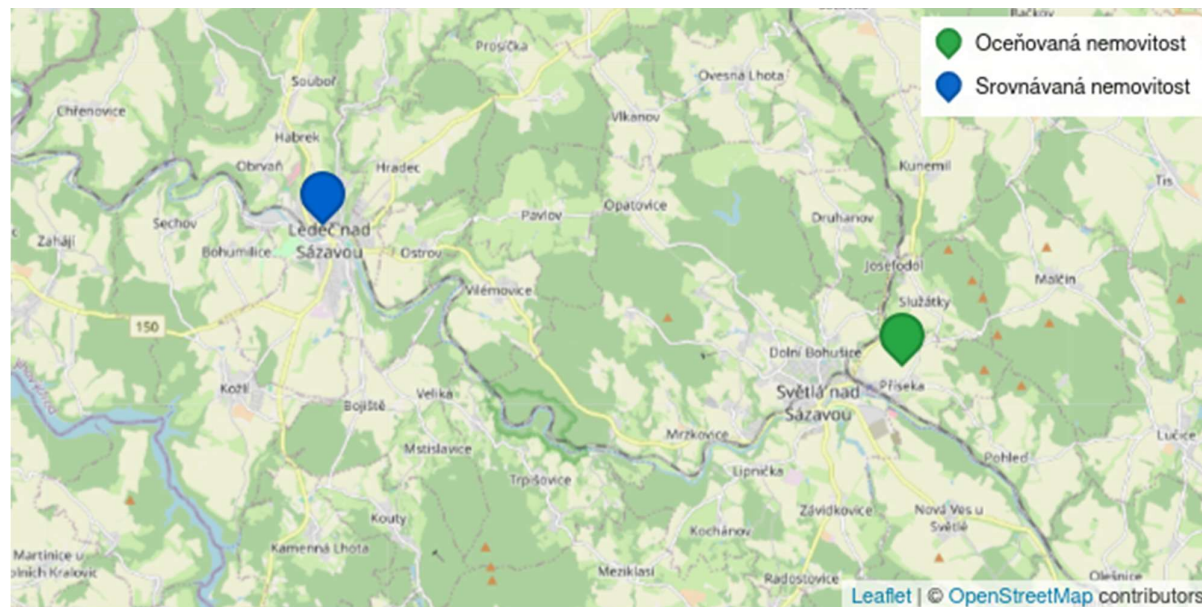
2. Fotodokumentace



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)

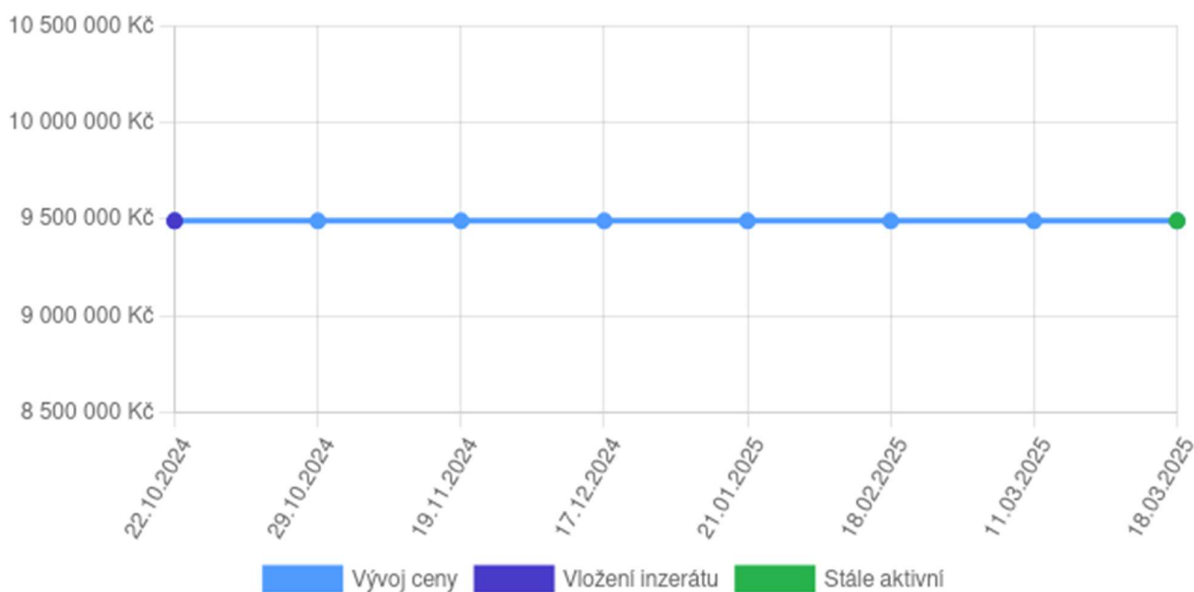
Lokalita	Církvice č.p. 45, okres Kutná Hora	Cena	9 490 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Jiné	Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právních služeb
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	340 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji rozsáhlý areál bývalého autobazaru a pneuservisu v Církvici u Kutné Hory. Celková výměra nemovitosti k prodeji činí 6 984 m², z toho zastavěná plocha 430 m², zbytek jsou zhutněné šterkové parkovací či skladovací plochy. Celý areál s předním a zadním vjezdem je kompletně oplocen. Jádrem provozních budov tvoří historická zděná budova s dílnou, kanceláří, skladem, kuchyňkou, technickou místností a sociálním zázemím. V této budově je nad dílnou i využitelná část půdy pro skladovací účely. Příjímací přístavek pro klienty a prosklený showroom navazují na hlavní budovu. Nemovitost je napojena na všechny sítě, vytápěná ústředně plynovým kotlem. Nemovitost může být využita jak k původnímu účelu, tak i jako samostatný pneuservis, autoservis nebo sídlo a provozovna společnosti, která pro svoje podnikání potřebuje prostor pro skladování. Areál se nachází 4 km od Kutné Hory, 12 km od Kolína a jen 500 m od velmi frekventované komunikace č. 38 mezi Čáslaví a Kolínem. Pro bližší informace k nabídce a sjednání prohlídky kontaktujte makléře nabídky.

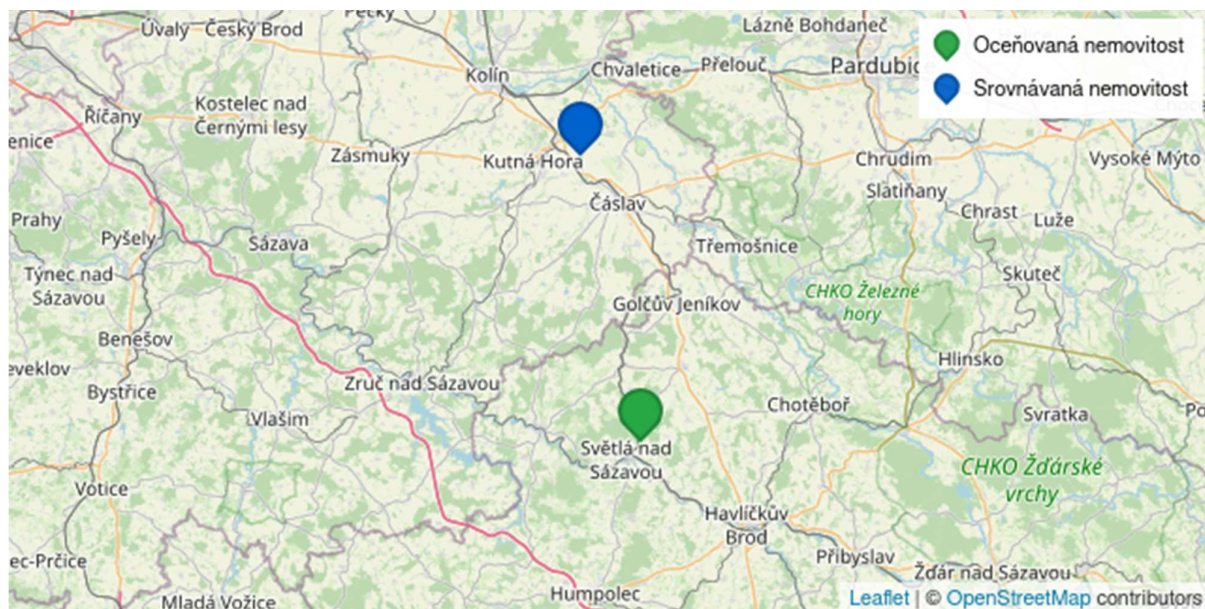
2. Fotodokumentace



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	Poštovní č.p. 793, Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora	Cena	2 690 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Poznámka k ceně	800 Kč včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Plyn	Ne	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Dřevěná
Rok výstavby	2015	Plocha pozemku	107 m ²
Užitná plocha	117 m ²	Podlahová plocha	117 m ²
Vytápění	Elektrokotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Vlak, Autobus
Typ objektu	Patrový		

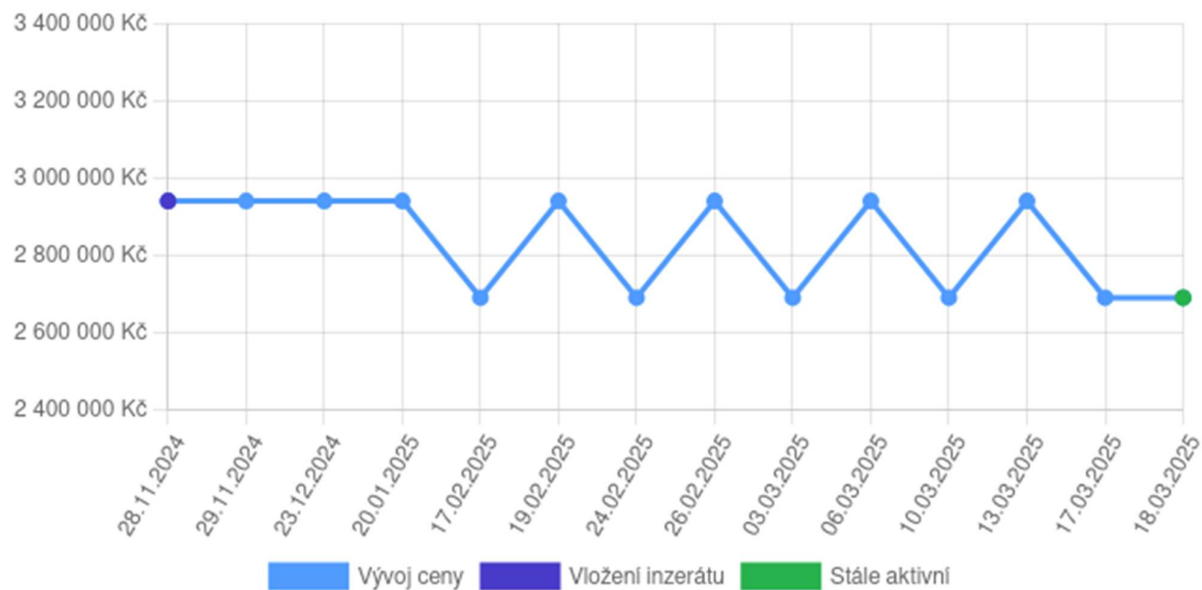
Prodej samostatného domu s obchodním prostorem o velikosti 93 m², ve Zruč nad Sázavou. Jedná se o samostatnou přízemní dřevostavbu s podkrovním prostorem, stojící uprostřed zástavby bytovými a rodinnými domy, s přilehlým veřejným parkovištěm. Stavba má dva vchody, hlavní do prodejny a vedlejší do zázemí prodejny, vybavené prodejním pultem a samostatným WC pro zákazníky. Do podkrovní (24 m²), se vystupuje visutým schodištěm z kuchyňky. Podlahy obchodu tvoří keramická dlažba, okna jsou osazena žaluziemi. Přilehlá kuchyňka je vybavena kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem, digestoří, lednicí a jídelním stolem se židlemi. Koupelna disponuje umyvadlem, vanou a samostatným, odděleným WC. Vytápění zajišťují přímotopy. Umístění obchodu v zástavbě bytovými a rodinnými domy zaručuje dostatečný kupní potenciál. Možnost připojení internetu. Prohlídku je nezbytné domluvit s realitním makléřem.

2. Fotodokumentace

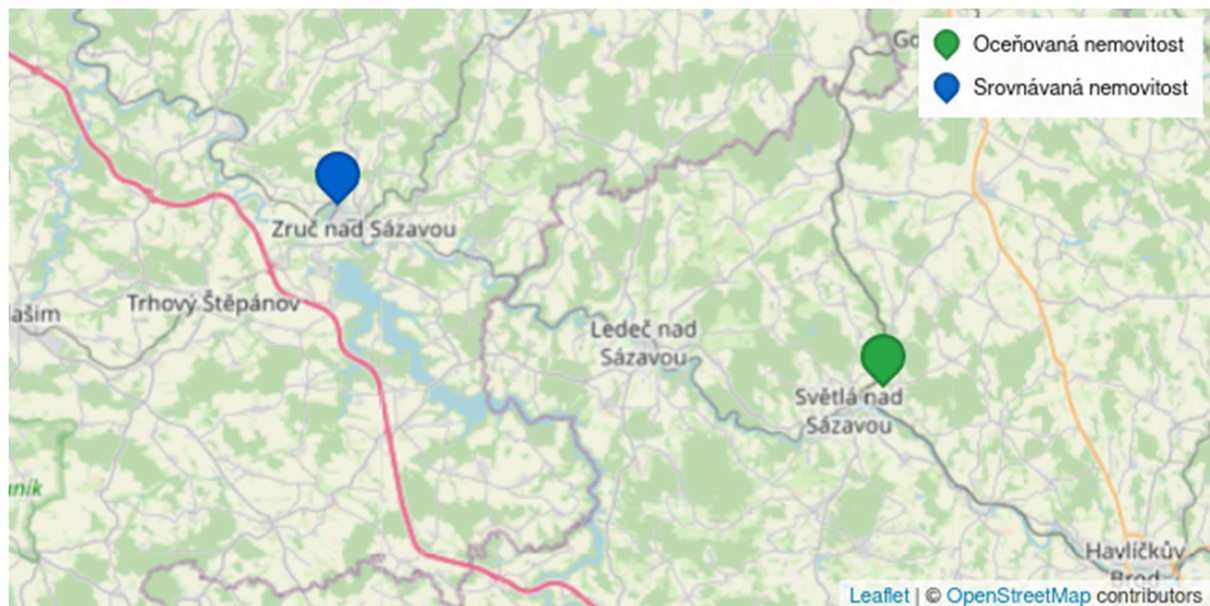




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



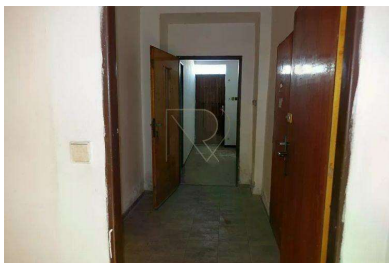
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

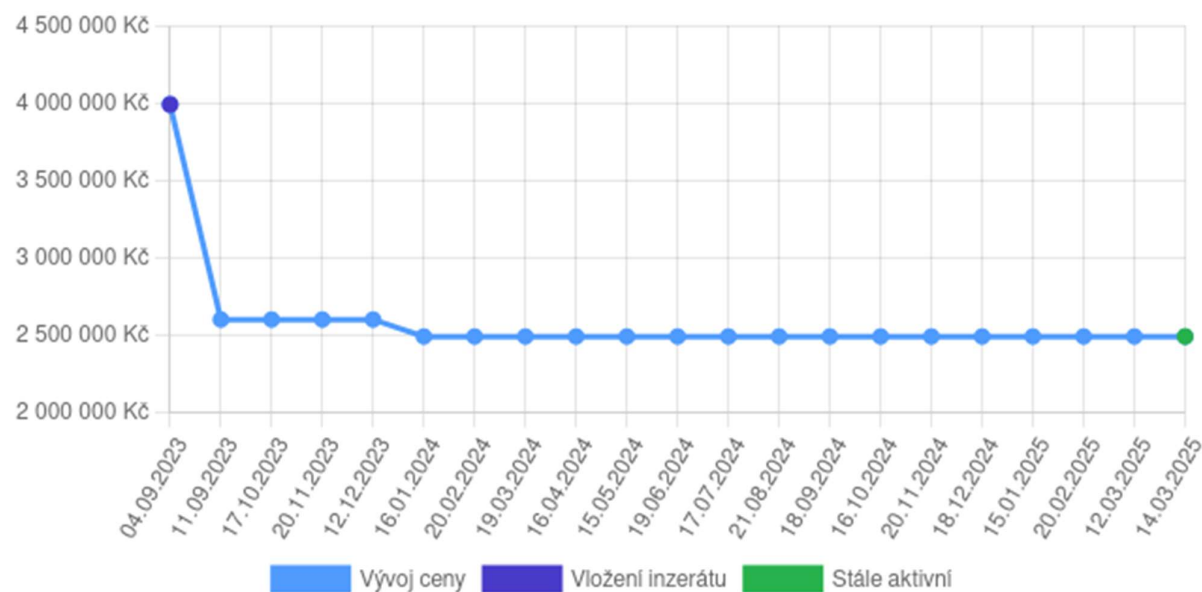
Lokalita	Roubíčkov, Načeradec, okres Benešov	Cena	2 490 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Voda	Místní zdroj
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Ne	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Užitná plocha	200 m ²	Plocha zahrady	545 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice	Typ objektu	Přízemní

Prodej domu určeného ke komerčním účelům s možností vybudování dvou služebních bytů v městysi Načeradec, ulice Roubíčkov okres Benešov. Nemovitost je ideální pro využití jako skladovací prostor, obchod, administrativa, ubytování, stravování a další komerční služby. Užitná plocha včetně stodoly činí 200 m² a pozemek včetně zastavěné plochy je o velikosti 545 m². Nemovitost je ihned k dispozici. Energetická třída G /PENB je ve zpracování, dle zákona uvádím G/. Městys Načeradec nabízí občanskou vybavenost jako školu, školku, poštu, obchod a lékaře. Dopravní dostupnost: můžete využít vlakovou dopravu ve městě Vlašim (vzdálenost 12 km), autobusem, autem po D1. Okraj Prahy 4 je vzdálený 75 km a Benešov 33 km. Zavolejte mi a domluvte si nezávaznou prohlídku. Uvedená cena je k jednání a je včetně právního servisu a provize RK.

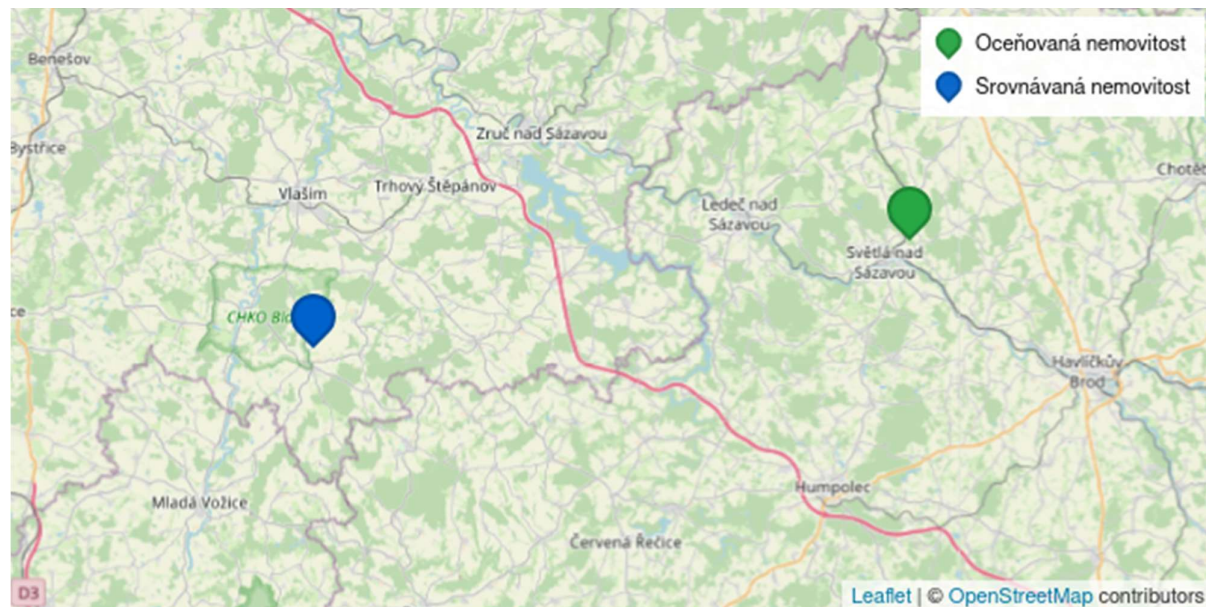
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - výnosová metoda

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

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

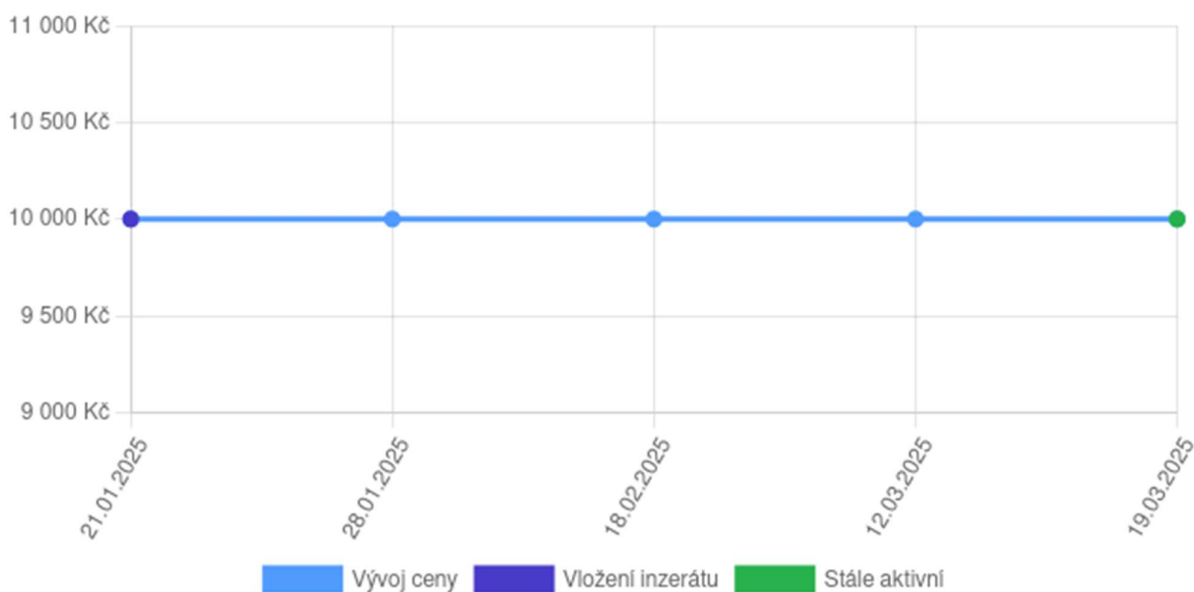
Lokalita	Krásná Hora, okres Havlíčkův Brod	Cena	10 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	156 m ²	Typ objektu	Přízemní

Pronájem prodejních prostor (čtyři místnosti + sklep), bývalá prodejna potravin v centru obce. Stavba z roku 1996, sedlová střecha s krytinou BRAMAC, stropy - panel, izolace proti vlhku. Vytápění ústředním topením, kotel Werner - zplynovací na dřevo, elektrina 220/380V, obecní voda a kanalizace. Objekt je ihned využitelný k podnikání, jako prodejna, restaurace, sklady, lehká výroba. Možnost provizorního bydlení v prostoru bývalých kanceláří. Energetická náročnost - G.

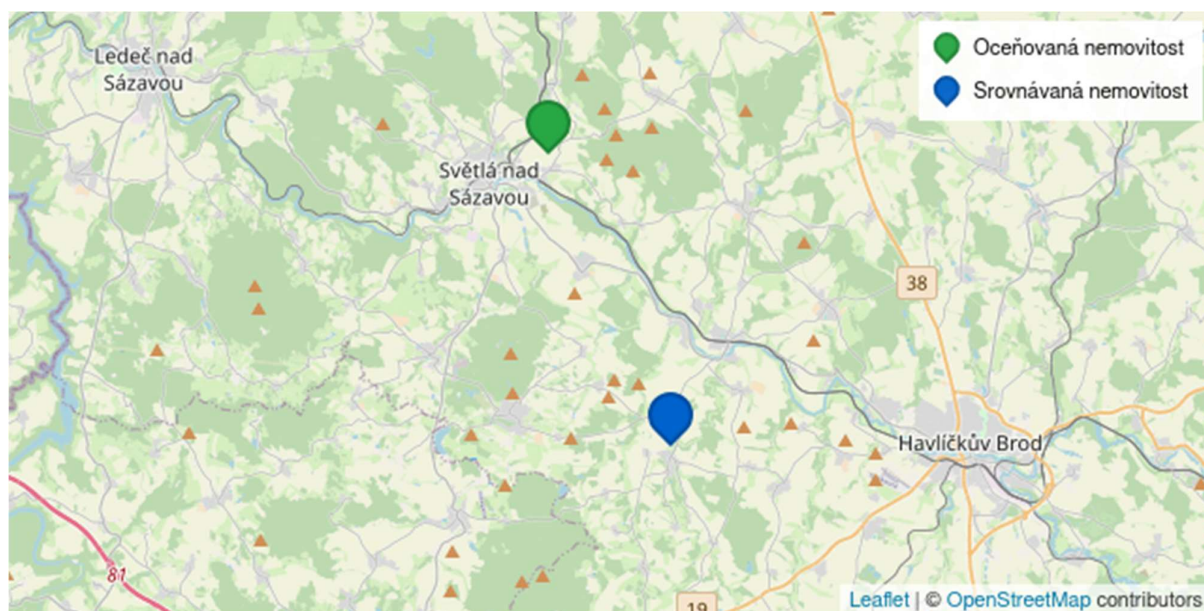
2. Fotodokumentace



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	V Polích, Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	Cena	12 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Poznámka k ceně	Poplatky: 3000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Voda	Připojení ke studni
Kanalizace	Septik	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Ne
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	179 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Dostupnost dopravy	Autobus
Typ objektu	Prízemní		

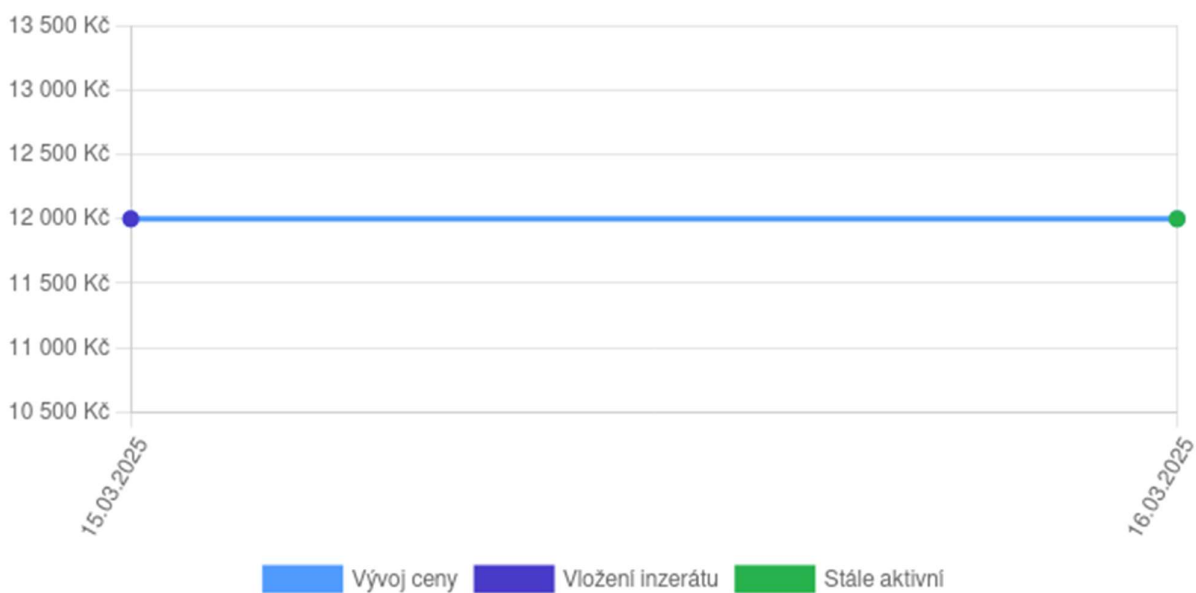
Nabízíme k pronájmu dílnu v ul. V Polích ve Světlé nad Sázavou, která je ideální pro opravy aut či jiné techniky. Bonusem tohoto prostoru je samostatná kuchyňka se sociálním zázemím, což zajišťuje maximální komfort pro pracovní tým. Dále je k dispozici další místnost, která může sloužit jako kancelář, sklad nebo zázemí pro administrativu. Díky těmto výhodám nabízí dílna nejen skvělé pracovní podmínky, ale i zázemí, které přispívá k pohodlí a efektivitě každodenního provozu. Celková rozloha dílny je 179 m, plocha zázemí nabízí 80 m. Výhody velké dílny jsou především v dostatku prostoru pro práci na více vozidlech současně, možnost oprav osobních i nákladních aut. Prostorná dílna poskytuje také větší pohodlí pro pohyb techniků, možnost lepší organizace pracovního prostoru a příležitost pro rozšíření nabízených služeb. K dílně náleží společný dvůr, který je možné využívat dle potřeby a díky své velikosti nabízí dostatek parkovacích míst. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost - školy, školky, obchody, restaurace, zdravotní středisko a další. Světlá nad Sázavou disponuje krásným zámeckým parkem, kam můžete vyrazit na pěknou procházku. Na své si zde přijdou i sportovní nadšenci, podél řeky Sázavy se rozléhá čtyři kilometry dlouhá cyklostezka vedoucí ze Světlé nad Sázavou do Smrčného. Ve městě se také nachází zimní a fotbalový stadion, tenisové kurty, sportovní hala a víceúčelové hřiště. Pokud byste se tedy za novým místem k podnikání museli přestěhovat, tak ve Světlé nad Sázavou se jistě nudit nebudete. Pokud máte zájem o tento objekt, tak mě neváhejte kontaktovat co nejdříve, ať Vám takhle nabídka neuteče. Ev. číslo: 27248.

2. Fotodokumentace

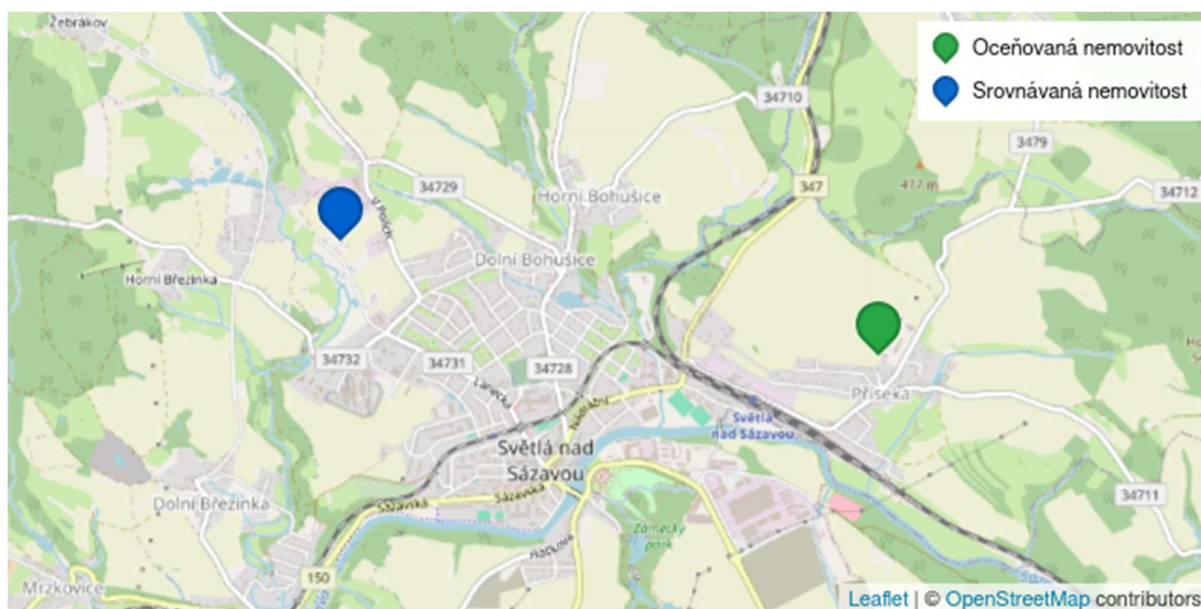




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

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

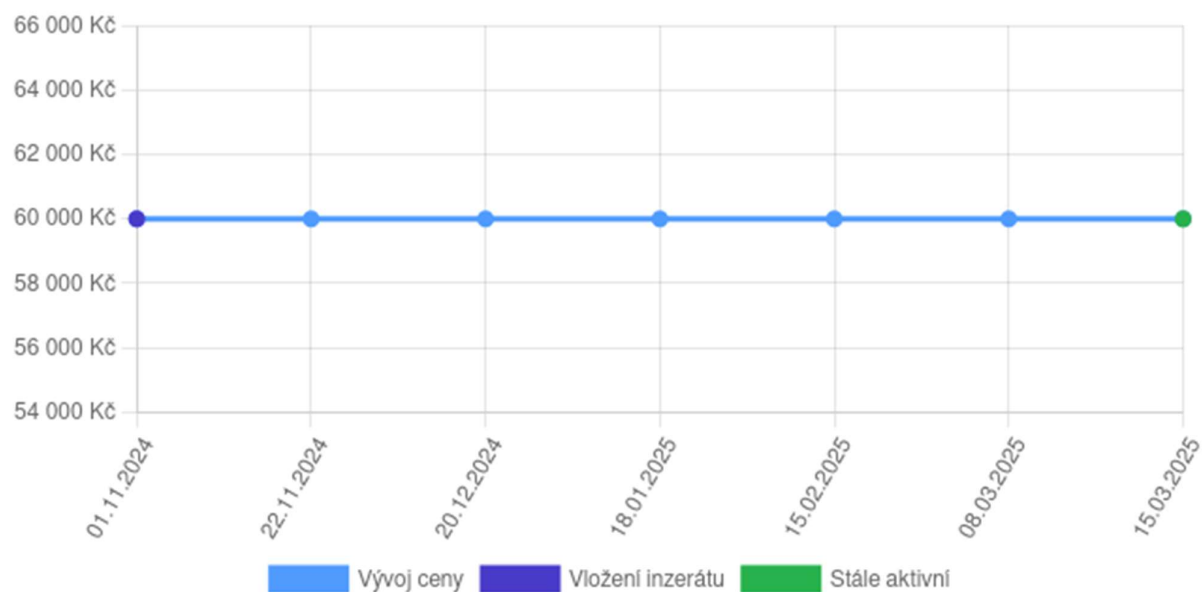
Lokalita	Na Závodí, Humpolec, okres Pelhřimov	Cena	60 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Jiné	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Stav	Novostavba
Konstrukce	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

