

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012158/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Obvodní soud pro Prahu 10 Na Mičáncích 28. pluku 1533/29b, 100 83 Praha Mgr. Šimon Klein – notář Svatoslavova 849/24 140 00 Praha 4 - Nusle
Číslo jednací:	27 D 1981/2017
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	U Kulturního domu 190/11, 588 51 Batelov, okres Jihlava
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	17.10.2024
Zpracováno ke dni:	17.10.2024
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: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 140, jehož součástí je stavba č.p. 190; rodinný dům a pozemku parc. č. 1282/9 vše v katastrálním území Batelov, obec Batelov, okres Jihlava, zapsáno na listu vlastnictví číslo 587.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického 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

- usnesení č.j. 27 D 1981/2017 – 545 ze dne 30.01.2024
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 17.10.2024
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Batelov
- digitální povodňový plán ČR, dostupný na www.dppcr.cz
- místní šetření ze dne 17.10.2024
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje získané při místním šetření
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů, pronájmů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejm podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 190 a pozemek
Adresa předmětu ocenění:	U Kulturního domu 190/11, 588 51 Batelov, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Batelov
Ulice:	U Kulturního domu
Katastrální území:	Batelov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 17.10.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kristlík Jiří Ing., U nových vil 943/28, Strašnice, 10000 Praha 10

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 140, jehož součástí je stavba č.p. 190; rodinný dům a pozemku parc. č. 1282/9 vše v katastrálním území Batelov, obec Batelov, okres Jihlava, zapsáno na listu vlastnictví číslo 587.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

1) Pozemek parc. č. 140, součástí pozemku je rodinný dům č.p. 190

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda.

Základy jsou smíšené a objekt je smíšené zděné konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové.

Dispozice rodinného domu je 1+1.

Přízemí		
Ostatní prostory	Předsíň	4,50 m ²
Pokoj	Pokoj	21,70 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,80 m ²
Kuchyně	Kuchyně	10,60 m ²
Podlahová plocha		40,60 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		40,60 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná jednoduchá – skleněné výplně poškozeny, okna jsou zatlučena prkny. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází malá vana, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Podlahové krytiny tvoří cementový potěr, keramická dlažba, lino.

Do domu je zavedena elektřina, voda je patrně přivedena z obecního vodovodu, řešení odpadních vod nebylo zjištěno, zemní plyn je zaveden. Vytápění je řešeno centrálně plynovým kotlem – patrně nefunkční, provizorně byly osazeny elektrické přímotopy. Ohřev vody zajišťuje plynový kotel – patrně nefunkční.

Stáří objektu nebylo zjištěno, odhadované stáří činí 100 a více roků. Stav objektu lze charakterizovat jako špatný. V průběhu životnosti byly prováděny práce údržby, nicméně v současném stavu je dům neobyvatelný – poškozená okna zatlučená prkny, rozvody sítí a topení patrně poškozeny, vnitřní vybavení je poškozené, je patrná vlhkost zdiva, střecha vykazuje známky poškození. Předpokládá se rozsáhlá rekonstrukce domu.

Popis pozemku a lokality

Dle územního plánu obce jsou plochy regulovány jako stabilizované plochy bydlení v rodinných domech BI.

Celková výměra pozemku parc. č. 140 činí 131 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je částečně zastavěn výše popsaným rodinným domem a částečně tvoří zahrádku. Pozemek je oplocený

dřevěným plotem – havarijní stav, v části chybí. Součástí pozemku jsou náletové trvalé porosty bez věcné hodnoty.

Přístup k hranici pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní komunikaci a poté po nezpevněné cestě. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami nebo objekty občanské vybavenosti. Občanská vybavenost je v obci komplexní, v místě dobře dostupná

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů. V blízkosti objektu jsou dobré parkovací možnosti.

Věcná břemena

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

2) Pozemek parc. č. 1282/9

Pozemek parc. č. 1282/9 o výměře 6080 m² je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Pozemek je v současné době využíván k zemědělské činnosti a obděláván v části blíže ke komunikaci jako louka a dále převážně jako orná půda.

Dle územního plánu obce jsou plochy regulovány částečně jako stabilizované plochy a částečně jako plochy změn pro průmyslovou výrobu a skladování VP.

Podél severovýchodní hranice pozemku je v délce asi 80 m vedeno vzdušné vedení VN ukončené trafostanicí – bez zřízeného věcného břemene ve prospěch provozovatele sítě.

Přístup k hranici pozemku je bezproblémový po zpevněné krajské komunikaci a poté přes obecní pozemek. Pozemek je umístěn v severovýchodním okraji obce a charakter okolí odpovídá průmyslové zástavbě. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V dosahu jsou pravděpodobně vedeny veškeré inženýrské sítě.

Věcná břemena

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.10.2024 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 přikládána 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 je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	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	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - IDS JMK	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 571,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **2 084,00 Kč/m²**

1. Pozemek parc. č. 140, součástí pozemku je rodinný dům č.p. 190

1.1. pozemky

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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = \mathbf{1,070}$$

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	2 084,-	1,070		2 229,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	140	131	2 229,88	292 114,28
Stavební pozemek - celkem			131		292 114,28

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 210,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	70,00 m ²
--------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	70,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(70)*(2,50)	=	175,00 m ³
zastřešení:	(70)*(2,80/2)	=	98,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	273,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	70,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	70,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00		

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: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,216}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,210,- \text{ Kč/m}^3 * 0,216 = 693,36 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 273,00 \text{ m}^3 * 693,36 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 202\,537,39 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **202 537,39 Kč**

Pozemek parc. č. 140, součástí pozemku je rodinný dům č.p. 190 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **292 114,28 Kč**

Pozemek parc. č. 140, součástí pozemku je rodinný dům č.p. 190 - = **494 651,67 Kč**
cena zjištěná celkem

2. Pozemek parc. č. 1282/9

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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

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: Výrobní objekty	IV	0,00
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	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,408}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,408 = 0,408$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)		2 084,-	0,408	0,300	255,08
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1282/9	6 080	255,08	1 550 886,40
Stavební pozemek - celkem			6 080		1 550 886,40

Pozemek parc. č. 1282/9 - cena zjištěná celkem = 1 550 886,40 Kč

Výsledky analýzy dat

- | | |
|---|----------------|
| 1. Pozemek parc. č. 140, součástí pozemku je rodinný dům č.p. 190 | 494 652,- Kč |
| 2. Pozemek parc. č. 1282/9 | 1 550 886,- Kč |

Zjištěná cena - celkem: 2 045 538,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 045 540,- Kč

Metoda tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena

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.

1. Pozemek parc. č. 140, součástí pozemku je rodinný dům č.p. 190

U Kulturního domu č.p. 190/11, Batelov, okres Jihlava						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	U Kulturního domu č.p. 190/11, Batelov, okres Jihlava	41 m ²	špatný, před rozsáhlou rekonstrukcí	131 m ²	-	-
1	Úzká č.p. 273/1, Batelov, okres Jihlava	50 m ²	dobrý	139 m ²	dřevěný sklad	-
2	Lovětínská č.p. 100/2, Batelov, okres Jihlava	100 m ²	před rekonstrukcí	312 m ²	dílna	-
3	Lipárecké nám. č.p. 437, Počátky, okres Pelhřimov	52 m ²	před rekonstrukcí	245 m ²	-	-
4	Kouřimského č.p. 210, Horní Cerekev, okres Pelhřimov	80 m ²	dobrý	244 m ²	dřevěný sklad	-
5	Dolní Cerekev č.p. 37, okres Jihlava	80 m ²	špatný, před rozsáhlou rekonstrukcí	112 m ²	-	-
6	Rynárec č.p. 57, okres Pelhřimov	130 m ²	před rekonstrukcí	881 m ²	celkově podsklepeno	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22 000,00 Kč	1	0.99	1.1	1.01	1.02	1	1.1218878	19 609,80 Kč
2	14 200,00 Kč	1	0.94	1.05	1.18	1.02	1	1.1879532	11 953,33 Kč
3	24 038,46 Kč	1	0.99	1.05	1.11	1	1	1.153845	20 833,35 Kč
4	20 000,00 Kč	1	0.96	1.1	1.11	1.02	1	1.1956032	16 727,96 Kč
5	6 237,50 Kč	1	0.96	1	0.98	1	1	0.9408	6 630,00 Kč
6	9 615,38 Kč	0.95	0.91	1.05	1.3	1.03	1	1.215443775	7 911,00 Kč
Celkem průměr									13 944,24 Kč
Minimum									6 630,00 Kč
Maximum									20 833,35 Kč
Směrodatná odchylka - s									6 019,46 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									7 924,79 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									19 963,70 Kč
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 ($K1 * \dots * Kx$).									

Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – především je v lepším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 2 má relativně lepší vlastnosti – především je v lepším stavu a má větší pozemek, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně lepší vlastnosti – především je v lepším stavu a má větší pozemek, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 4 má relativně lepší vlastnosti – především je v lepším stavu a má větší pozemek, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji vyšší než 1.

Celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) odráží vysokou podobnost vzorku č. 5 a oceňované nemovitosti.

Srovnávaný vzorek č. 5 má relativně lepší vlastnosti – především je v lepším stavu a má výrazně větší pozemek, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji vyšší než 1.

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

13 944,24 Kč/m²

* 41 m²

= 571 714 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

572 000 Kč

2. Pozemek parc. č. 1282/9

Batelov, okres Jihlava						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Batelov, okres Jihlava	6080 m ²	plochy výroby	v dosahu	vedení VN a trafostanice dodavatele el. - bez zřízeného VB	-
1	Rozseč, okres Jihlava	4634 m ²	plochy zemědělské výroby	v dosahu	-	-
2	Řečice u Humpolce, Řečice, okres Pelhřimov	3310 m ²	plochy smíšené výrobní, skladování	v dosahu	-	-
3	Hradecká, Dačice, okres Jindřichův Hradec	10009 m ²	plochy smíšené výrobní	částečně na pozemku, v dosahu	dřevostavba, okrasná zahrada	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	172,64 Kč	1	172,64 Kč	0.95	1.01	1	1	1.05	1	1.007475	171,36 Kč
2	330,00 Kč	1	330,00 Kč	1	1.02	1	1	1.05	1	1.071	308,12 Kč
3	679,39 Kč	1.05	713,36 Kč	1.1	0.98	1	1.1	1.15	1	1.36367	523,12 Kč
Celkem průměr											334,20 Kč
Minimum											171,36 Kč
Maximum											523,12 Kč
Směrodatná odchylka - s											177,32 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											156,88 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											511,52 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u starších realizací přiměřeně vyšší.											
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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku č. 1, 2 a oceňované nemovitosti.

Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně lepší vlastnosti – především je v atraktivnější lokalitě, jsou na něm zavedeny inženýrské sítě a nacházejí se na něm drobné stavby, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

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

334,20 Kč/m²

* 6080 m²

= 2 031 936 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 032 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu – zjištěná cena

1. Pozemek parc. č. 140, součástí pozemku je rodinný dům č.p. 190	494 652,- Kč
2. Pozemek parc. č. 1282/9	1 550 886,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 2 045 538,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 045 540,- Kč

Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena

1. Pozemek parc. č. 140, součástí pozemku je rodinný dům č.p. 190	572 000,- Kč
2. Pozemek parc. č. 1282/9	2 032 000,- Kč

Obvyklá cena - celkem: 2 604 000,- Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 140, jehož součástí je stavba č.p. 190; rodinný dům a pozemku parc. č. 1282/9 vše v katastrálním území Batelov, obec Batelov, okres Jihlava, zapsáno na listu vlastnictví číslo 587.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2.604.000,- Kč

Slovy: Dvamilionyšestsetčtyřitisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.11.2024

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2024.11.19
11:05:16 +01'00'

Tomáš
Doležal
Digitálně podepsal Tomáš
Doležal
Datum:
2024.11.19
10:22:03 +01'00'

Martin
Málek
Digitálně podepsal Martin
Málek
Datum: 2024.11.19
08:29:19 +01'00'

František
Kořínek
Digitálně podepsal
František Kořínek
Datum: 2024.11.19
09:07:31 +01'00'

Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 012158/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	140
Obec:	Batelov [586862]
Katastrální území:	Batelov [601144]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	131
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Batelov [1147] ; č. p. 190; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 140
Stavební objekt:	č. p. 190
Ulice:	U Kulturního domu
Adresní místa:	U Kulturního domu 190/11

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kristlík Jiří Ing., U nových vil 943/28, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Kristlík Jiří

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1282/9
Obec:	Batelov [586862]
Katastrální území:	Batelov [601144]
Číslo LV:	587
Výměra [m ²]:	6080
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kristlík Jiří Ing., U nových vil 943/28, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
73715	2349
72914	3731

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

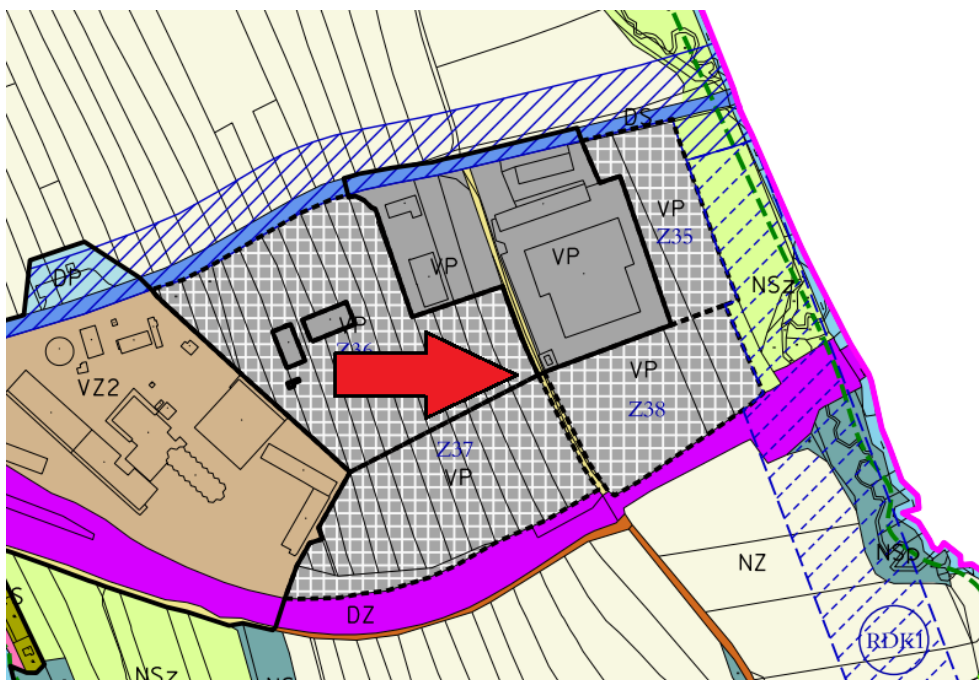
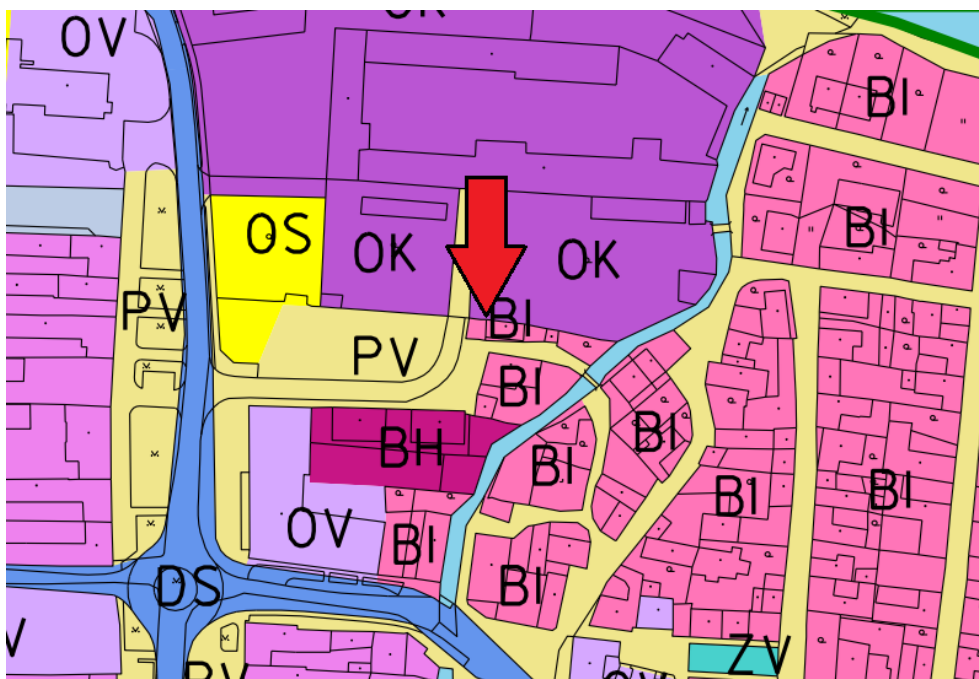
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Kristlík Jiří
Změna číslování parcel

Ortofoto mapa





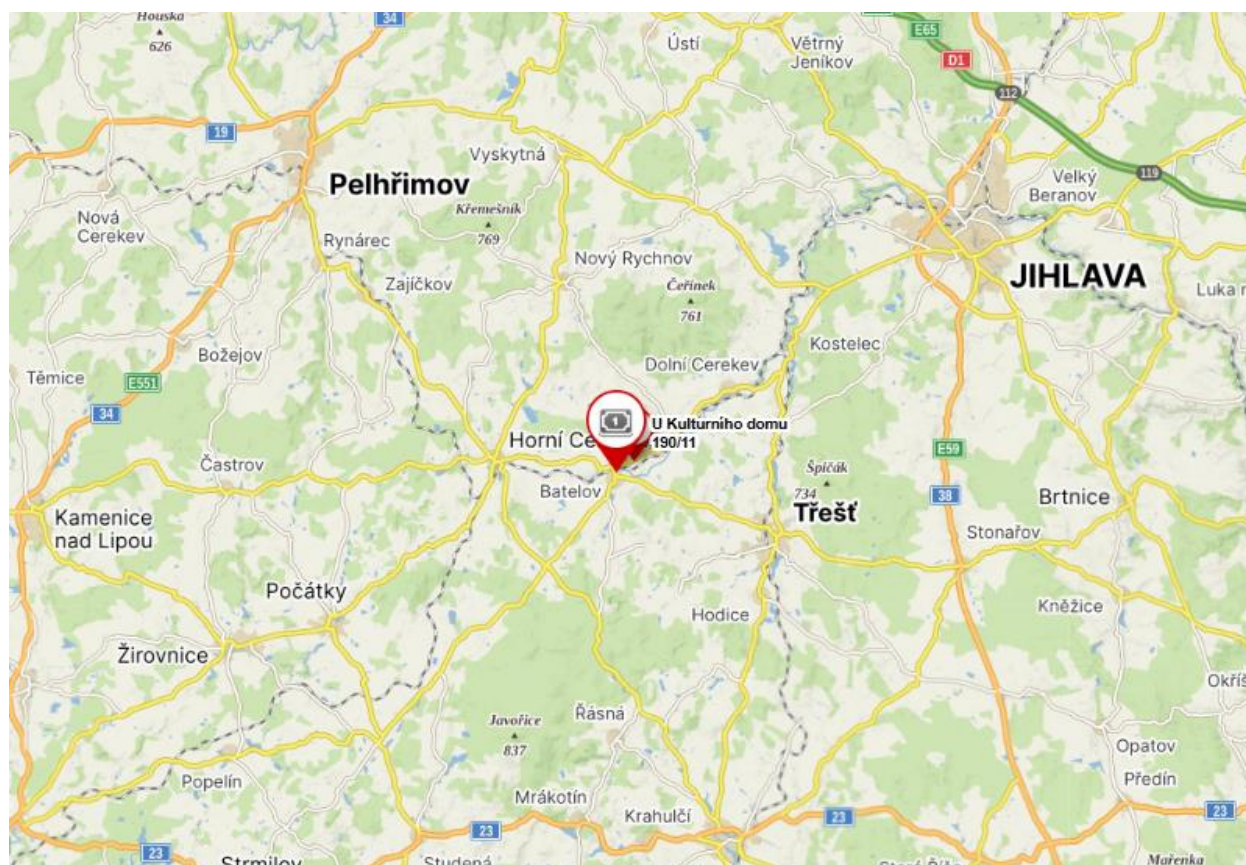
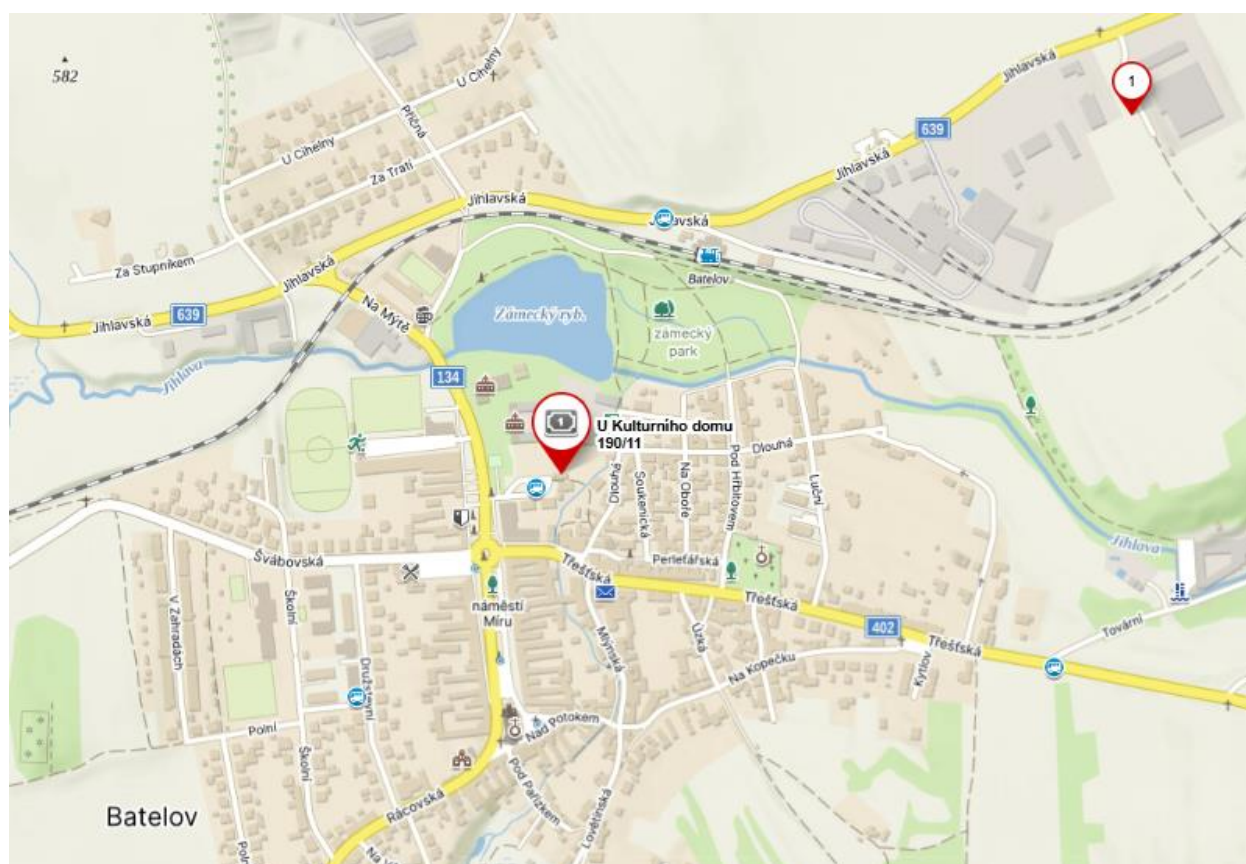
Výřez z územního plánu



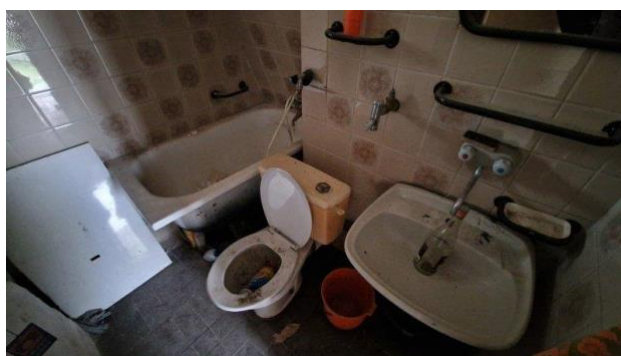
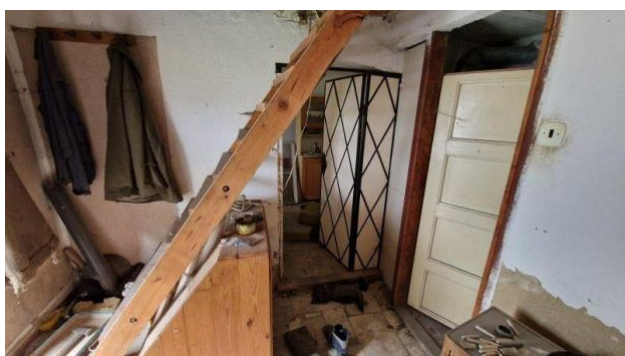
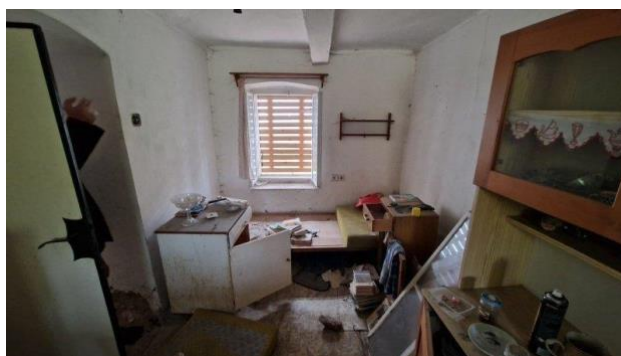
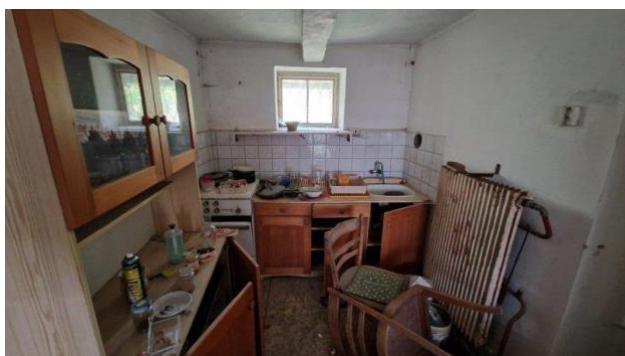
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVA	
PLOCHY BYDLENÍ	BH			BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
	BI	BI		BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	VD			DROBNÁ VÝROBA A ŘEMESLNÁ VÝROBA
	VP	VP		PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
	VZ, VZ1, VZ2	VZ, VZ3		ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti – rodinné domy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

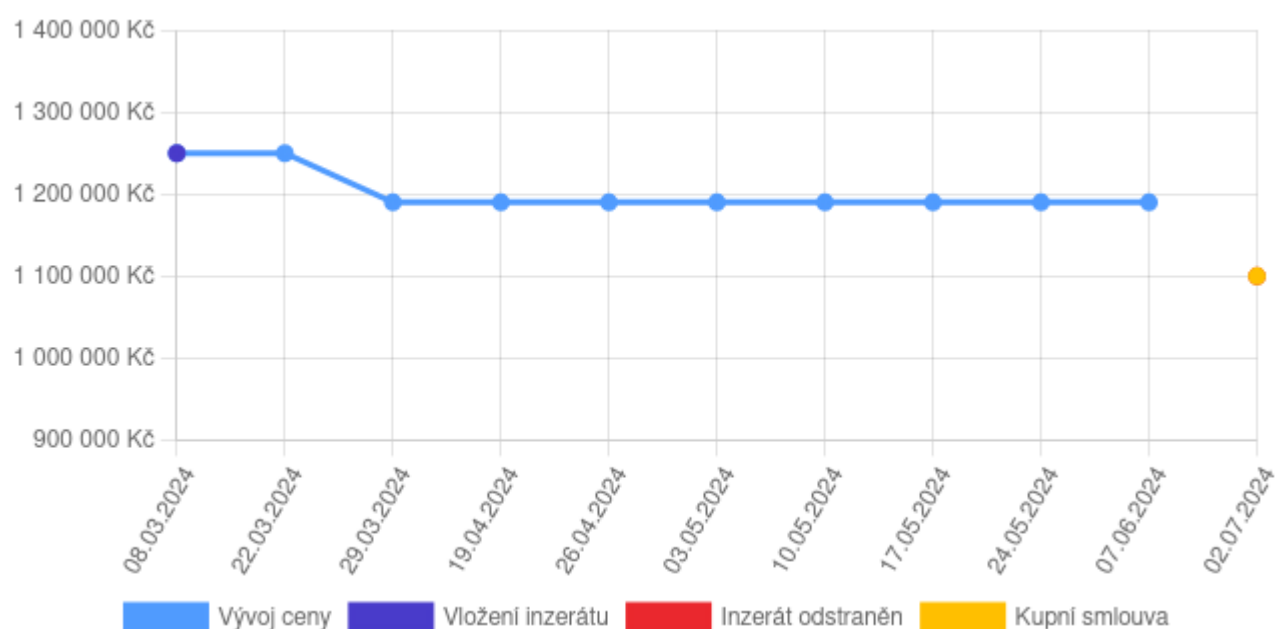
Lokalita	Úzká č.p. 273/1, Batelov, okres Jihlava	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.07.2024	Číslo řízení	V-4530/2024-707
Poznámka k ceně	včetně provize RK a právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	139 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	50 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

Pěkný malý starší rodinný dům 1+1 s uzavřeným vydlážděným dvorkem na vlastním pozemku o výměře 139 m² nacházející se v klidné části města mimo hlavní silnici v zástavbě rodinných domů, dům je napojený na městskou vodu (platí se zde paušálně 200 Kč/měsíc), kanalizaci, elektřinu 220 V a v těsné blízkosti před domem vede plyn, na který je možné se napojit. Dům má novou hliníkovou střechu s novým komínem, je zde slušná půda na vybudování dalších 2 pokojů. Vytápění je zajištěno lokálním topením s kamny na tuhá paliva, které se nacházejí v obývacím pokoji. Dále se v domě nachází splachovací WC, ale bohužel nemá vybudovanou koupelnu - ale hned vedle se nachází menší místnost 4 m², kde by se koupelna dala vytvořit. Je zde pěkný uzavřený dvorek, kde se nachází menší dřevěná kolna na nářadí a uskladnění věcí. Celkově je dům v původním stavu určený k celkové rekonstrukci. Dům je ihned po zaplacení volný, možnost financování hypotékou nebo stavebním spořením. více

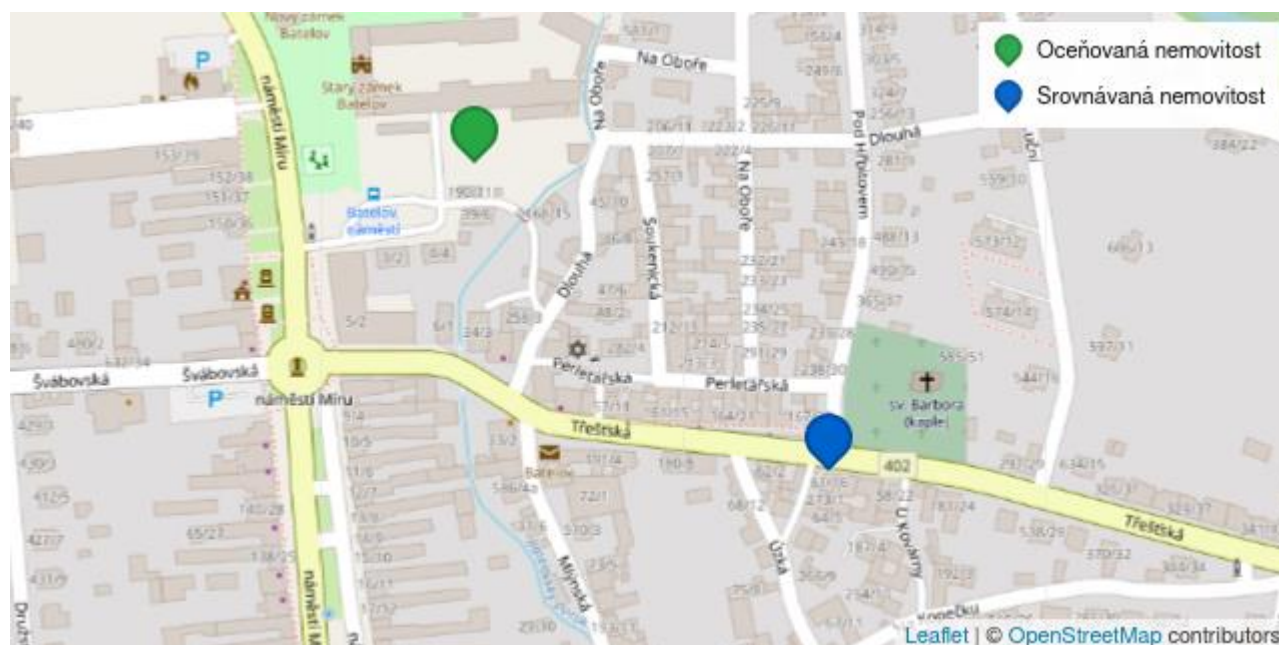
2. Fotodokumentace



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)

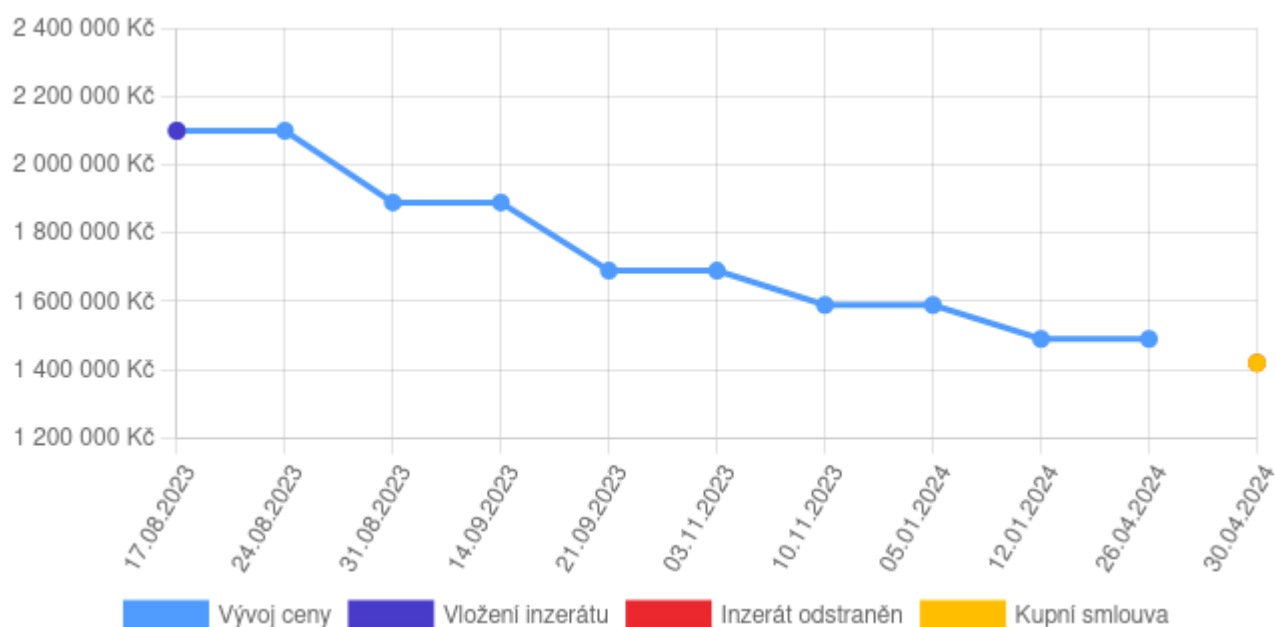
Lokalita	Lovčtínská č.p. 100/2, Batelov, okres Jihlava	Cena dle KS	1 420 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.04.2024	Číslo řízení	V-2986/2024-707
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	312 m ²	Stav	K demolici
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel
Podlahová plocha	100 m ²	Užitná plocha	100 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod

Máme pro vás skvělou nabídku. Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 100 m² s možností rozšíření obytných částí v půdních prostorách a o dispozici 3+1 s vlastní zahrádkou v malebném městysu Batelov. Dům se nachází nedaleko centra na pozemku o rozloze 312m². Městys Batelov je vzdálený pouhých 19 km od Jihlavy a 22 km od Pelhřimova. Toto místo Vám poskytne vše potřebné pro pohodlné bydlení. Najdete zde hřiště, restaurace, obchody, zdravotní středisko, čerpací stanici, ale i mateřskou a základní školu. V horkých, slunečných dnech je ideálním místem pro koupání například lom v Horní Cerekvi. Dům je ideální pro celkovou rekonstrukci a připravený na nový nádech. Své čtyřkolové vozidlo bezpečně zaparkujete přímo ve dvoře, na kterém se nachází praktická dílna a menší zahrádka vhodná pro zrození vaší zelené oázy. Tato nemovitost je skutečným plátnem pro vaše nápady. Nyní máte jedinečnou příležitost vytvořit si domov snů. Nechte svou kreativitu volně proběhnout a začněte budovat nový život v této příjemné lokalitě. Kontaktujte mě co nejdříve a domluvte si prohlídku této zajímavé nemovitosti.

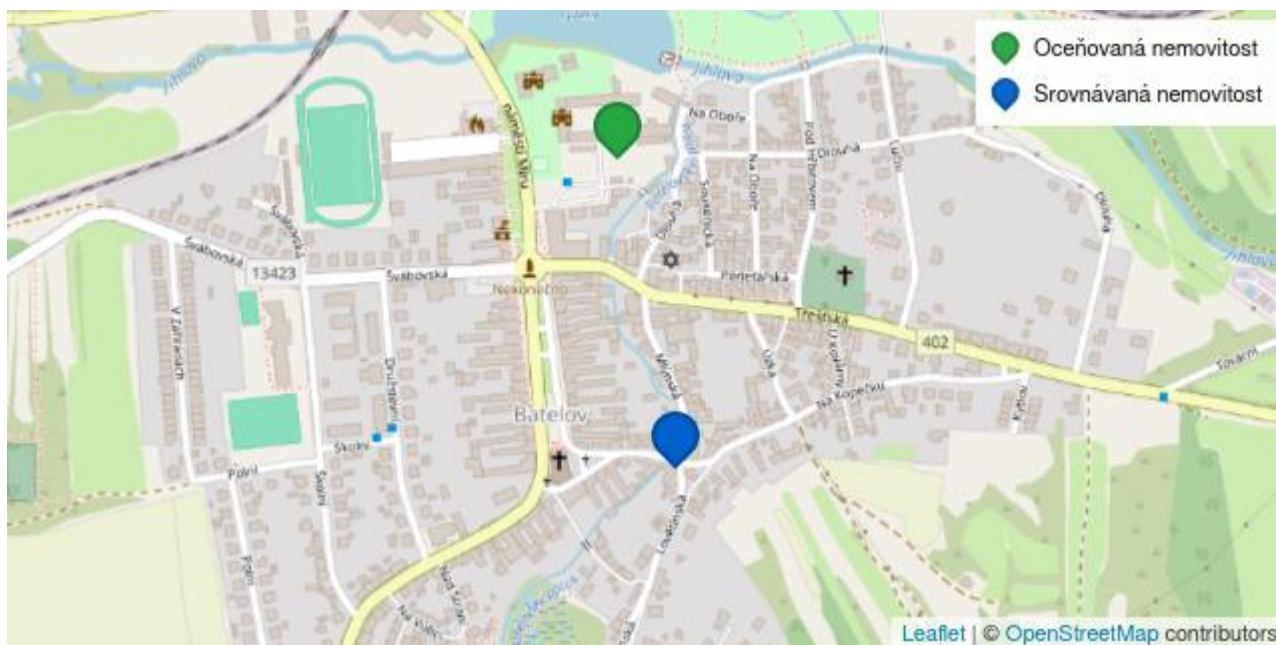
2. Fotodokumentace



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)

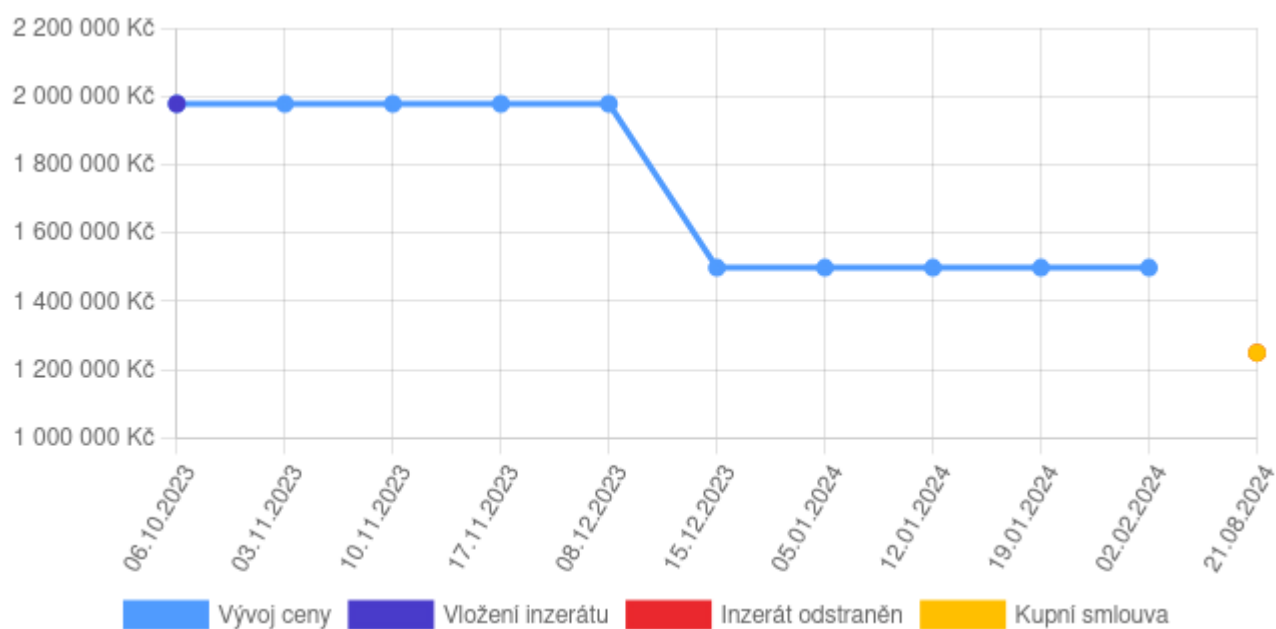
Lokalita	Lipárecké nám. č.p. 437, Počátky, okres Pelhřimov	Cena dle KS	1 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.08.2024	Číslo řízení	V-4458/2024-304
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	245 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V a 400V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Podlahová plocha	52 m ²
Užitná plocha	96 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji starší rodinný dům v řadě rodinných domů na Lipáreckém náměstí v Počátkách. Dům byl nabyt z dědictví a do poslední chvíle v něm bydlel otec majitelky. Do této doby byly v domě prováděny pouze malé zásahy s cílem modernizace - koupelna se sprchovým koutem, výměna plynového kotle (4 roky od výměny). V domě je funkční ústřední topení, které je možné jednoduše napojit na kotel na tuhá paliva. Voda i kanalizace jsou napojeny na městský řád. Dům je jednopodlažní nepodsklepený. Sestává z 16 m dlouhého průjezdu, který spojuje venek domu - veřejnou komunikaci se zahradou, dále ze třech obytných místností vč. kuchyně, plus koupelna s WC. Co je ovšem velkou devizou nabízeného domu - obrovská půda o půdorysu cca 90 m² a výškou do hřebene více než 4 m. S ohledem na pevný únosný strop si tento prostor přímo říká a nádhernou půdní vestavbu. Citlivým zásahem tak může v domě vzniknout 130 metrový byt s průjezdem a uzavřenou zahradou. V domě jsou veškeré instalace včetně pevné linky pro internet. Nejlépe je však vše vidět na vlastní oči. Představit si možnost pohodlného bydlení po rekonstrukce dle svých představ. Domluvme se na prohlídce. Stejně tak vám dokážeme pomoci s financováním. V dnešní době již není třeba se bát hypotéky. Vzhledem k tomu, že i v tomto oboru má náš tým bohaté zkušenosti, můžeme vám být velmi užiteční. Není nic jednoduššího, než si domluvit schůzku. Těšíme se na setkání s vámi.

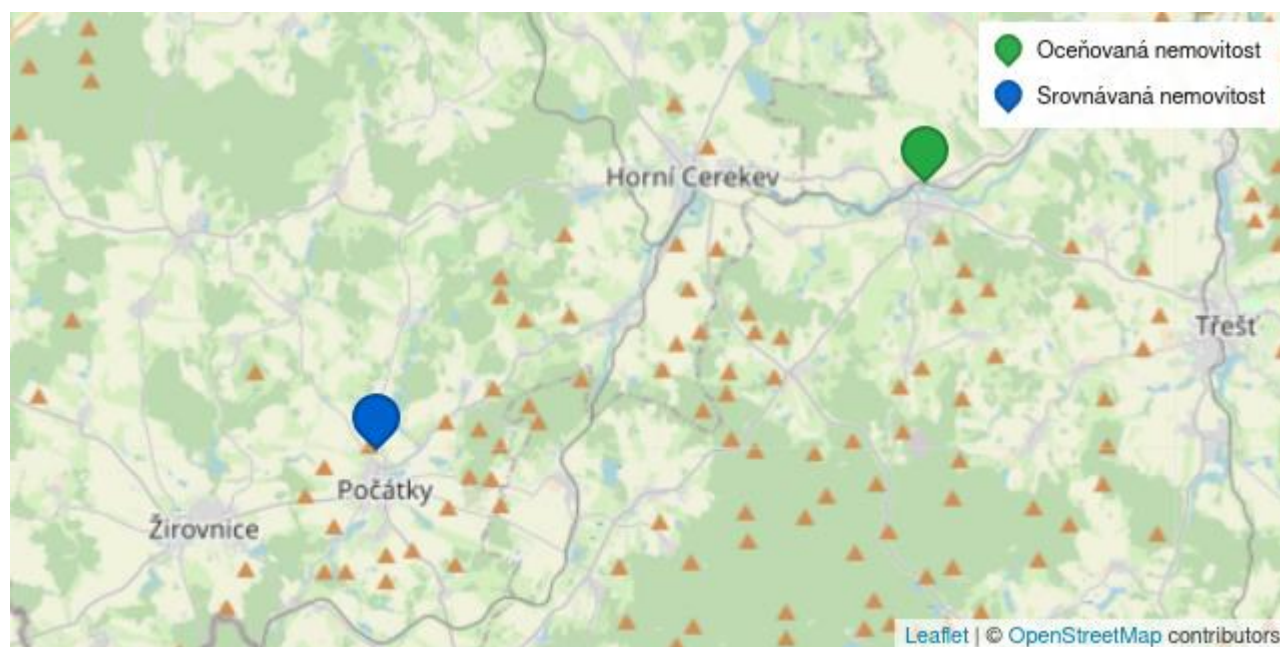
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



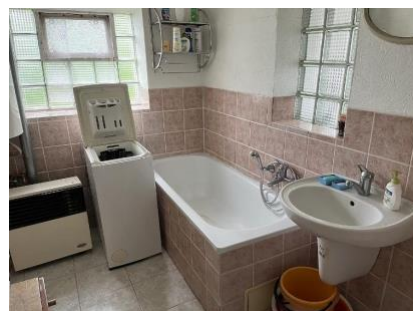
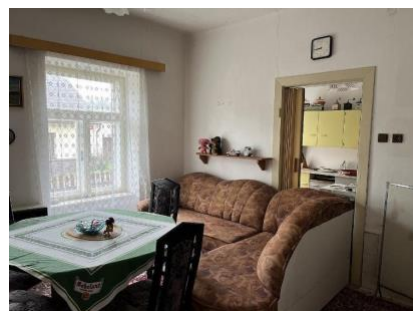
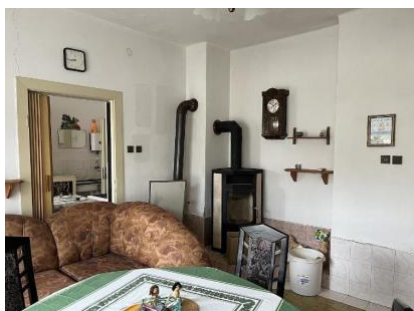
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

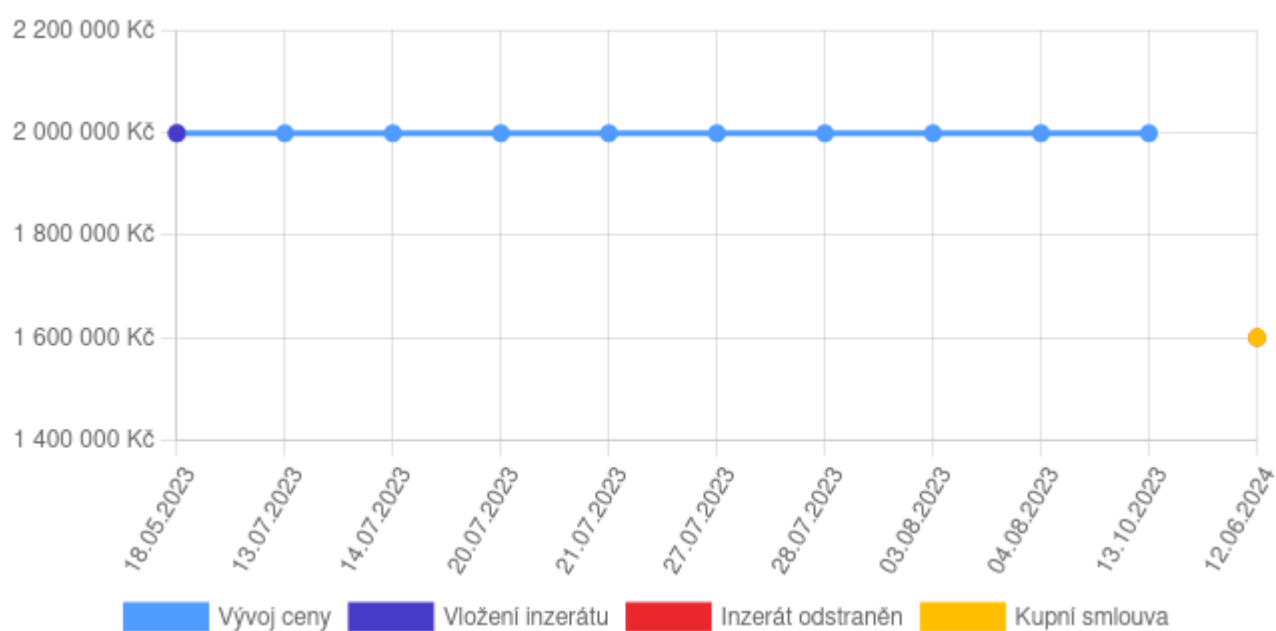
Lokalita	Kouřimského č.p. 210, Horní Cerekev, okres Pelhřimov	Cena dle KS	1 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.06.2024	Číslo řízení	V-3120/2024-304
Poznámka k ceně	vč.provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	244 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Jiné	Užitná plocha	80 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Menší rodinný domek na okraji obce Horní Cerekev Na základě výhradního zastoupení nabízíme k prodeji menší rodinný dům 2+1 na okraji Horní Cerekve. Dům sestává ze vstupní verandy, chodby a 2 neprůchozích místností. Z chodby je i přístup do kuchyně a koupelny s WC. Vytápění je zajištěno plynovými topidly v každé místnosti a dále krbovými kamny v obývacím pokoji. Ohřev TUV je řešen plynovým boilerem. Půdní prostory je možno využít pro vestavbu dalších obytných místností, což poskytuje flexibilitu a možnost přizpůsobení domu individuálním potřebám. Nemovitost je částečně podsklepená. Na pozemku se dále nachází dřevostavba užívaná jako dílna, sklad paliva a náradí. Celý pozemek je oplocen dřevěným plotem. Na nemovitosti i dřevěném přístavku byla v loňském roce provedena kompletní rekonstrukce střechy vč. výměny střešní krytiny. Dům je napojen na obecní vodovod, odpady jsou řešeny do septiku na vybírání. Celková výměra pozemků je 244 m². Po drobných úpravách je dům ihned obývatelný. Horní Cerekev je velmi příjemné městečko s veškerou občanskou vybaveností nacházející se na pomezí Javořické vrchoviny. Nedaleko se leží městečka Telč a Kamenice nad Lipou. Koupání je v lomu přímo v H. Cerkvi. V okolí běžecké trasy a cyklostezky, nedaleko se nachází i lyžařské sjezdovky na Křemešniku a Čeřínku. Pro více informací kontaktujte makléře. Doporučujeme.

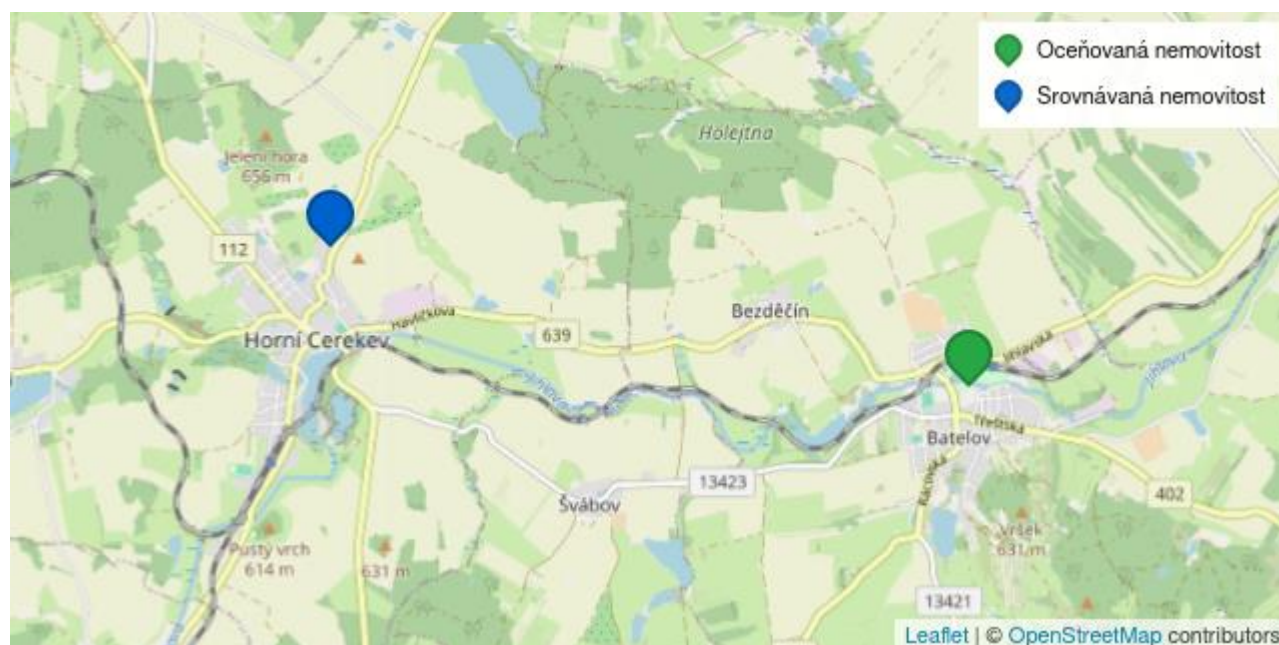
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



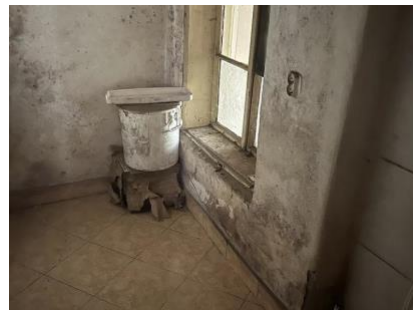
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

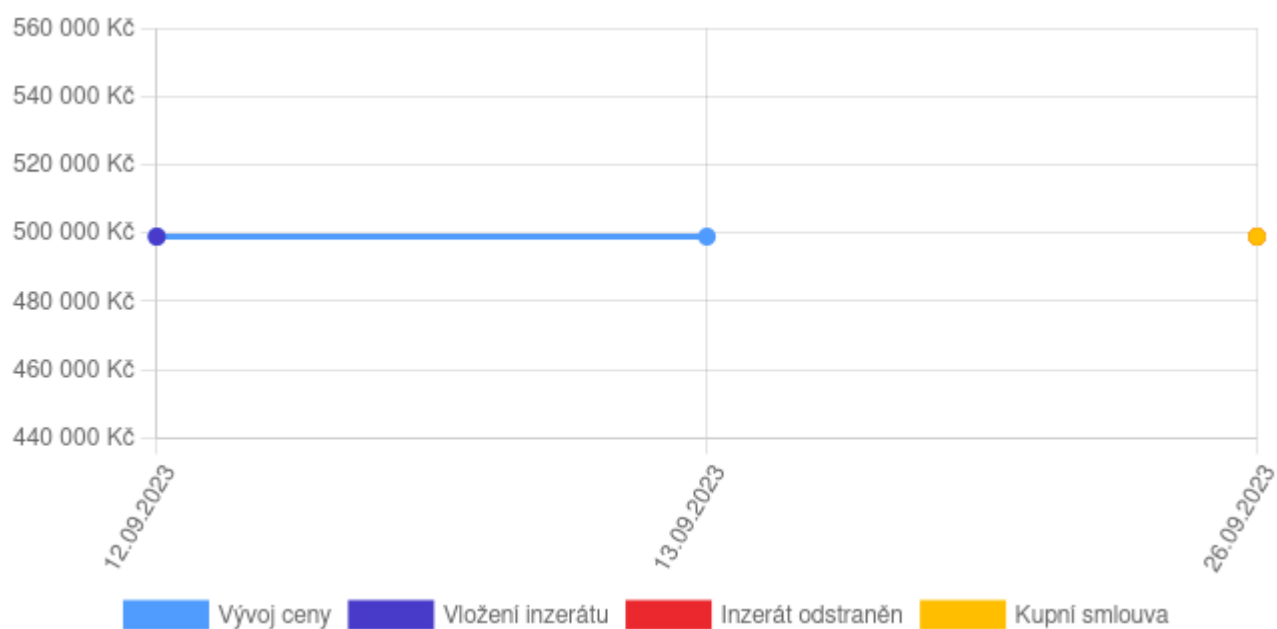
Lokalita	Dolní Cerekev č.p. 37, okres Jihlava	Cena dle KS	499 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.09.2023	Číslo řízení	V-6470/2023-707
Poznámka k ceně	vč. provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	112 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	80 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

Menší rodinný domek na prodej Na základě výhradního zastoupení majitele nabízíme k prodeji menší rodinný domek v Dolní Cerekvě. Domek sestává z prostorné kuchyně a rozlehlé obytné místnosti. Dále je v přízemí koupelna, WC, spíž a sklad paliva. Z chodby je vstup po žebříku do podkroví, které je sololitovými deskami rozděleno na 3 sekce. Dům je napojen na funkční elektřinu, vodovod i kanalizaci. Topení kamny na tuhá paliva, ohřev TUV el. bojlerem v koupelně. V nemovitosti je započatá rekonstrukce okopáním omítek v obytné místnosti a výměnou jednoho plastového okna. Vstup do domu je přes uzavřený dvorek, kde by bylo možné parkování OA. Dále k domu patří soudka mezi domy. Celková výměra pozemku vč. zastavěné plochy je 112 m². V městysu Dolní Cerekev je základní i mateřská škola, lékař, obchody Pro více informací volejte makléře.

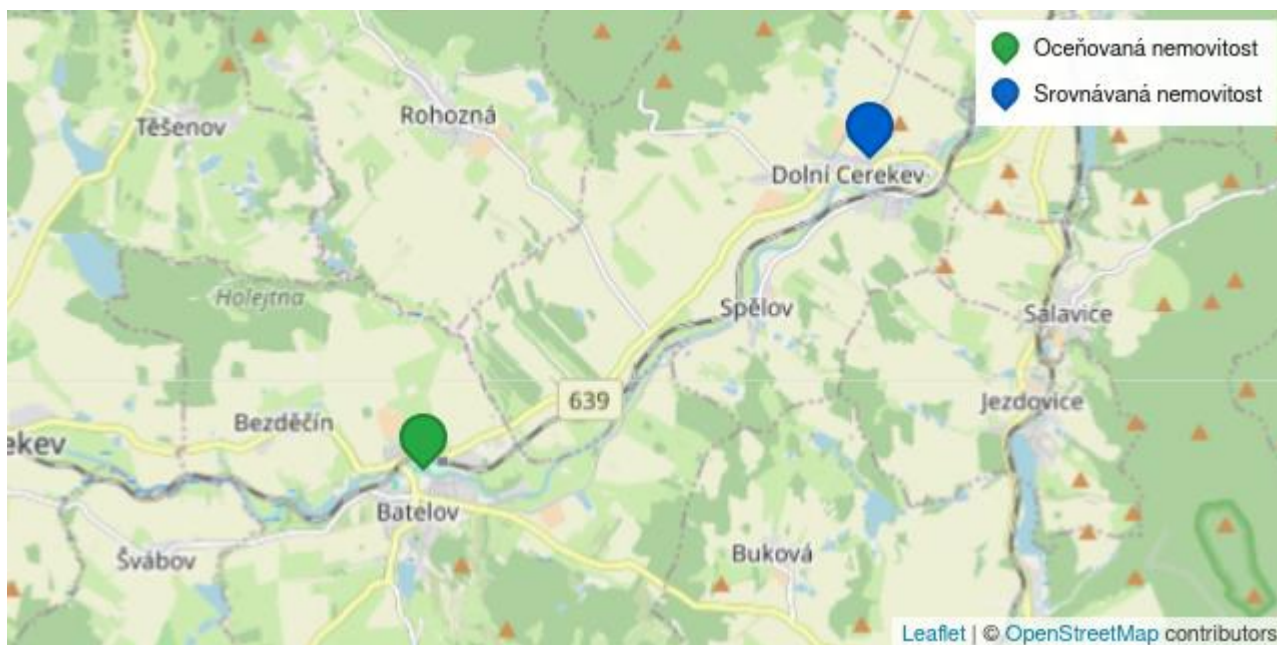
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

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

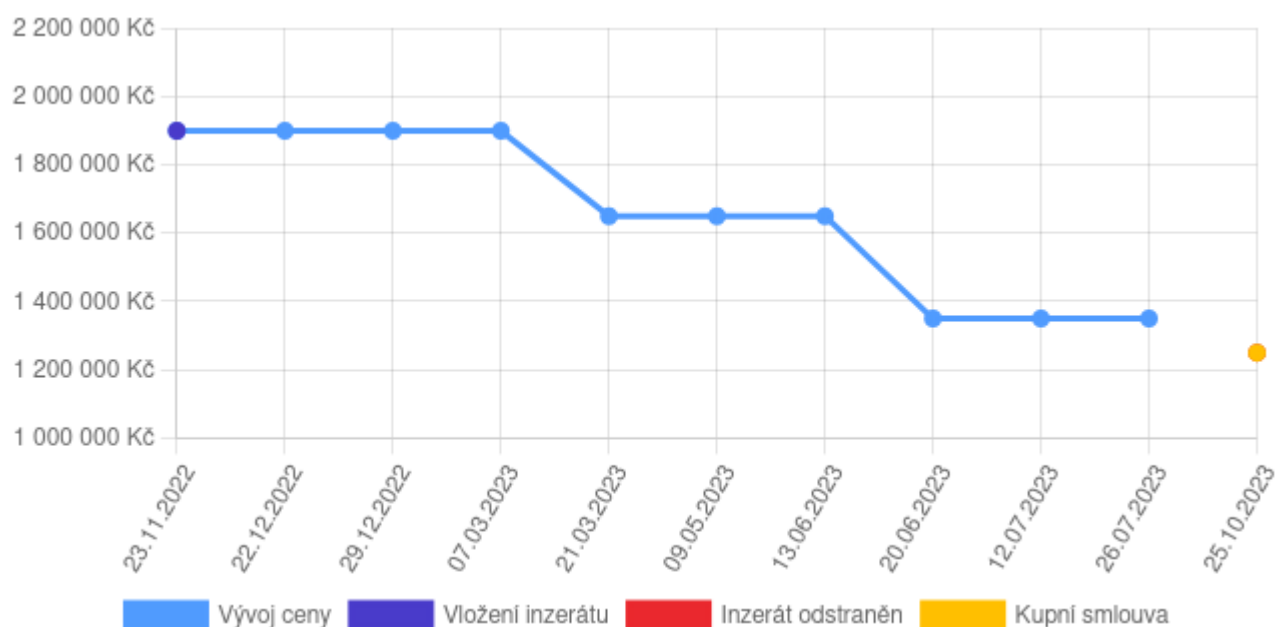
Lokalita	Rynárec č.p. 57, okres Pelhřimov	Cena dle KS	1 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.10.2023	Číslo řízení	V-5435/2023-304
Poznámka k ceně	Cena je včetně všech poplatků	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	881 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Prizemní	Podlaží bytu	2
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlahová plocha	130 m ²
Užitná plocha	260 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod	Zasíťovaný pozemek	Ano

Na základě exkluzivní smlouvy si Vám dovoluujeme nabídnout k prodeji poměrně velký dům se zahradou v obci Rynárec, asi 3 km od okresního města Pelhřimov. Jedná se o objekt, který je v celém půdorysu podsklepený s jedním nadzemním podlažím s dispozicí 4+1 o výměře obytné části cca. 130 m². V suterénu, který je pohodlně přístupný ze zahrady, najdeme kompletní technické zázemí včetně garáže. Prostorné půdní prostory lze v budoucnu využít na podkrovní bydlení. Dům je napojen na obecní vodovodní řad, obecní kanalizaci a na hranici pozemku má připravenou přípojku na plyn. Elektřina je 220 V + 380 V. Celý objekt je určen ke kompletní rekonstrukci. Ze zahrady na dům navazuje dřevěná kolna, která slouží jako sklad. Dům možno využít na trvalé bydlení a nebo na rekreaci v krásném prostředí západní části Českomoravské vrchoviny. V případě zájmu Vám dům velmi rád ukáží.

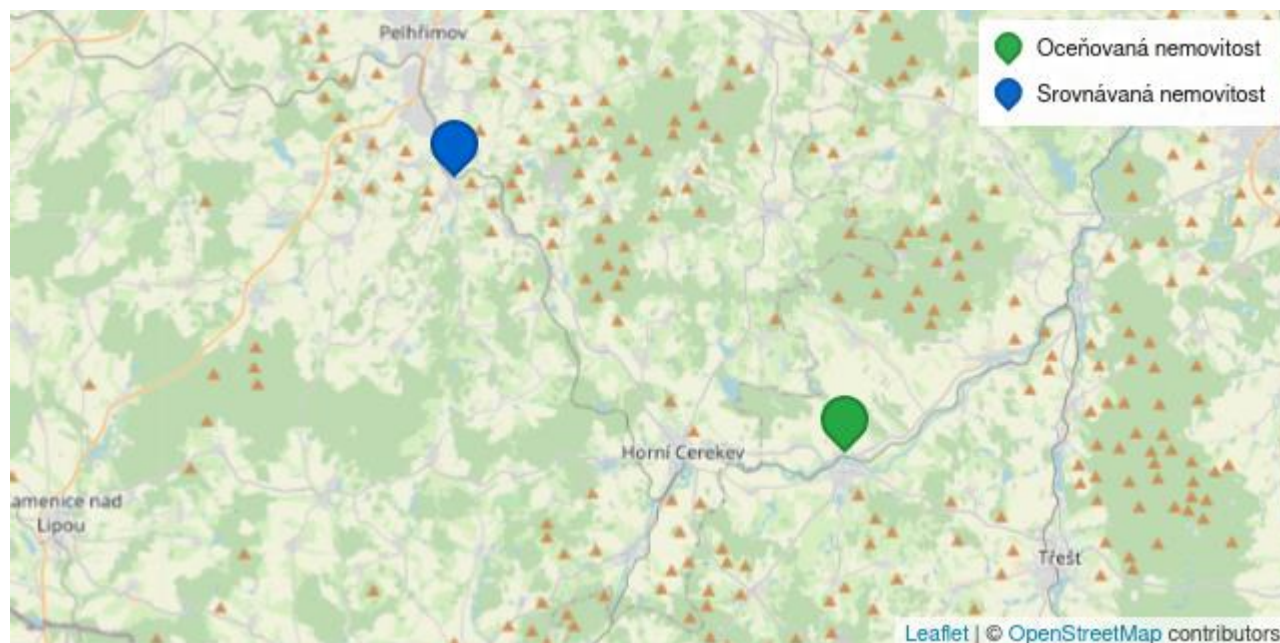
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – komerční pozemky

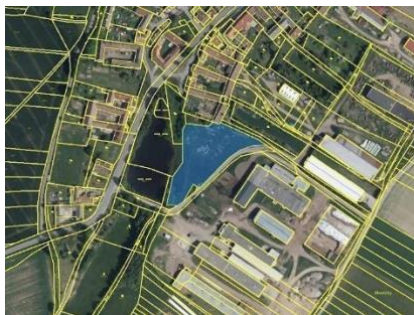
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

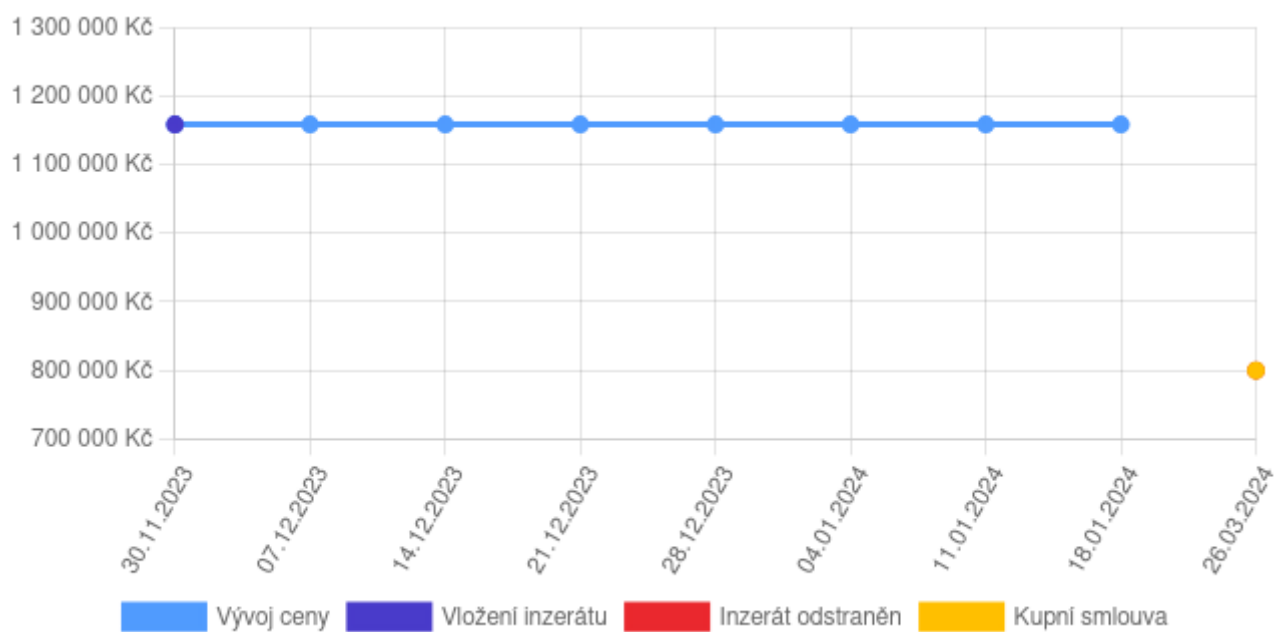
Lokalita	Rozseč, okres Jihlava	Cena dle KS	800 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.03.2024	Číslo řízení	V-2058/2024-707
Plocha pozemku	4634 m ²	Druh pozemku	Komerční pozemek

Prodej pozemku p. č.110/2 v k.ú. Rozseč u Třešti Velikost: 4 634 m² GPS: 49°09'13.91"N, 15°36'58.62"E Stavební: ANO Pokud sháníte stavební pozemek pro komerční využití nedaleko Jihlavy, pak Vás jistě zaujme naše nabídka parcely o velikosti 4 634 m² v obci Rozseč. Pozemek je v KN vedený jako „Ostatní plocha“. Dle územního plánu se jedná o „Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)“. K pozemkům v tuto chvíli není zajištění přístup. Hlavní využití: Plochy určené pro umístění zemědělských areálů. Příпустné: Plocha pro zařízení zemědělské výroby, jejího technického vybavení a skladování zemědělské produkce. Plochy pro lesnickou výrobu a rybářství. Negativní vlivy na okolí nesmí překročit limitní OP, které může přesahovat hranice areálu. Příпустná je průmyslová výroba, drobná výroba, výrobní řemesla, obchod, služby, zařízení dopravní a technické infrastruktury a zeleň, hromadné a halové garáže, zařízení lesního hospodářství a zpracování dřevní hmoty. Obchodní a komerční aktivity, vybavenost. Byty správců (pohotovostní byty), situování čerpací stanice pohonných hmot. Nepříпустné: Využití pro bydlení, využití pro školství, zdravotnictví, sociální služby a kulturu, zařízení sportu a tělovýchovy, zařízení pro rekreaci, výroba se silným negativním dopadem na prostředí. Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. Podmínky prostorového uspořádání: U ploch změn je uvedeno v podmínkách využití zastavitelných ploch. U stabilizovaných ploch max. výška staveb stanovena na 10 m. Na pozemek dále zasahují mmj. tyto jevy sledované v ÚAP: - (A074) STL plynovod včetně OP - (A082a) komunikační vedení (CETIN) - (A114) jiná ochranná pásma (PHO zemědělského areálu) Okolí: Obec Rozseč se nachází v okrese Jihlava v kraji Vysočina. Leží pouhých 15 minut od Telče autem. V obci se nachází potraviny. Pozemek leží u malé vodní plochy v obci.

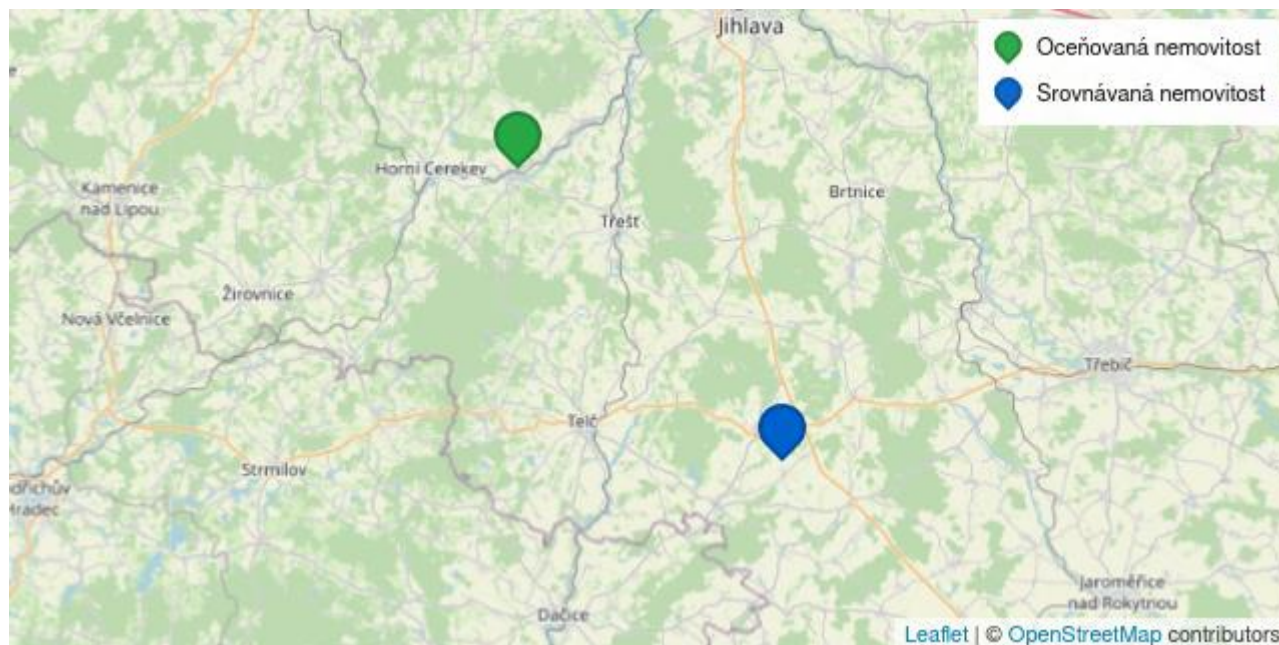
2. Fotodokumentace



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)

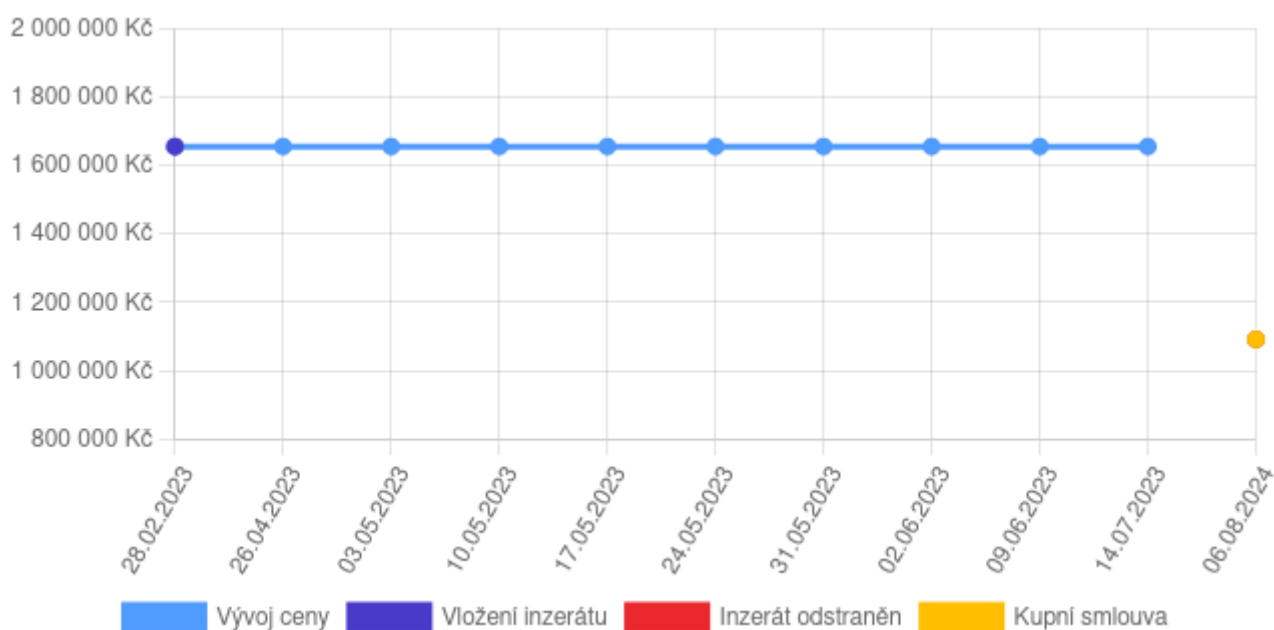
Lokalita	Řečice u Humpolce, Řečice, okres Pelhřimov	Cena dle KS	1 092 300 Kč
Právní účinky ke dni	06.08.2024	Číslo řízení	V-4151/2024-304
Poznámka k ceně	Bez provize RK	Plocha pozemku	3310 m ²
Druh pozemku	Komerční pozemek		

Ve výhradním zastoupení si Vám dovoluji nabídnout ke koupi pozemek (3310m²), určený platným územním plánem ke komerčnímu využití. Pozemek se nachází v blízkosti stávajícího zemědělského areálu v okrajové části obce Řečice. Přístup na pozemek je zajištěn z obecní asfaltové komunikace. Podél této komunikace taktéž vede obecní vodovod, ke kterému je možné zřídit připojení. Elektřina se nachází také v dosahu několika metrů a vybudování nového odběrného místa by tak nemělo být složité. V obci se nenachází kanalizace. Nový majitel pozemku ji tak bude muset řešit individuálně. Řečice se nachází na polovině cesty mezi Humpolcem a Světlou nad Sázavou. Výhodou je také dostupnost na dálnici D1 (EXIT 90). Územně plánovací informaci máme k dispozici. Hledáte místo pro své podnikání? Pro menší dílnu, halu nebo sklad? Jste na správné adrese. Pokud máte strach z vyřízení inženýrských sítí, tak nemusíte! I s tímto Vám můžeme po dohodě pomoci. Pro více informací kontaktujte makléře společnosti. Ev. číslo: 25125.

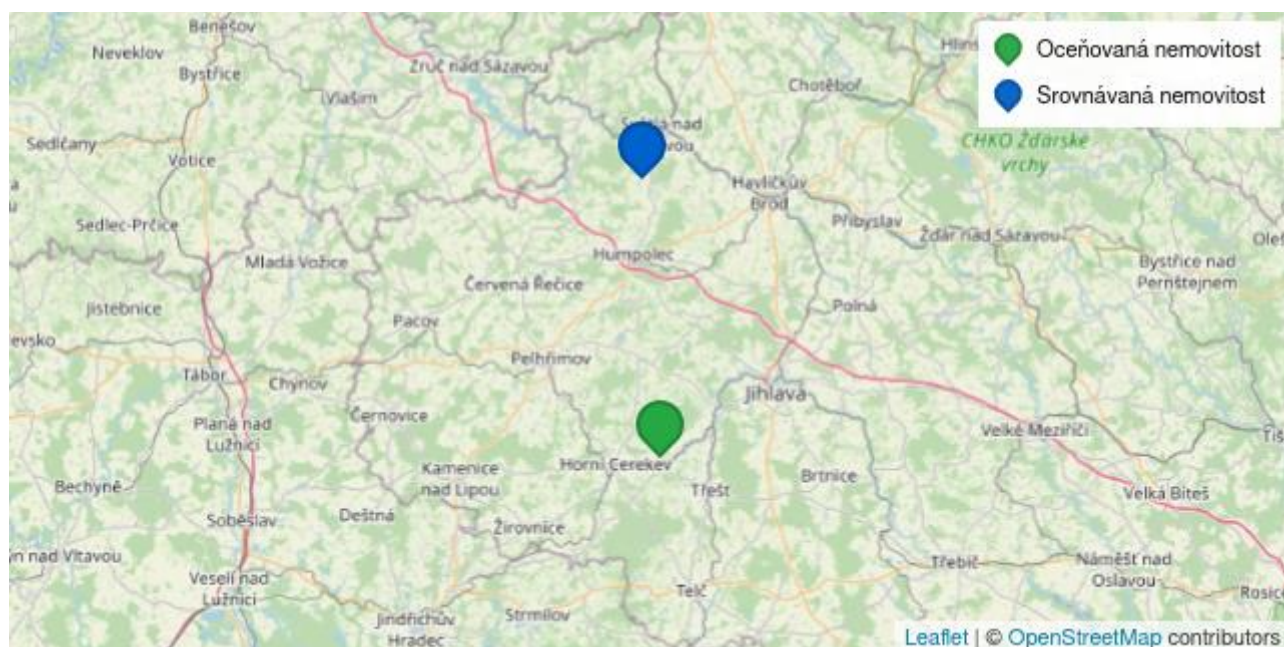
2. Fotodokumentace



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)

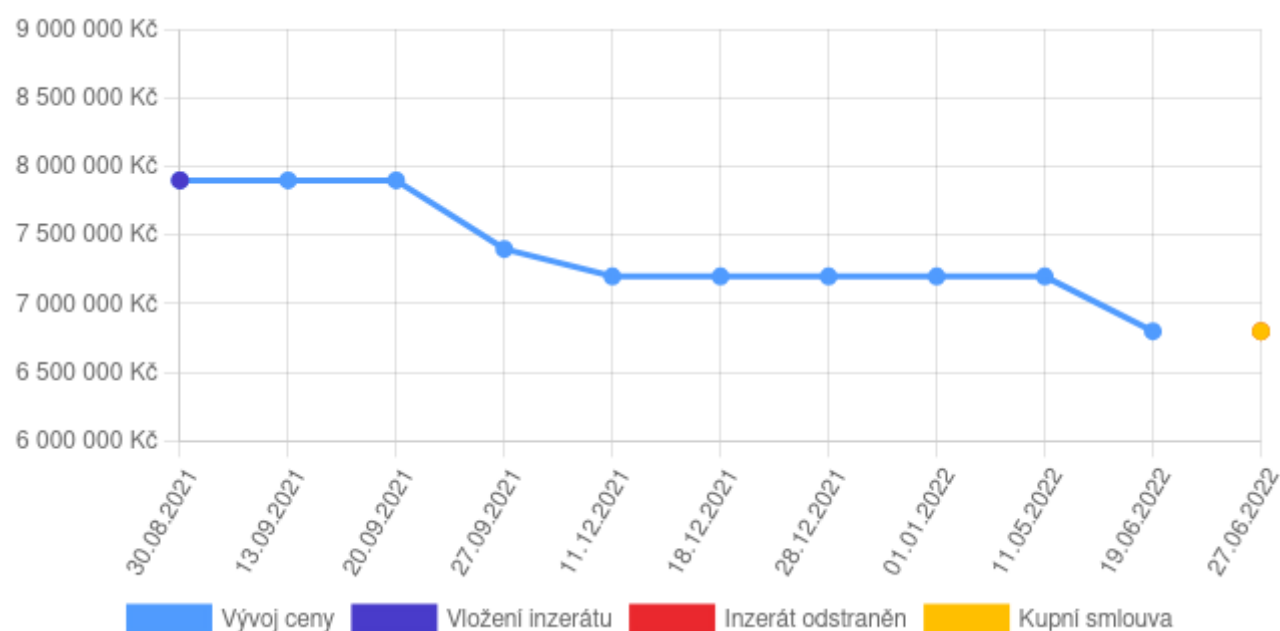
Lokalita	Hradecká, Dačice, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	6 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.06.2022	Číslo řízení	V-4717/2022-303
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	Plocha pozemku	10009 m ²
Druh pozemku	Komerční pozemek		

Nabízíme k prodeji pozemek v k.ú. Dačice o rozloze 10 009 m². Dle ÚP je část pozemku vedena jako plocha občanského vybavení – přípustné jsou pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum, pozemky veřejného občanského vybavení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, sídelní zeleň různých forem. Podmíněně přípustné využití: bydlení za podmínky, že se jedná například o osoby zajišťující dohled, správce nebo majitele zařízení smí být v těchto plochách umístěno pouze v případě, že budou v chráněném venkovním prostoru takových staveb dodrženy hygienické limity hluku. Část pozemku je vedena jako plocha sídelní zeleně. Plocha je navržena v lokalitě za benzinkou s dopravní obsluhností ze stávající silnice II/151 a stávajících inženýrských sítí vedených v pásu izolační zeleně podél silnice II. třídy. Je nutné respektovat podmínky RR trasy a respektovat nadzemní el. vedení VN. Inženýrské sítě: Voda - je odebírána ze stávajícího vodovodního řádu. Kanalizace - Splašková voda je svedena do plastové jímky. Elektrina - Pozemek i objekt jsou již napojeny na veřejnou síť NN. Pro více informací kontaktujte makléře.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

