

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 969-149/13

O ceně nemovitosti – budovy č.e.76 na pozemku p.č.St.349 (jiného vlastníka) a pozemku p.č.810/5 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Rataje nad Sázavou, obec Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora:

Objednatel posudku: CLANROY a. s.
sídlo: Václavské náměstí 802/56, Praha 1
IČ:26426927, DIČ:CZ26426927

Objednávka: 2013/N65239/404

Vlastník nemovitostí: České dráhy, a.s.
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15

Účel posudku: Zjištění tržní (obvyklé) ceny pro určení minimální výši vyvolávací ceny za účelem dražby dobrovolné

Posudek vypracovala: Ing. Šárka Kašparová

Kancelář: Křivánky 31, 642 00 Brno
Sokolovská 1318, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

Telefon: +420 603 420 456

Datum místního šetření: 24.6.2013

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 24.6.2013

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb..

Posudek obsahuje 14 stran a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

A. Nález

Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky CLANROY a. s. ze dne: 20. 6. 2013.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

Která cena je směrnici při soudních odhadech.

§ 306. *Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná.*

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.*

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu. Pro ocenění nemovitostí je v tomto mezinárodním standardu uvedeno:

V **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

V **zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech**, je mj. uvedeno k oceňování hypotečních zástavních listů:

„Hypoteční zástavní listy

§ 28

... (2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,*
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,*
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a*
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.*

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.).
2. **Ocenění časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
3. **Ocenění výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
4. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
5. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.6.2013.

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Viz příloha.

Kopie katastrální mapy

Viz příloha.

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Kutná Hora
Obec: Rataje nad Sázavou
Katastrální území: Rataje nad Sázavou (739677)

List vlastnictví číslo: 10153

Vlastník:

České dráhy, a.s.
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha 1

Vlastní databáze znalce

Vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce a informací o realizovaných cenách nemovitostí. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru Excel pomocí programu ABN. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole.

Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc., Brno, a program Delta-NEM.

Nájemní smlouva

Objekt v současné době není pronajat.

Celkový popis nemovitosti

Budova č.e.76 na pozemku p.č.St.349 (jiného vlastníka LV č.418) a pozemek p.č.810/5 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Rataje nad Sázavou, obec Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora. Nemovitosti se nachází v blízkosti železnice, přístupné po nezpevněné komunikaci, pozemku jiného vlastníka. Objekt není připojen na žádné inženýrské sítě mimo elektřinu. Dále je objekt napojen na rozvod vody ze studny jiného vlastníka, dodávka vody je zajišťována na základě

kupní smlouvy, dodávaná voda není pitná. Kanalizace je řešena vlastním septikem. Z důvodu vodoteče Sázava, nelze trvale zajistit ani dodávku užitkové vody. Dle územního plánu je pozemek a stavba v ploše chatové zástavby v ochranném pásmu železnice.

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení: Budova je vzhledem k údržbě stavby ve zhoršeném stavu je nutná celková rekonstrukce sociálního zařízení.

Umístění nemovitosti v obci

| | |
|---|---------------------|
| Poloha k centru: | na okraji obce |
| Vzdálenost k nádraží ČD: | 100m |
| Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce): | 1,3km |
| Dopravní podmínky: | průměrné |
| Konfigurace terénu: | svah |
| Převládající zástavba: | budovy pro rekreaci |
| Inženýrské sítě v obci s možností napojení: | elektřina |

První písemné zmínky o Ratajích nad Sázavou se datují do roku 1156. Ty však stvrzují, že Rataje již existují jako místo hrazené a trhové. O přesném letopočtu vzniku se nedochovaly žádné písemné zprávy. Pravděpodobně to bylo kolem roku 946. Poté prošly Rataje držením mnoha šlechtických rodů. 1531 - 1579 Ladislav, syn Václav a vnuk Jan z Malešic - ti zavedli právo a zřízení městské, právo trhové a hrdelní, městský znak, uskutečnili výstavbu renesančního křídla současného zámku. 1656 Vilém František z Talmberka zahájil přestavbu současného zámku, kterou dokončil jeho syn František Maxmilián Leopold. 1772 - 1919 jsou Rataje v držení rodu Lichtensteinů. Ratajský zámek koupila v roce 1933 ratajská obec a umístila tam obecní úřad, poštu, četnickou stanici a hlavně školu.

Obsah posudku

- a) Rekreční objekt
- b) Pozemky na LV číslo 10153

Zjištěná cena dle platné vyhlášky
Cena určená porovnávacím způsobem

Věcná břemena

Věcná břemena jako újma nemovitosti dle výpisu z evidence katastrálního úřadu nejsou evidována.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku (tato cena je pro určení ceny obvyklé cenou orientační) a ceny získané porovnávacím způsobem.

Popisy objektů

a) Objekty

Rekreační budova

Budova č.e.76. na pozemku p.č.st.St.349 (jiného vlastníka), využívána pro rekreaci. Budova je samostatně stojící přízemní stavba. Objekt je částečně podsklepený, bez provedených izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je valbová, krov dřevěný, krytina plechová, klempířské prvky v plném rozsahu, schody zde nejsou, okna dvojitá dřevěná s okenicemi, dveře dřevěné. Vytápění v objektu je lokální kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je el.bojlerem. Podlahy jsou betonové s povrchovou úpravou v pokojích kobercem nebo PVC, v ostatních místnostech dlažbou. Vnitřní vybavení jsou dvě koupelny se sprchou a WC. Objekt byl užíván od roku 1962.

Objekt je ve zhoršeném stavu dlouhodobě nevyužíván. Je nutná celková rekonstrukce sociálního zařízení. Jsou zde viditelné stopy na vnitřních omítkách po zatékání, objevuje se plíseň. Dále jsou zde viditelné praskliny na obvodových stěnách.

Dispoziční řešení:

2*chodba, 6*ložnice, kuchyně, spíž, společenská místnost, 2*koupelna s WC

b) Pozemky

- Pozemek p.č.810/5 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha o výměře 2414m² je před budovou č.e.76

Pozemek je zapsán na LV 10153, pro k.ú. Rataje nad Sázavou, obec Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora, kraj Středočeský. Na pozemcích se nachází trvalé porosty-3xbříza, lípa, smrk. Pozemek se nachází v ochranném pásmu železnice.

Ocenění nemovitostí dle vyhlášky

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Kutná Hora
Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

a) Rekreační objekt – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: G_1 . budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 0,850
Kód klasifikace CZ-CC: 121 Hotely a obdobné budovy
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven
Koeficient změny ceny stavby: 2,061
Koeficient prodejnosti: 0,552 (Obchod)

Podlaží:

| Název | Výška | Zastavěná plocha | | |
|---------|--------|------------------|---|-----------------------|
| 1.PP | 1,80 m | 8,8×3,45 | = | 30,36 m ² |
| 1.NP | 2,40 m | 8,8×16,5 | = | 145,20 m ² |
| Součet: | 4,20 m | | | 175,56 m ² |

Průměrná výška podlaží (PVP): = 2,30 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 87,78 m²

Obestavěný prostor (OP):

| | | | |
|------------------------------|------------------------------|---|-----------------------|
| 1.PP | 1,80 × 8,8×3,45 | = | 54,65 m ³ |
| 1.NP | 2,40 × 8,8×16,5 | = | 348,48 m ³ |
| Střecha | 0,8 × 8,8×16,5–3,5×8,8×0,8/3 | = | 107,95 m ³ |
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | 511,08 m ³ |

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 6,30 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 15,00 % | Standardní |
| 3. Stropy | 8,20 % | Nevyskytuje se |
| 4. Krov, střecha | 6,10 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,70 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,60 % | Standardní |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 7,10 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,20 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 3,10 % | Standardní |
| 10. Schody | 2,80 % | Nevyskytuje se |
| 11. Dveře | 3,80 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,90 % | Standardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,30 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 4,90 % | Podstandardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,80 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,30 % | Nevyskytuje se |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,30 % | Standardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,20 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,30 % | Nevyskytuje se |
| 21. Ohřev vody | 2,20 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 1,80 % | Standardní |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 4,30 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,40 % | Nevyskytuje se |
| 25. Ostatní | 4,40 % | Standardní |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

| | | |
|--|-------------------------------------|-----------------|
| Základní koeficient K_4 : | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K_4 : | | |
| 3. Stropy | $-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \%$ | - 0,0820 |
| 10. Schody | $-0,54 \times 1,852 \times 2,80 \%$ | - 0,0280 |
| 15. Vytápění | $-0,54 \times 4,90 \%$ | - 0,0265 |
| 17. Bleskosvod | $-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$ | - 0,0030 |
| 20. Vnitřní plynovod | $-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$ | - 0,0030 |
| 24. Výtahy | $-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$ | - 0,0140 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4: | | = 0,8435 |

Ocenění:

| | | |
|---|------------------------------------|------------------------|
| Základní jednotková cena (ZC): | 2 710,- Kč/m ³ | |
| Koeficient konstrukce K_1 : | × 0,9390 | |
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$: | × 0,9952 | |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$: | × 1,2130 | |
| Koeficient vybavení stavby K_4 : | × 0,8435 | |
| Polohový koeficient K_5 : | × 0,8500 | |
| Koeficient změny cen staveb K_i : | × 2,0610 | |
| Koeficient prodejnosti K_p : | × 0,5520 | |
| Základní jednotková cena upravená: | = 2 505,69 Kč/m³ | |
| Základní cena upravená: 511,08 m ³ × 2 505,69 Kč/m ³ | = | 1 280 608,05 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 51 roků

Předpokládaná další životnost: 49 roků

Opotřebení: $100 \times 51 / (51 + 49) = 51,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 280 608,05 Kč × 51,000 % - 653 110,11 Kč

| | | |
|---|---|----------------------|
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | = | 627 497,94 Kč |
| Rekreační objekt – zjištěná cena: | | 627 497,94 Kč |

b) Venkovní úpravy

b.1) Přípojky elektro kabel Al 4x16 mm² závěs. kabelem – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4x16 mm² závěs. kabelem: 8,00 m

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

Koeficient změny ceny stavby: 2,234

Koeficient prodejnosti: 0,552 (Obchod)

Ocenění

Základní cena: 8,00 m × 125,- Kč/m 1 000,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2340

Koeficient prodejnosti K_p : × 0,5520

Cena stavby: **= 1 048,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 51 roků

Předpokládaná další životnost: 0 roků

$100 \times 51 / (51 + 0) = 100,000 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 14 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 1 048,19 Kč × 85,000 % - 890,96 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: **= 157,23 Kč**

Přípojky elektro kabel Al 4x16 mm² závěs. kabelem – zjištěná cena: **157,23 Kč**

b.2) Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.4.1. Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru: odhadem 6,00 m³ OP

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,314

Koeficient prodejnosti: 0,552 (Obchod)

Ocenění

Základní cena: 6,00 m³ OP × 3 500,- Kč/m³ OP 21 000,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3140

| | | |
|--------------------------------|---|---------------------|
| Koeficient prodejnosti K_p : | × | 0,5520 |
| Cena stavby: | = | 22 800,30 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 52 roků

Předpokládaná další životnost: 28 roků

Opotřebení: $100 \times 52 / (52 + 28) = 65,000 \%$

Odpčet opotřebení: 22 800,30 Kč \times 65,000 %

- 14 820,20 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **7 980,10 Kč**

Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru – zjištěná cena:

7 980,10 Kč

c) Pozemky na LV číslo 10153 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\ 000$ pro 523 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 4 – Pozemky nezastavěné – skládky, skladové plochy, sportoviště a rekreační plochy apod.

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient úpravy dle §28 odst.4: × 0,500

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejný vodovod – 5 %

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci – 7 %

Ochranné pásmo – 5 %

Úprava celkem: – 17 % × 0,830

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,061

Koeficient prodejnosti K_p : (Obchod) × 0,552

| Název | Parc. č. | Výměra [m ²] | základní | Jednotková cena [Kč/m ²] | upravená | Cena [Kč] |
|---|----------|--------------------------|----------|--------------------------------------|----------|-----------|
| ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha | 810/5 | 2 414 | 35,- | | 20,0000 | 48 280,- |

*) cena byla upravena na 20 Kč/m² podle § 28 odst. 9

Pozemky na LV číslo 10153 – zjištěná cena:

48 280,- Kč

d) Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Rekreační objekt 627 497,94 Kč

b) Venkovní úpravy

1) Přípojky elektro kabel Al 4x16 mm² závěs. kabelem 157,23 Kč

2) Septiky do 15 m³ obestavěného prostoru 7 980,10 Kč

c) Pozemky na LV číslo 10153 48 280,- Kč

Výsledná cena činí celkem: 683 915,27 Kč

Cena po zaokrouhlení podle -- § 46: 683 920,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Při použití zjednodušené metody přímého porovnání:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.)
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.)
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.)
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.)
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné)
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní)
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dostupnost nádraží města Rataje nad Sázavou
- oblíbená rekreační oblast

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí

- zhoršený technický stav

- nižší poptávka než nabídka
- ochranné pásmo železnice
- nemožnost se napojit na inženýrské sítě mimo elektřinu, nelze se napojit na vodovod
- budova č.e.76 se nachází na pozemku jiného vlastníka

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální.

Dle názoru znalce je tato nemovitost v závislosti na výše popsaných kritérií jen velmi těžce prodejná.

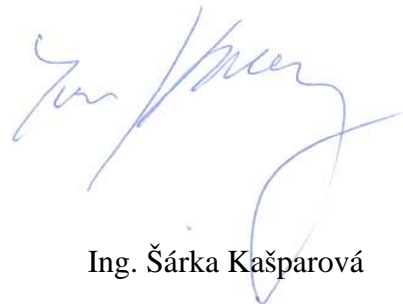
| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1 | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|---|------------------------------------|--------------------------|---------|-----------------|---------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------|
| Č. | Lokalita | Velikost (užitková plocha m ²) | Počet podlaží | Velikost pozemků (m ²) | Popisy | | | | | | | |
| Oceň. objekt | <i>Rataje nad Sázavou</i> | 150 | 2 | 2 414 | <i>viz.popis</i> | | | | | | | |
| (1) | (2) | (3) | (3) | (3) | (5) | | | | | | | |
| 1 | <i>Sázava</i> | 400 | 1 | 4 500 | porovnávací objekt č.1 | | | | | | | |
| 2 | <i>Ledečko</i> | 480 | 3 | 3 860 | porovnávací objekt č.2 | | | | | | | |
| 3 | <i>Ledečko</i> | 1 026 | 3 | 1 824 | porovnávací objekt č.3 | | | | | | | |
| 4 | <i>Sázava</i> | 700 | 3 | 5 805 | porovnávací objekt č.4 | | | | | | | |
| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 | | | | | | | | | | | | |
| Č. | Cena požadovaná resp. zaplacená | Koef. redukce na | Cena po redukcii na pramen ceny | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | I | Cena oceňovaného objektu odvozená | |
| | Kč | pramen ceny | Kč | poloha | velikost užitkové plochy | příjezd | stav a vybavení | pozemky | úvaha znalce | $K1 \times \dots \times K6$ | Kč | |
| (1) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) | |
| 1 | 2 780 000 | 0,70 | 1 946 000 | 1,10 | 2,67 | 1,00 | 1,50 | 1,800 | 2,00 | 15,86 | 122 700 | |
| 2 | 2 798 000 | 0,70 | 1 958 600 | 1,00 | 3,20 | 1,20 | 2,00 | 1,600 | 2,00 | 24,58 | 79 700 | |
| 3 | 6 000 000 | 0,70 | 4 200 000 | 1,00 | 6,84 | 1,20 | 3,00 | 0,750 | 2,00 | 36,94 | 113 700 | |
| 4 | 6 950 000 | 0,70 | 4 865 000 | 1,10 | 4,67 | 1,20 | 2,00 | 2,400 | 2,00 | 59,18 | 82 200 | |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | Kč | 100 000 | |
| Minimum | | | | | | | | | | Kč | 79 700 | |
| Maximum | | | | | | | | | | Kč | 122 700 | |
| Směrodatná výběrová odchylka | | | | | | | | | | <i>s</i> | 21 842 | |
| Pravděpodobná spodní hranice | | | | | zaokrouhleno | | | | | průměr - <i>s</i> | | 78 200 |
| Pravděpodobná horní hranice | | | | | zaokrouhleno | | | | | průměr + <i>s</i> | | 121 800 |
| Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s. | | | | | | | | | | Kč | 94 000 | |
| K1 | Koeficient úpravy na polohu objektu | | | | | | | | | | | |
| K2 | Koeficient úpravy na velikost objektu | | | | | | | | | | | |
| K3 | Koeficient úpravy na přístup resp. příjezd k objektu | | | | | | | | | | | |
| K4 | Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení objektu (lepší - horší) | | | | | | | | | | | |
| K5 | Koeficient úpravy na velikost pozemků | | | | | | | | | | | |
| K6 | Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) | | | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K = 1,00$, u inverze přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | | |
| <i>IO</i> | Index odlišnosti | | $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$ | | | | | | | | | |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 | | | | | | | | | | | | |
| Odhad podle metodiky ČS a.s.: průměr mínus 15 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno) | | | | | | | | | | | | |

C. Rekapitulace

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) v tomto případě považuje znalec za obvyklou cenu tuto cenu.

| Způsob ocenění | Cena bez uvažování věcných břemen |
|---|-----------------------------------|
| Cena podle vyhlášky č. 450 2012 Sb. | 683 920,00 Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 100 000,00 Kč |
| Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce | 100 000,00 Kč |

Obvyklá (obecná, tržní) cena oceňovaných nemovitostí včetně věcných břemen podle odborného odhadu znalce je 100 000,- Kč.



V Brně dne 3.7.2013

Ing. Šárka Kašparová

Seznam příloh

Fotodokumentace

Mapa umístění nemovitosti v obci

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Srovnávací objekty pro porovnávací metodu

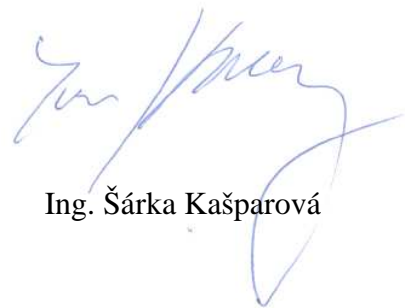


D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ostravě ze dne 1.7.2004, Spr. 2638/2004 v knize slibů pod p.č. 3921 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné, stavby průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.969-149/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

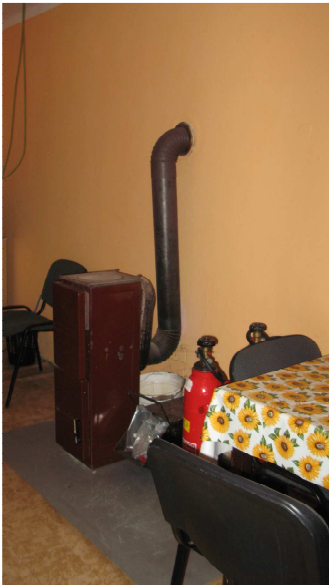
V Brně dne 3.7.2013



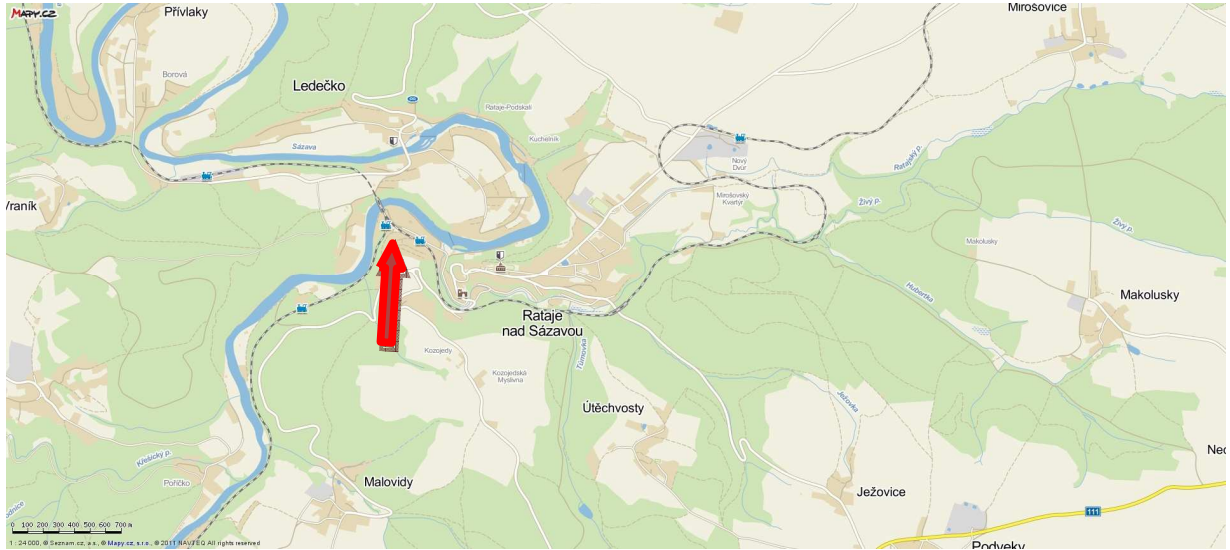
Ing. Šárka Kašparová



FOTODOKUMENTACE



MAPA UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2013 13:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534358 Rataje nad Sázavou

Kat.území: 739677 Rataje nad Sázavou

List vlastnictví: 10153

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha | | |
| | 70994226 | |

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Rataje nad Sázavou,
č.e. 76

rod.rekr

St. 349, LV:418

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-8060/2004-205

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha

RČ/IČO: 70994226

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.06.2013 13:28:14

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2013 13:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534358 Rataje nad Sázavou

Kat.území: 739677 Rataje nad Sázavou

List vlastnictví: 10153

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha 70994226

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| 810/5 | 2414 | ostatní plocha | sportoviště a rekreační plocha | |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-8060/2004-205

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha

RČ/IČO: 70994226

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.06.2013 13:26:17

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:



Katastr nemovitostí a katastrální mapa

Katastrální mapa se zobrazí při přiblížení mapy na úroveň ulic. Kliknutím do katastrální mapy obdržíte **informace z katastru nemovitostí**.
Nápověda.



34

Like 98

rataje nad sázavou

hledat

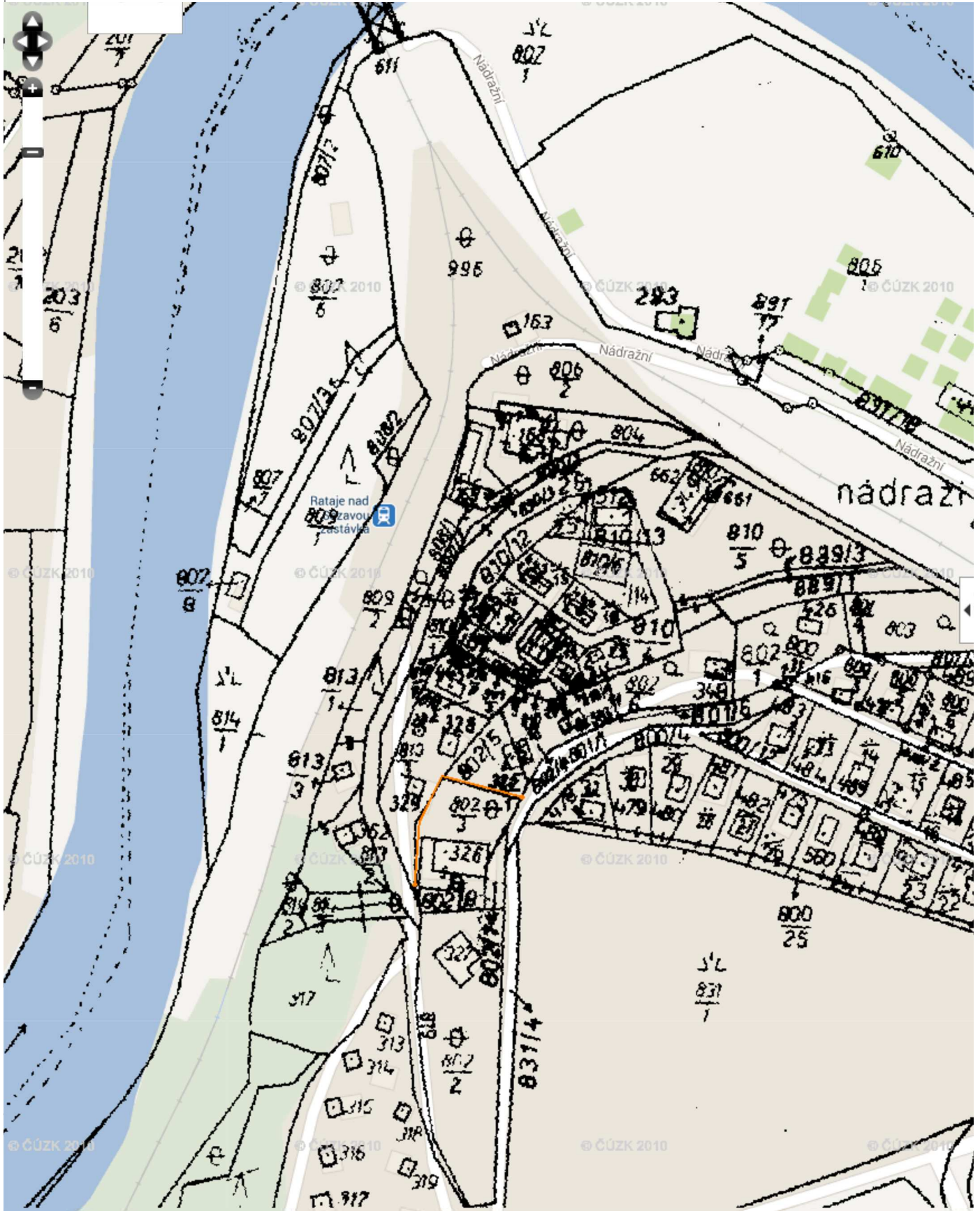
lokalizovat

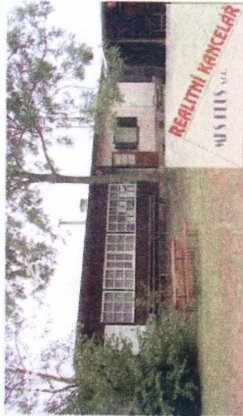
1:1582

14.94630, 49.84551

[Informace z KN](#)

Typ mapy: základní





Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Prodej, jiný, 400 m²

Celková cena: 2 780 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: 6 950 Kč za m²
Pozorámka k ceně: konečná cena včetně provize a služeb RK
Adresa: Sázava
Datum aktualizace: 10.06.2013
ID zakázky: N00025
Smíšená
Stav objektu: Dobrý
Vlastnictví: Osobní
Umístění objektu: Okraj obce
Typ domu: Patrový
Podlaží počet: 2 včetně 1 podzemního
Plocha užitná: 400 m²
Plocha pozemku: 4 500 m²
Parkovací stání: Ano
Datum nastěhování: 31.08.2012

Voda: Místní zdroj
Plyn: Plynovod
Odpad: Věřejná kanalizace
Elektrika: 400V
Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, Autobus
Popis: Nabízíme Vám velice pěkné rekreační středisko u obce Sázava s vlastním pozemkem o 4500 m². V areálu se nachází hlavní budova a 5 chat s celkovým počtem 36 úžák. Dále místnost pro správu objektu, krytý venkovní altán, volejbalové hřiště, 3x umývárna s teplotou vodou, 6x WC. Areál má vlastní studnu a je napojen na vodovodní řád, kanalizace je svédena do vlastní žumpy 45 m³, plyn má vlastní pozemku. Hlavní budova je zděná - podsklepená, chatky jsou dřevěné na podzemcích s krytou verandou a okenicemi. Nemovitost je vedena jako rekreační stavba. Možno využít i za jiným účelem - přestavba na rodinné sídlo, firemní objekt apod. Praha 45 km, dálnice 8 km, umístění na okraji města. Při povodních nebyl tento objekt zasažen, doporčujeme.

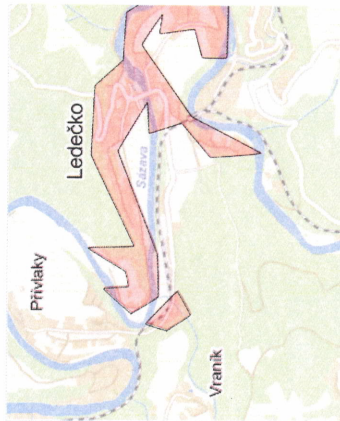
Zavřít

Kontaktovat

Jindřich Kůhan
Mobil: +420 603 150 646
kuhan@mks-realty.cz

[Dotaz prodejci](#)

MKS PLUS, s.r.o.
 Jiráskova 2042, 25601 Benešov



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Prodej, ubytování, 480 m²

Celková cena: 2 798 000 Kč za nemovitost
včetně právního servisu
Cena za m²: 5 830 Kč za m²
Pozorámka k ceně: cena je kompletní
Adresa: Ledečko
Datum aktualizace: 26.06.2013
ID zakázky: K13SO107
Budova: Chlívová
Stav objektu: Dobrý
Typ domu: Patrový
Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná: 175 m²
Plocha užitná: 480 m²
Plocha pozemku: 3 860 m²

Voda: Místní zdroj
Topení: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické, Ústřední elektrické
Odpad: Jímka
Elektrika: 230V
Doprava: Vlák, Autobus
Komunikace: Asfaltová
Zařizováno: Ne

Popis: Prodej komerčního objektu ve vyhledávané rekreační obci Ledečko. Jedná se o třípodlažní zděnou nemovitost, částečně podsklepenou. V 1.NP je zavešená restaurace s kuchyní, sociálním a technickým zázemím. K restauraci náleží venkovní terasa s posezením. Prostory ve 2. a 3.NP jsou využívány jako ubytovna, s pokojem i na pokojích. Obytnou plochu lze přizpůsobit puční vestavbou. Objekt lze nadále využívat jako restauraci s ubytovnou, popř. po nezbytných úpravách jako penzion, senovský dům nebo rekreační objekt s možností trvalého bydlení. K nemovitosti náleží přílehlé pozemky o celkové výměře 3,860 m². Objekt se nachází na hezkém místě vysoko nad řekou Sázavou (nezáplavová oblast), s příjemným výhledem na obec. Ledečko je vyhledávanou lokalitou, oblibou zájemná vodky. K nemovitosti vede celoročně udržovaná komunikace. Doprava: autobus, vlák, dálnice D1 (Praha 45 min).

[Zavřít](#)

Kontaktovat

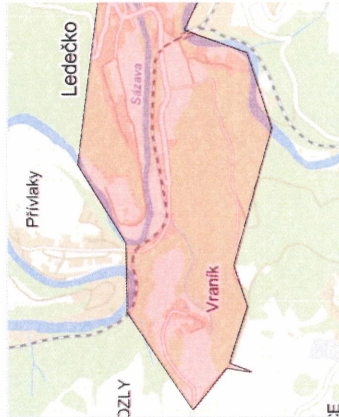


Martin Týpelt
Telefon: 321 721 721
Mobil: 739 003 386
martin.tyepelt@evropa.cz

[Dotaz prodejci](#)



EVROPA realitní kancelář KOLÍN
 Kourimská 103, 28002 Kolín



☛ Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

Prodej, ubytování, 1 026 m²

Celková cena: **6 000 000 Kč** za nemovitost

včetně províze, včetně poplatků, včetně právního servisu

Cena za m²: 5 848 Kč za m²

Adresa: Lededsko

Datum aktualizace: 26.04.2013

ID zakázky: 1

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Centrum obce

Zástavba: Obchodní a obytná

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 3

Plocha užitná: 1 026 m²

Plocha pozemku: 1 824 m²

Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické

Odpad: ČOV pro celý objekt

Telekomunikace: Telefon, Internet

Elektrika: 230V, 400V

Doprava: Vlak, Dállice, Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Zařizeno: Ano

Popis:

Hotel Alex se nachází v malebné krajinné středního Posázaví, na břehu řeky Sázavy v obci Lededsko, okres Kutná Hora. Je vzdálen asi 6 km od města Sázavy a 8 km od Českého Střemberka. Poskytuje komplexní služby pro víkendové akce či výjezdní zasedání menších a středně velkých firem. Pooba hotelu umožňuje realizaci nejrozličnějších programových doplňků a rekreačních aktivit, odnávravějících se v neformálním přírodním prostředí – pěší turistika, cykloturistika, míčové hry, vodní sporty, rybaření apod. Má kapacitu 42 lůžek, s přistýlkami celkem 46 lůžek. Nabízí ubytování v dvou, tří a čtyřlůžkových pokojích typu Standard a Ekonomik. Všechny pokoje mají vlastní sociální zázemí a sprchu, v pokojích typu Standard jsou televizory. V přízemí se nachází hotelová restaurace a nekuřácký lobby bar, který svým vybavením může sloužit také jako školicí a společenská místnost. Hotel má rovněž terasu, předzahrádku a sál s pingpongovým stolem, stolním fotbalem a kulečnicí. Vzdálenost do Prahy je cca 60 km, s dobrým částečným dopravním spojení po dálnici D1. Dobré spojení od Prahy rovněž vlakem přes Čerčany. Příjemný vlakový spoj od Kolína. Hotel je celoročně v provozu. Přípraven projekt na seniorský dům.

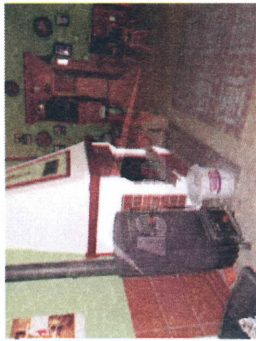
[Zauřít](#)

Kontaktovat

Jiří Kuča
Telefon: **+420 702 916 664**
Mobil: **+420 608 032 462**

Prodej rekreačního střediska; Sázava, okr. Benešov

Záložky



Kontakt na makléře

Bc. Adam Černý
+420 732 263 768
+420 327 312 675
adam.cerny@areality.eu
[Kontaktovat makléře](#)

Sázava · Sedliště, okr. Benešov; prodej rekreačního střediska

[Zobrazit rozšířený popis nemovitosti x](#)

Cena: 6.950.000,- Kč (za nemovitost)

Včetně províze a právního servisu

Lokalita: Sázava, Benešov, Středočeský

Stav nabýtky: aktuální

Číslo: 1115

Typ reality: Jiný rekreační objekt - Rekreační objekt

Celková plocha: 5605 m²

Vlastnosti

Plocha
Plocha zahrada: 5486 m²
Užitná plocha: 700 m²
Zastavěná plocha: 319 m²

Základní vlastnosti

Technologie výstavby: cihlová
Poloha objektu: samostatný
Umístění objektu: polosaмота
Stav objektu: dobrý
Celkový počet podlaží: 3

Přisloušenství a vybavení

Balkón: Ano
Lodžie: Ne
Terasa: Ano
Sklep: Ano
Garáž: Ano
Parkoviště: Ano
Bezbariérový přístup: Ne
Všechné vybavení: Ano
Výhled: Ne

Sítě a energie

Elektro 230V: Ano
Elektro 400V: Ano
Jímka: Ano
Septik: Ano
ÚT elektrické: Ano
Vlastní vodní zdroj: Ano

Občanská vybavenost

Železnice: Ano

[Sdílet na Facebooku](#)

Popis nemovitosti

na pozemku o výměře 5,605 m². Třípodlažní budova, v přízemí zděná a 3. NP dřevostavba o zastavěné ploše 319 m². Budova se skládá : 1. NP Garáže, velké prostory pro technická zázemí. 2. NP: z výšepu s křbem (36 místy k sezení), vybavená kuchyně, Wc pro personál a pro hosty, koupelna se sprchami. Velká venkovní z části zastřešená terasa 200 m². V 3. NP 12 samostatných pokojů s kapacitou 43 lůžek, každý má loždi po 2 až 5 lůžek. Dále byt správné, samostatné Wc, koupelna se sprchami. Dispozice jsou zde variabilní, lze hybýt s přístýlkami. Dále je k této budově projekt na další navazující budova do tvaru "L" pro minimálně 80 lůžek. Topení je rozvedeno centrálně po středisku napojené na elektrooktal a na kotli na tuhá paliva a dále jsou na výměník napojeny kby. IS: elektrifkána 220/380 V 80 A, dvě kopané studny s vynikající vodou, odpad řešan vlastní jímkou s pískovou filtrací (vyvážá se jednou za rok). Z rekreačního střediska je nádherný výhled na řeku Sázavu.