

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6625/39/2024

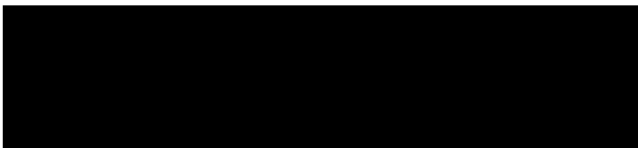


Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění nemovitosti, rozestavěného rodinného domu na pozemku pč. 12/10, včetně sounáležících staveb a pozemku v katastrálním území Arnoštovice, obec Heřmaničky, okres Benešov. Nemovitosti jsou zapsané na LV č.1058 pro kú Arnoštovice.

Znalec:

Ladislav Toula



Zadavatel:

CURATORES v.o.s.
Uruguayská 380/17
120 00 Praha 2

Současný stav	
OBVYKLÁ CENA	4 600 000 Kč

Počet stran: 50

Podle stavu ke dni: 23.10.2024

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Vyhotoveno: Ve Vlašimi 4.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění nemovitosti, rozestavěného rodinného domu na pozemku pč. 12/10, včetně sounáležících staveb a pozemků v katastrálním území Arnoštovice, obec Heřmaničky, okres Benešov. Nemovitosti jsou zapsané na LV č.1058 pro kú Arnoštovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.10.2024 za přítomnosti -.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, LV č.1058 pro kú Arnoštovice, ze dne 9.10.2024, pořízené dálkovým přístupem.
- informace o oceňovaných nemovitostech v kú Arnoštovice, pořízené dálkovým přístupem,
- Rozhodnutí o úpadku č.j. KSPH 71 INS 8803/2024
- kopie snímku katastrální mapy předmětných pozemků pořízené dálkovým přístupem,
- poskytnutá stavební dokumentace na místně příslušném Městském úřadě Votice, a to stavebním odboru
- skutečnosti zjištěné na místě samém,

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Benešov, obec Heřmaničky, k.ú. Arnoštovice
Adresa nemovité věci: Arnoštovice, 257 89 Heřmaničky

Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí pro katastrální území Arnoštovice, obec Heřmaničky, okres Benešov, (výpis z listu vlastnictví č.1058), kde je zapsáno :

_"- oddíl ALV - Oprávněné subjekty :

_"- oddíl BLV - pozemky a stavby :

pozemky:

č.parcely: 12/10, výměra: 2065 m², způsob využití: trvalý travní porost

- oddíl B1LV - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B :
bez zápisu

_"- oddíl CLV -věcná práva zatěžující nemovitosti v části B :

Zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banky, a.s. IČ: 45317054

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch FÚ pro Stř.kraj

_"- oddíl DLV - poznámky :

Zahájení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku,

_"- oddíl ELV - nabývací tituly :

_ pro ocenění nepodstatné _

_"- oddíl FLV - vztah BPEJ k parcelám :

pro ocenění nepodstatné

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je rozestavěný samostatně stojící rodinný dům, včetně sounáležících staveb a pozemku v zástavbové části obce Arnoštovice, obec Heřmaničky, okres Benešov, vše je s přístupem a příjezdem po místní účelové komunikaci ve vlastnictví obce, kde zpevnění je provedeno kamenivem. Samotná nemovitost - rodinný dům je s vydaným souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru (stavebním povolením). Při místním šetření bylo zjištěno, že nemovitost je v rozestavěném stavu a samotná rozestavěnost je stanovena ve výpočtu – viz níže.

Nemovitost je v rozestavěném stavebnětechnickém stavu s kvalitně provedenou prací, včetně části venkovních úprav, kde se jedná o částečné oplocení a pod. Vedlejší stavby u nemovitosti nejsou žádné. Tyto venkovní úpravy jsou nevýznamné hodnoty v OC nemovitosti, a proto nejsou zařazeny do ocenění. Nemovitost je situována na pozemku, který je jihovýchodně sklonitého charakteru. RD bude napojený na pitnou vodu z rozvodu v obci, odkanalizování spl.vod bude svedeno do vlastní jímky na vyvážení a el.instalace bude napojena na rozvod v obci. Pro zpracování znaleckého posudku byla poskytnuta Městským úřadem - stavebním odborem stavební dokumentace. Věcná hodnota je stanovena dle metodiky zákona 151/1997 Sb. ve znění platné vyhlášky.

Místopis

Předmětem ocenění je rozestavěný samostatně stojící rodinný dům, bez podsklepení, přízemní a s půdním prostorem pod sedlovou střešní konstrukcí. Součástí rodinného domu budou venkovní úpravy a pozemek. Vše v okrajové zástavbové části obce Arnoštovice s příjezdem po zpevněné komunikaci procházející obcí a následně po místní účelové komunikaci ve vlastnictví obce, kde zpevnění je provedeno kamenivem. Samotná stavba rodinného domu je nově rozestavěná a její součástí budou i venkovní úpravy, a to např. zpevněná plocha (okapový chodník), přípojky, oplocení a pod. Tyto venkovní úpravy doposud nejsou provedeny.

Nemovitost je situována na pozemku, který je mírně jihovýchodně sklonitý a je přístupný z jižní strany. V územním plánu je nemovitost je situována v území pro bydlení v rodinných domech - venkovské. Na základě těchto zjištěných skutečností je zpracováno ocenění v souladu s výše uvedeným zákonem.

Situace

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

Přístup přes pozemky

12/1

Obec Heřmaničky

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rozestavěnou stavbu rodinného domu obdélníkového tvaru, který je nepodsklepený s obytným přízemím. Stavba je zastřešená vazníkovou sedlovou střechou o nízkém sklonu střechy, bez možnosti zřízení podkroví. Objekt bude napojen na elektrickou síť z nově provedeného el.pilíře na hranici pozemku vlastníka. Zdroj pitné vody bude zajištěn napojením na vodovodní přípojku veřejného rozvodu v zástavbové části. Splaškové odpadní vody budou napojeny budoucí kanalizační přípojkou na budoucí nově provedenou jímku na vlastním pozemku. Vytápění bude centrální s tepelným čerpadlem vzduch - voda a podlahovým teplovodním rozvodem.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na LV č.1058 pro kú Arnoštovice je uvedeno zástavní právo smluvní pro Komerční banku, a.s. IČ:45317054, Dále zástavní právo pro ČR - FÚ pro Stř.kraj a zahájení exekuce, včetně exekučního příkazu k prodeji.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona)

Tyto Rozhodnutí (zástavní práva) nejsou zahrnuty do předmětného ocenění a není s nimi ani nikterak nakládáno.

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nemovitost - rozestavěný RD na ppč. 12/10

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací hodnota

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nemovitost - rozestavěný RD na ppč. 12/10

Věcná hodnota dle THU

Rozestavěný rodinný dům je založen na základových bet.pasech a desce, svislé nosné konstrukce jsou z cihelných bloků o tl.300 mm, konstrukce stropu bude ze SDK s podvěšením na příhradovém střešním vazníku. Střešní krytina tašková, včetně osazených kl.konstrukcí z vícevrstvých plechů. Podlahy budou z betonové mazaniny se standardními nášlapnými povrchy. Okna jsou osazena s izolačním trojsklem, dveře pouze vstupní, ostatní budou rámové do obložkových zárubní. Vnitřní omítky budou štukové, včetně výmalby, venkovní budou tenkovrstvé na zateplovací systém. Vnitřní instalace, ker.obklady jsou dle projektu uvažovány ve standardním provedení, vytápění bude podlahové teplovodní s TČ vzduch - voda. Staveba měla být dokončena do dvou let od nabytí právních účinků souhlasu. Pro pokračování stavby je nutné prodloužení tohoto souhlasu.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha	
Rodinný dům			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²
pracovna	9,18 m ²	1,00	9,18 m ²
ložnice	12,15 m ²	1,00	12,15 m ²
wc	4,41 m ²	1,00	4,41 m ²
ložnice	8,32 m ²	1,00	8,32 m ²
chodba	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²
obývací pokoj + kk	37,68 m ²	1,00	37,68 m ²
spíž	1,50 m ²	1,00	1,50 m ²
wc	2,30 m ²	1,00	2,30 m ²
garáž	32,66 m ²	0,50	16,33 m ²
terasa	13,26 m ²	0,20	2,65 m ²
			102,92 m ²
			102,92 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Rodinný dům	17,10*8,80+1,40*8,00 =	161,68 3,20 m
		161,68 m ²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Rodinný dům + zastřešení	(17,10*8,80+1,40*8,00)*(3,20+2,80*0,5) = 743,73

Obestavěný prostor - celkem:

743,73 m³

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
1. Základy	základové pasy a deska	100 %
2. Zdivo	cihelné bloky	100 %
3. Stropy	SDK s podvěšením na střešní konstrukci	50 %
4. Střecha	krov dřevěný příhradový, sedlový	100 %
5. Krytina	tašková	100 %
6. Klempířské konstrukce	vícevrstvé plechy	50 %
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	0 %
8. Fasádní omítky	tenkovrstvé na zateplovací systém	0 %
9. Vnější obklady	omítkovina	0 %
10. Vnitřní obklady	bělninové	0 %
11. Schody	chybí - pouze skládací žebřík	0 %
12. Dveře	dřevěné rámové do obl, zárubní, vrata osazena sekční	50 %
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	100 %
14. Podlahy obytných místností	betonová mazanina se standard.nášlapnými povrchy	0 %
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0 %
16. Vytápění	ústřední teplovodní s TČ	0 %
17. Elektroinstalace	220/380 V	0 %
18. Bleskosvod	ano	0 %
19. Rozvod vody	standardní provedení	0 %
20. Zdroj teplé vody	el.bojler	0 %
21. Instalace plynu	ne	0 %
22. Kanalizace	do vlastní jímky	0 %
23. Vybavení kuchyně	standardní vybavení	0 %
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprcha	0 %
25. Záchod	splachovací	0 %
26. Ostatní	standardní vybavení, venkovní úpravy	10 %
Rozestavěnost celkem		52,42 %

Jednotková cena	9 000 Kč/m ³
Množství	743,73 m ³
Reprodukční cena	6 693 570 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	548 873	548 873	8,32
2. Zdivo	21,20	1 419 037	1 419 037	21,52
3. Stropy	7,90	528 792	528 792	8,02
4. Střecha	7,30	488 631	488 631	7,41
5. Krytina	3,40	227 581	227 581	3,45
6. Klempířské konstrukce	0,90	60 242	60 242	0,91

7. Vnitřní omítky	5,80	388 227	388 227	5,89
8. Fasádní omítky	2,80	187 420	187 420	2,84
9. Vnější obklady	0,50	33 468	33 468	0,51
10. Vnitřní obklady	2,30	153 952	153 952	2,34
11. Schody	1,00	66 936	0	0,00
12. Dveře	3,20	214 194	214 194	3,25
13. Okna	5,20	348 066	348 066	5,28
14. Podlahy obytných místností	2,20	147 259	147 259	2,23
15. Podlahy ostatních místností	1,00	66 936	66 936	1,02
16. Vytápění	5,20	348 066	348 066	5,28
17. Elektroinstalace	4,30	287 824	287 824	4,37
18. Bleskosvod	0,60	40 161	40 161	0,61
19. Rozvod vody	3,20	214 194	214 194	3,25
20. Zdroj teplé vody	1,90	127 178	127 178	1,93
21. Instalace plynu	0,50	33 468	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	207 501	207 501	3,15
23. Vybavení kuchyně	0,50	33 468	33 468	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	274 436	274 436	4,16
25. Záchod	0,30	20 081	20 081	0,30
26. Ostatní	3,40	227 581	227 581	3,45
Upravená reprodukční cena		6 593 166 Kč		
Množství		743,73 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		8 865 Kč/m ³		

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]		162
Užitná plocha (UP)	[m ²]		103
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		743,73
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]		8 865
Rozestavěnost	[%]	52,42	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 647	8 865
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 455 808	6 593 166
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	100	100
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 455 808	6 593 166

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	102,92 m ²
Obestavěný prostor:	743,73 m ³
Zastavěná plocha:	161,68 m ²
Výměra pozemku:	2 065,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Lokalita:

Popis:

Prodej rodinného domu 130 m2, pozemek 2800 m2 Votice - Beztahov

Středočeský kraj, Benešov, Beztahov

Prodej rodinného domu 4kk s garáží 130 m2, pozemek 2800 m2, Votice - Beztahov
Nabízíme k prodeji útulný rodinný dům o dispozici 4+kk na překrásném pozemku v Beztahově u Votic. Dům se nachází na okraji obce v blízkosti lesů, v klidu od všech každodenních starostí, přitom s dobrou dostupností do Votic, Benešova, Tábora či Prahy (k okraji Prahy je vzdálenost pouhých 53km).
• Obytná plocha 105m2 nabízí prostorný obývací pokoj (30m2) propojený s kuchyní (7m2) a komorou (3m2), tři ložnice (cca 11, 12 a 16m2), samostatnou toaletu (2m2), koupelnu se sprchovým koutem, vanou a další toaletou (6m2), šatnu (3m2), chodbu (11m2), předsíň (4m2) a k tomu možnost přístavby v půdním prostoru.
• Vytápění přes podlahové teplovodní topení připojené na elektrický kotel s možností přitápění v krbových kamnech. Voda z vlastní vrtané studny, odpad jde do vlastní ČOV. V obci nyní probíhá výstavba kanalizace včetně přípojek na obecní vodovod. Průměrné měsíční náklady na elektřinu, internet a satelit jsou 5.500,-CZK.
• Terasa před domem, přístupná z obývacího pokoje i hlavní ložnice, je situována na jih a je vybavená elektrickou stahovací markýzou. Všechna okna mají elektrické okenní rolety. Dům není podsklepen, postaven byl z Ytongu, fasáda je zateplená, střecha z tašek, okna plastová, kolaudováno v roce 2007.
• Překrásná zahrada nabídne naprosté soukromí a klid. Jsou na ní vzrostlé ovocné stromy, k tomu velký ořech pod kterým je prostor na sezení a grilování. Ve spodní části zahrady stojí dvě samostatné plechové kůlny pro uskladnění zahradního nábytku a techniky. Zahrada nabízí možnost stavby dalšího RD ve své spodní části. Vše ve velmi dobrém stavu a bez potřeby zásadních investic.

Pozemek:

Užitná plocha:

Zastavěná plocha:

2 800,00 m²

130,00 m²

150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena

K2 Velikosti objektu - menší

K3 Poloha - srovnatelné

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné

K5 Celkový stav - srovnatelné

K6 Vliv pozemku - menší

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

0,95

1,02

1,00

1,00

1,00

0,95

1,00

</



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 103 m², pozemek 222 m² Votice			
Lokalita:	Středočeský kraj, Benešov, Votice			
Popis:	Řadové domy Kaskády Votice je nový projekt 12 domů, který představuje moderní a elegantní bydlení. Jsou navrženy s ohledem na pohodlné a chytré bydlení pro vaši rodinu. S dispozicí 5kk a dvěma podlažními nabízí dostatek prostoru pro každého člena rodiny. Důmyslné řešení interiéru a ekonomické vytápění pomocí tepelných čerpadel se zemními vrty zajišťuje komfortní a úsporný životní styl, který oceníte každý den. Dvě			

parkovací stání přímo před domem zajišťují pohodlné parkování vašich vozidel, zatímco okouzlující zahrada poskytuje místo k relaxaci a odpočinku v soukromí. Tato lokalita je obklopena nádhernými kaskádami rybníků, což vytváří jedinečnou atmosféru harmonie s přírodou. Votice také nabízejí veškerou občanskou vybavenost v docházkové vzdálenosti. Kaskády Votice jsou ideálním místem pro život ve spojení s přírodou, aniž byste ztratili výhody moderního bydlení.

Pozemek: 222,00 m²

Užitná plocha: 103,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00
K3 Poloha - srovnatelné	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší, samostatně stojící RD	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	1,08
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Váha: 1				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 969 000	103,00	77 369	1,08	83 559

Název: Prodej rodinného domu 112 m², pozemek 1310 m² Mezno

Lokalita: Středočeský kraj, Benešov, Mezno

Popis: Elegantní a nadčasově řešené venkovské stavení s rozlehlou zahradou a uklidňujícími výhledy do okolní přírody je vkusně začleněné do klidného zákoutí na samotě v oblasti Česká Sibiř na pomezí Středočeského a Jihočeského kraje, asi 15 minut jízdy od oblíbeného ski areálu Monínec. Dům byl navržen pro variabilní možnosti využití jak k rekreaci, tak celoročnímu bydlení pro malou rodinu či vyznavače minimalismu. Dispozici tvoří obývací pokoj s velkoformátovým posuvným portálem na jihovýchodně orientovanou terasu, plně vybavená kuchyně, 1 ložnice, vstupní chodba a vzdušná koupelna s walk-in sprchovým koutem a WC. V rámci kompletní rekonstrukce a nové přístavby byl dům přepracován do nejmenšího detailu, vzhled interiéru i exteriéru odkazuje k severskému stylu. Nové jsou rozvody vody, moderní elektroinstalace i odizolované stropy. Na elektricky vyhřívané podlaze je dřevo a designová dlažba, okna mají příjemnou mentolovou barvu, obývací pokoj zútulňují krbová kamna. Na rozlehlé zahradě je vlastní kopaná studna a jímka. K nemovitosti patří také soukromá příjezdová cesta a je zde příprava pro instalaci nabíjecí stanice pro elektromobily. Místo poskytuje dokonalé soukromí, potřebná infrastruktura funguje v Miličíně vzdáleném do 5 minut autem. Cesta do Prahy zabere okolo 45 minut, dobu jízdy ještě zkrátí budovaný úsek dálnice D3, který navíc odvede dopravu z blízké hlavní silnice. Okolí nabízí spoustu výletních cílů, daleko není na Monínec, Orlík, zámek Vrchotovy Janovice s nádherným parkem, do historického města Tábor, Chýnovských jeskyní nebo na památnou horu Blaník. Užitná plocha 112,52 m² (z toho interiér 59,27 m², terasa 53,25 m²), zastavěná plocha 79 m², zahrada 1 231 m², pozemek 1 310 m². Nemovitost je kolaudovaná jako rodinný dům.

Pozemek: 1 310,00 m²

Užitná plocha: 112,00 m²

Zastavěná plocha: 79,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 990 000	112,00	89 196	1,00	89 196

Minimální jednotková porovnávací cena	83 559 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	85 869 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	85 869 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	89 196 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	7,43 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	2,81 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Vážená jednotková cena	85 869 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	102,92 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 837 638 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota po dokončení je stanovena porovnáním na srovnatelné nabízené nemovitosti v obdobné lokalitě ve výši :

8 837 638,- Kč

Rozestavěnost nemovitosti zjištěná při místním šetření ve výši :

52,41 %

Obvyklá cena stávající ve výši :

4 631 806,- Kč**3. Hodnota pozemků****3.1. Pozemek****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název:	Prodej stavebního pozemku 848 m2 Heřmaničky - Arnoštovice
Lokalita:	Středočeský kraj, Benešov, Arnoštovice
Popis:	K prodeji stavební parcelu v obci Arnoštovice ve Středočeském kraji. Pozemek o rozloze 848 m2 je dle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu a jsou k němu zhotoveny přípojky k vodovodní a elektrické síti. Pozemek se nachází v mírně svažitém terénu

orientovaném na jih, což přináší dostatek slunečního svitu a krásný výhled do okolní krajiny. Lokalita nabízí ničím nerušené venkovské bydlení v nádherné krajině středních Čech. Kompletní občanská vybavenost je dostupná ve 4 km vzdálené obci Votice. Výhodou této lokality je ideální vzdálenost od připravované dálnice D3, jenž bude v nejbližším místě procházet cca 3 km od pozemku. Tato vzdálenost v kopcovitém terénu zajistí dokonalé odhlučnění. Pouhé 4 km od parcely bude vybudován dálniční nájezd, což poskytne výbornou dopravní dostupnost do Tábora a do Prahy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek zatížen rozestavěnou stavbou	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 990 000	848	2 346,70	0,80	1 877,36

Název: Prodej stavebního pozemku 1642 m² Vojkov

Lokalita: Středočeský kraj, Benešov, Vojkov

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové rozloze 1642m², nacházející se v klidné a příjemné části obce Vojkov u Votic. Tato lokalita nabízí možnost výstavby objektu pro bydlení, který lze skvěle kombinovat i s povolenou podnikatelskou činností. Je ideální pro ty, kteří touží po klidném životě v souladu s přírodou a daleko od ruchu velkoměsta, i pro ty co chtějí bydlet a zároveň realizovat své podnikatelské sny. Na pozemku je zavedena elektřina, napojení na obecní vodovod a kanalizaci je na hranici pozemku. Pozemek je přístupný po asfaltové, zpevněné vozovce a doprava je zajištěna pomocí silnice a autobusu. Parametry pro budoucí stavbu: - min. procento zeleně 40 % - procento zastavění max. 40 % - výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží - stavby v okolí kulturní památky budou posuzovány individuálně s ohledem na možné ovlivnění prostředí kulturní památky - může zde stát rodinný dům venkovského typu, dřevostavba, případně i bungalov Vojkov u Votic se nachází nedaleko měst Sedlčany, Benešov a Milevsko, což zajišťuje snadný přístup k další občanské vybavenosti i možnostem volnočasových aktivit. A chcete-li víc, tak až do centra Prahy je to jen 69 km.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
velikost pozemku - větší	1,02
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek zatížen rozestavěnou stavbou	0,95



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
3 166 100	1 642	1 928,20	0,78	1 504,00

Název: Prodej stavebního pozemku 2006 m² Sedlec-Prčice - Vrchotice

Lokalita: Středočeský kraj, Příbram, Vrchotice

Popis: Prodej velmi perspektivního pozemku (2006 m²) na kterém stála původní zemědělská usedlost v obci Vrchotice (Sedlec Prčice), pár minut od turistické destinace Monínec. Obrovskou výhodou je velká zastavěná plocha s nádvořím (1580m²) a také poloha přímo na břehu Vrchotického rybníka, který je hojně navštěvován pro sportovní rybolov. Majitel již započal demolici původních hospodářských budov a pozemek je takřka vyčištěný, z břehu je aktuálně výhled na rybník s přímým přístupem. Z IS je zavedena elektřina a obecní voda, odpad lze řešit jímkou, případně menší ČOV. Okolí je úžasné – jsou zde lesy louky a celoroční areál Monínec, který nabízí cyklotrasy, běžecké trasy, lyžování, přírodní koupaliště atd. Nedaleko se také nachází golfové hřiště Čertovo břemeno. Místo nabízí krásný klid, malebné obce, jedná se o jednu z původních staveb na návsi, s typickým charakterem vesnického bydlení. Na pozemku lze postavit menší developerský projekt apartmány, případně původní vesnický statek s trvalým bydlením. Vzdálenost obce od nájezdu na budoucí dálnici D3 (Praha České Budějovice Rakousko) je 11 minut autem (u obce Heřmaničky). Poté se výrazně sníží dojezd například do Prahy. Nyní jste v Praze cca za 1 hodinu a v Táboře za 22 minut.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
velikost pozemku - srovnatelné	1,00
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek zatížen rozstavěnou stavbou	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 990 000	2 006	1 989,03	0,76	1 511,66

Minimální jednotková porovnávací cena	1 504,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 631,01 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 877,36 Kč/m ²

a) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v současném stavu

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena u stavebních pozemků patřící k rodinnému domu je stanovena ve výši 1600 Kč/m². Obvyklá cena pozemku je stanovena u výměry 1200 m², zbylá část je oceněna jako zemědělská půda v zástavbové části obce ve výši 250 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku
--------------	------------	------------------------------	--------------------	--------------------------	-------------------------

			[Kč/m ²]	[Kč]
pozemek	12/10	1 200	1 600,00	1 920 000
pozemek	12/10	865	250,00	216 250
Celková výměra pozemků		2 065	Hodnota pozemků celkem	2 136 250

b) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
pozemek	12/10	1 200	1 600,00		1 920 000
pozemek	12/10	865	250,00		216 250
Celková výměra pozemků		2 065	Hodnota pozemků celkem		2 136 250

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Nemovitost - rozestavěný RD na ppč. 12/10 3 455 808,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací hodnota- budoucí stav 8 837 637,50 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek 2 136 250,- Kč

	Stávající stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	4 631 806 Kč	8 837 638 Kč
Věcná hodnota	5 592 058 Kč	8 729 416 Kč
z toho pozemek b	2 136 250 Kč	2 136 250 Kč

Obvyklá cena

4 600 000 Kč

stávající stav

slovy: Čtyři miliony šest set tisíc Kč

Silné stránky

Hezká krajinná oblast

Okrajová zástavbová část obce

Dobré napojení na hlavní silniční síť

Slabé stránky

Závislost na vlastní dopravě

Nutné prodloužení souhlasu se stavbou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V současné době se na trhu srovnatelné nemovitosti vyskytují velmi omezeně, a z hlediska poptávky by byl o obdobnou nemovitost asi i zájem, protože její stavebnětechnické uspořádání umožňuje i případné jiné využití a uspořádání než pouze pro bydlení s vymezením projektové dokumentace. Mezi výhody nemovitosti patří okrajová zástavbová část obce. Investoři vyhledávají především nemovitosti univerzálně využitelné v dobrém technickém stavu, aby se nemusely zbytečně zatěžovat vyššími náklady a komplikacemi při případných rozsáhlejších rekonstrukcích. Nezanedbatelnou stránkou je rovněž pohled, zda je či není nemovitost ekologicky zatížena, včetně zajištění přístupů a příjezdů po veřejných komunikacích. I přes občasnou určitou stagnaci na trhu nemovitostí dochází k převodům a mezi základní kritéria rozhodování patří možnost konkrétního účelového využívání nemovitosti v dané lokalitě a výše prodejní ceny. Jako hlavní ukazatele pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byly vzaty výsledky jednotlivých metod výpočtu spolu se získanými informacemi na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Použita byla metoda věcné hodnoty, tato však pouze podpůrně, jelikož spíše vyjadřuje cenu, za kterou by se tato nemovitost znovu pořídila. Dále byla použita porovnávací metoda, protože nemovitost je možno porovnat na obdobné nemovitosti v dané lokalitě s obdobným charakterem využití a se zápočtem rozestavěnosti. Pro návrh obecné ceny nemovitosti byly rovněž vzaty v úvahu údaje a informace získané z trhu nemovitostí v této lokalitě ve srovnatelném časovém období. Proto po zvážení veškerých skutečností byla obvyklá cena nemovitosti stanovena podle porovnávací hodnoty, protože případný kupující by objekt kupoval s porovnáním na obdobné - srovnatelné nemovitosti. V územním plánu zástavbové části obce je nemovitost vedena pro bydlení, a takto je i nemovitost oceněna.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Závěr

Cílem znaleckého posudku bylo stanovit **obvyklou cenu** nemovitostí uvedených pod bodem 1) znaleckého úkolu ke dni místního šetření.

Na základě provedené analýzy, s použitím výše uvedených metod ocenění pro návrh obvyklé ceny - tržní hodnoty majetku k uvedenému datu, je navržena hodnota ve výši:

Obvyklá cena nemovitosti s vlastnickým podílem 1/1 :

Hodnota nemovitostí po zaokrouhlení celkem: 4 600 000,- Kč

(Slovy: Čtyřmiliónyšestsettisíc Kč)

Obvyklá cena

současný stav

slovy: Čtyři milióny šest set tisíc Kč

4 600 000 Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6625/39/2024.

Ve Vlašimi 4.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislav Toula

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6625/39/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1058 pro kú Arnoštovice	4
Snímek katastrální mapy pořízené dálkovým přístupem	2
Územní plán zástavbové části obce	1
Povodňová mapa	1
Stavební dokumentace	9
Srovnatelné nemovitosti - pozemky	5
Srovnatelné nemovitosti - RD	6
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 71 INS 8803/2024 pro CURATORES
v.o.s.

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Pozemky

Parcela

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

12/10

2065 zahrada

zemědělský půdní
fond

Typ vztahu

V-2098/2023-201

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2024 08:55:02

Typ vztahu

k zajištění pohledávky:

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 12/10

V-6065/2023-201

Pořadí k 21.08.2023 16:49

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-6065/2023-201

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-6065/2023-201

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Iva Vychopňová

Povinnost k

Z-158/2024-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný:

Povinnost k

Parcela: 12/10

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 2

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529702 Heřmaničky
Kat.území: 600466 Arnoštovice List vlastnictví: 1058
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2024 08:55:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529702 Heřmaničky

Kat.území: 600466 Arnoštovice

List vlastnictví: 1058

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

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

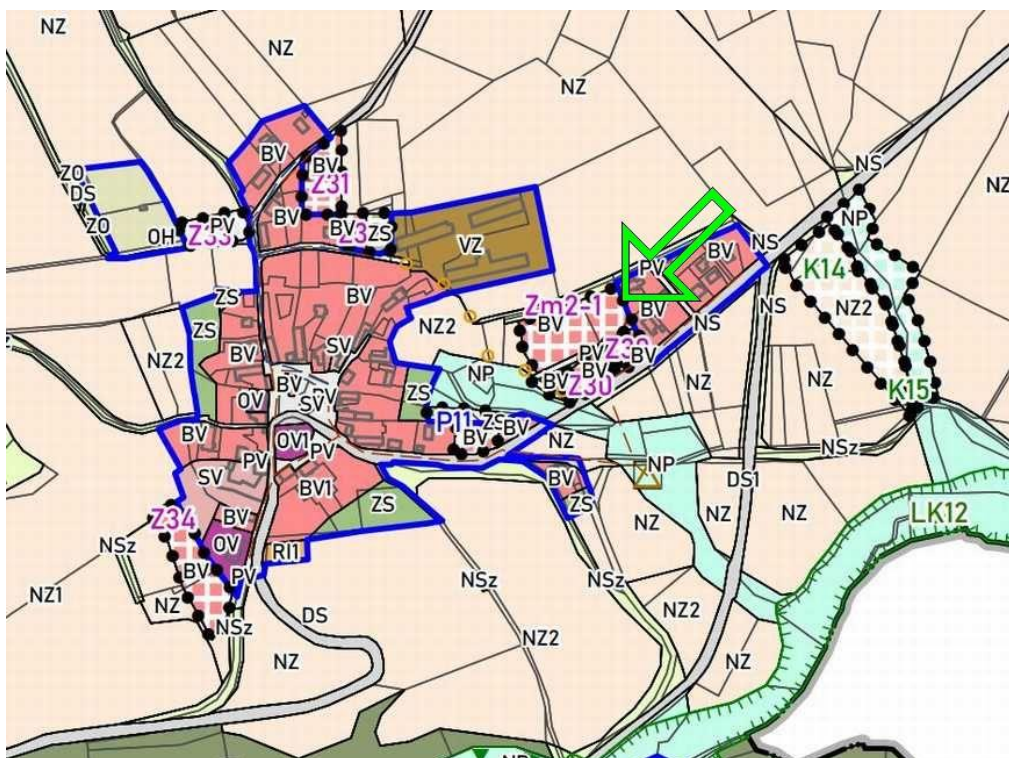
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.10.2024 09:18:12

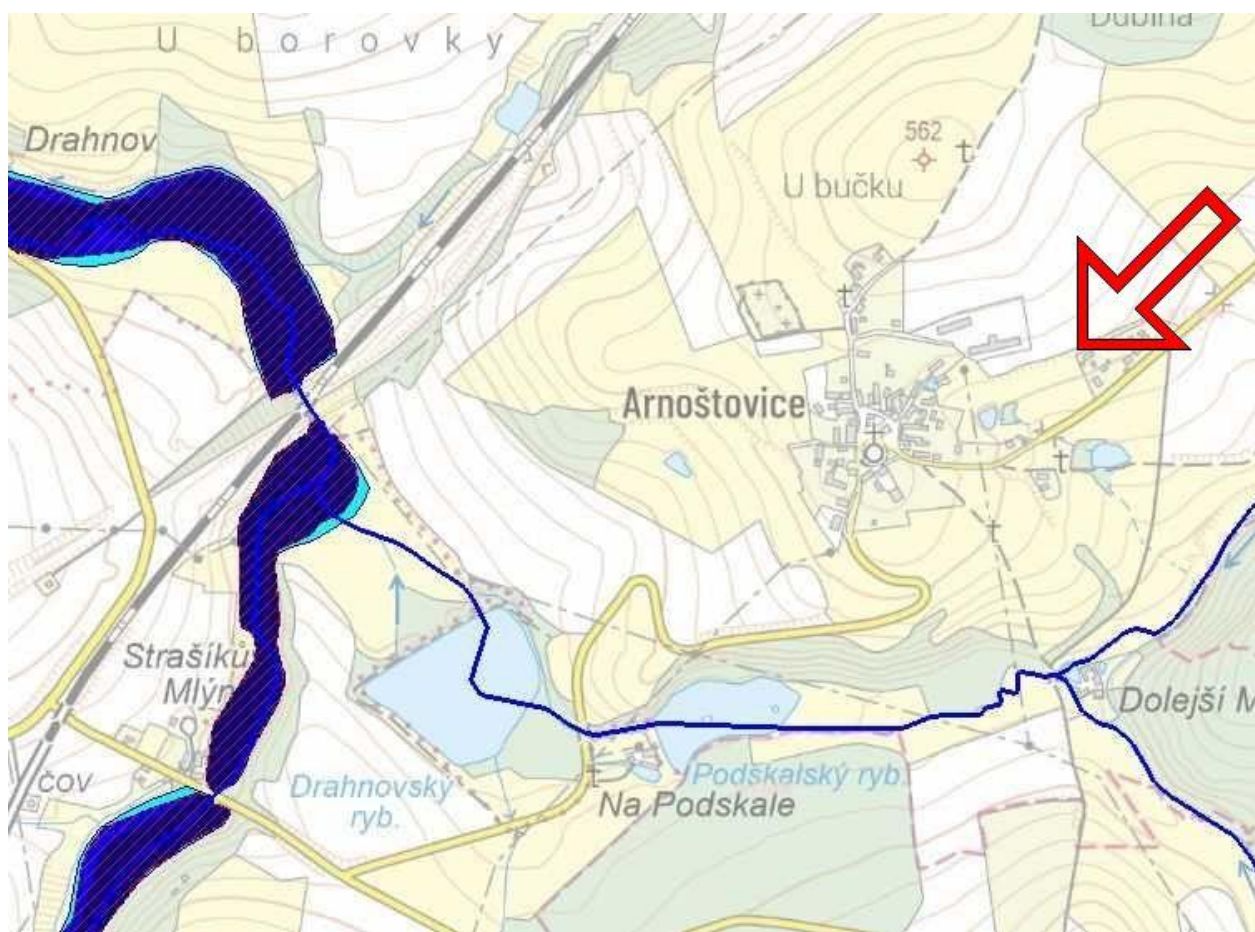
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.







Plochy s rozdílným způsobem využití		
Stav	Návrh	
	BH	BYDLENÍ v bytových domech
	BV / BV1	BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské (BV1 - s vysokým podílem zeleně)
	RI / RI1	REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI1 - s vysokým podílem zeleně)
	OV / OV1	OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura (OV1 - církevní)
	OM	OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední
	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení
	OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy
	PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
	SV / SV1 / SV2	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV1 - s vysokým podílem zeleně) (SV2 - sídelních jader)
	DS / DS1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční (DS1 - nebezpečné komunikace)
	DZ	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA železniční
	TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě
	VZ / VZ1	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba (VZ1 - malého rozsahu)





Č.	NÁZEV MIJSTNOSTI	M ²	POVRCH PODLAH	POVRCH STĚN A STROPŮ
01	ZADVĚŘI	6,00	KERAMICKÁ DLAŽBA	VÁPENNÁ OMÍTKA - ŠTUK
02	PRACOVNA	12,15	KOVAL	VÁPENNÁ OMÍTKA - ŠTUK
03	LOŽNICE	12,15	KOVAL	VÁPENNÁ OMÍTKA - ŠTUK
04	WC	4,12	KERAMICKÁ DLAŽBA	HEJVNÝVO OBKLAD-21mm
05	LOŽNICE	8,52	KOVAL	VÁPENNÁ OMÍTKA - ŠTUK
06	CHODBA	1,60	KERAMICKÁ DLAŽBA	VÁPENNÁ OMÍTKA - ŠTUK
07	ODYŠKÝ POKOJ	37,50	PLYŮVČÍ PODLAHA	VÁPENNÁ OMÍTKA - ŠTUK
08	KUTLINY - JEDLNA	1,50	KERAMICKÁ DLAŽBA	VÁPENNÁ OMÍTKA - ŠTUK
09	WC	2,50	KERAMICKÁ DLAŽBA	HEJVNÝVO OBKLAD-21mm
10	TOALET	32,50	KERAMICKÁ DLAŽBA	VÁPENNÁ OMÍTKA - ŠTUK
11	TERASA	1,10	GRANIT	VÁPENNÁ OMÍTKA - ŠTUK

ZNAČENÍ HMOT

ZTRŽIVO Z CÍHEL HELUZ FAMILY 38 BROUŠENÁ tl. 380 mm NA LEPIDLO + ZATEPLENÍ
FASÁDNÍM PĚNOVÝM POLYSTYRENEM tl. 120 mm (ve výkrese kótováno 500 mm)

ŽDIVO Z CHLÉ HELUZ FAMILY 30 BROUŠENÁ D. 300 mm NA LEPIDLO

PRÍČKY Z PLYNOSILIKÁTOVÝCH PRÍČKOVÉK Tl. 100 mm

SLOUPEK Z OCELOVÝCH VÁLCOVANÝCH PROFILŮ 2xU 620 SVARENÝCH
VYPLNĚNÝCH ŽB O SLOŽENÍ B30 A OCELI D10335 A 16 mm + ORBLAD

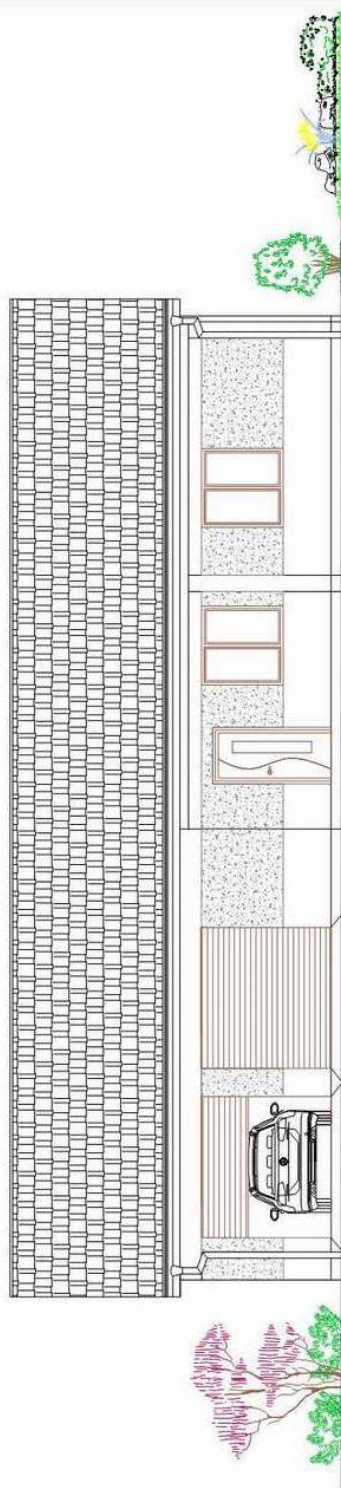
MÍSTO STAVBY: A.Š. Rodinná zast. č. 121/0		OPROVOZOVÝ PROJEKTANT: Ing. Václav Černý		D2	
INVESTOR:		VYPRACOVANÉ: Ing. Václav Černý			
NÁZEV AKCE:		FORMÁT: A4			
Novostavba Rodinného Domu		DATUM: 1. října 2012			
		MĚŘITELNOST: 1:50			
NÁZEV VÝKRESU: 01/01/01		STUPNĚK PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE			



- sklažba podtlaky
 - neob nátlaková verzia (dĺžka podtlaku = separačný výstražník Nitrakon)
 - cementovaná tepelná izolácia (C16-20-NC1) + kari sf1: 100x100x6mm
 - ochranná vrstva + PE fólia
 - tepelná izolácia + podtlakový tlakový systém
 - separačná vrstva + geotextília
 - vrstva z betónu + PVC fólia
 - geotextília
 - Zabetónovaná podtlaková mazašina: C16/20 + kari sf1: 100x100x6mm
 - podtlakový hadičník
 - zemia
- sklažba zatopení stropu
 - OSB desky 18 mm
 - tepelná izolácia ORSIL 1, 200 mm skladaná medzi spoji pásov vanklík
 - separačná vrstva ORSIL 1, 100 mm
 - spodná pásť prihrádových výstražníkov 200 mm
 - separačná izolácia ORSIL 1, 100 mm + nosný SSK, rošt
 - sklažbový podtlakový hadičník BGIPS RF 12,5mm
- sklažba trčfky
 - stĺpcová podtlakovka - výška profilu 40 mm
 - dĺžka: ľavého 40 x 60 mm + vstavaná mazašina
 - izolácia 40 x 60 mm + vstavaná mazašina
 - horná pásť prihrádových výstražníkov 200 mm

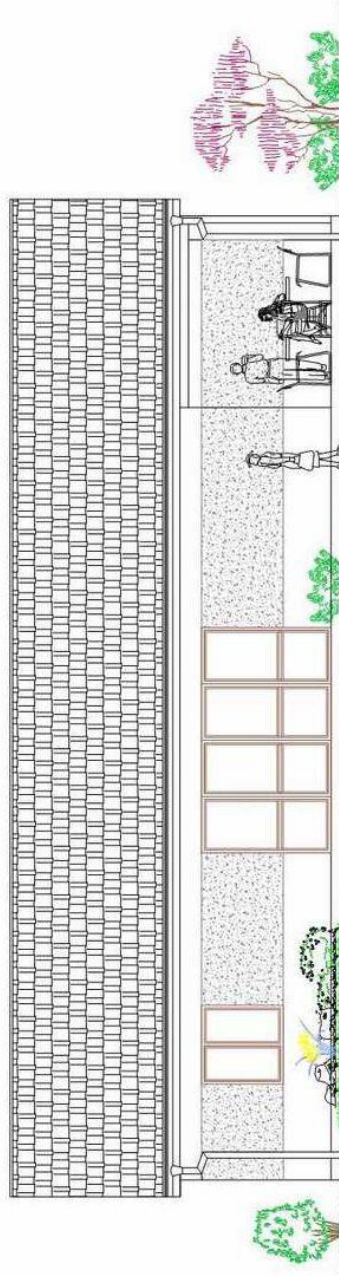
Novostavba Rodinného Domu	
NAZEV VÝKRESU:	STUPŇ PROJEDNĚVÉ DOKUMENTACE (stavby dle požadavků)
NAZEV VÝKRESU: ŘEZ A-A	ŠÍŘKA: 1:50
INVESTOR:	DATAUM: 8. června 2022
MÍSTO STAVBY: U.L. Anadoliovce, part. č. 12/10	FORMÁT: A4
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. Viktor Čan	OPROJEKTOVÁNÍ: D4
VÝKRESOVATEL: Ing. Viktor Čan	

POHLED SEVERNÍ



MÍSTO STAVBY: k.ú. Arnoštovice; parc.č. 12/10	ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT : Ing. Viktor Červ	D5
INVESTOR :	VYPRACOVAL : Ing. Viktor Červ	
NÁZEV AKCE :	FORMÁT : 2A4	
Novostavba Rodinného Domu		
DATUM : Květen 2022		
MĚŘÍTKO : 1:50		
NÁZEV VÝKRESU : POHLED SEVERNÍ	STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE : Stavební povolení	

POHLED JIŽNÍ



MÍSTO STAVBY: k.ú. Arnoštovice; parc.č. 12/10	ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT : Ing. Viktor Červ	D6
INVESTOR : [REDACTED]	VYPRACOVAL : Ing. Viktor Červ	
NÁZEV AKCE :	FORMÁT : 2A4	
	DATUM : Květen 2022	
	MĚŘÍTKO : 1:50	
NÁZEV VÝKRESU : POHLED JIŽNÍ	STUPEŇ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE : Stavební povolení	



Městský úřad Votice
OVÚPŽP - Oddělení stavební úřad
Komenského náměstí 700
259 17 Votice



MVOTX00EFEZN

Vaše č.j. /Ze dne Č.j.:

2022-08-23

37609/2022/VÝST-Sk

Spis. zn.:

34103/2022/VÝST-Sk

Vyřizuje/linka

Ing. Šárka Škvorová/317830154

Votice

2022-10-05

Počet stran: 3

Počet příloh: 1

SPOLEČNÝ ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Městský úřad Votice - Odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písmeno c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, posoudil záměr na umístění stavby „**Novostavba rodinného domu**“ na pozemku parc. č. 12/10 v katastrálním území Arnoštovice, obec Heřmaničky, podle § 90 a § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, který dne 23. 8. 2022 podal pan [redacted] (dále jen „stavebník“) a na základě toho vydává v souladu s § 96 odst. 4 stavebního zákona pro výše uvedenou stavbu

územní souhlas

za splnění následujících podmínek:

- 1) Stavba rodinného domu bude umístěna na pozemku parc. č. 12/10 v katastrálním území Arnoštovice, obec Heřmaničky, v souladu s grafickou přílohou tohoto souhlasu a to 12 m od pozemku parc. č. st. 153 a 15,5 m od pozemku parc. č. 214 v katastrálním území Arnoštovice.
- 2) Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, zodpovědný projektant Ing. Viktor Červ, [redacted] případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- 3) Investor zajistí na své náklady před zahájením prací vytýčení tras všech sítí na pozemcích dotčených stavbou. Stávající sítě nesmí být stavbou poškozeny.
- 4) Případná křížení a souběhy vedení stávajících sítí s instalacemi zřizovanými při stavbě musí být v souladu s ČSN 736005. V případě, že nebude možno dodržet při křížení nejmenší dovolenou vzdálenost dle ČSN 736005, bude nutno uložit vedení do chrániček.
- 5) V případě odkrytí nebo poškození sítí musí být tato skutečnost neprodleně oznámena jejich správci. Před zahrnutím takto odkrytých sítí musí být přizván zástupce provozovatele k odsouhlasení stavu.
- 6) Při provádění stavby musí být respektovány obecné podmínky a ustanovení vyplývající ze zákonů citovaných ve vyjádřeních dotčených správců inženýrských sítí k projektové dokumentaci.
- 7) Budou dodrženy a respektovány příslušné paragrafy památkového zákona.

- 8) Budou respektovány obecné podmínky dotčených správců inženýrských sítí.
- 9) Likvidace odpadů se bude provádět podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
- 10) Stavebník předem oznámí stavebnímu úřadu provádění kontrolních prohlídek stavby v následujícím rozsahu:
- provedení hrubé stavby
 - provedení vnitřních instalací, omítek, podlah
 - provedení kompletace
 - závěrečná prohlídka po dokončení stavby
- 11) Stavba bude dokončena do 2 let od nabytí právních účinků tohoto souhlasu.
- 12) Dokončení stavby, která byla prováděna na základě tohoto povolení, je stavebník povinen neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu dle § 152 odst. 5 stavebního zákona.
- 13) Budou dodrženy podmínky od: MěÚ Votice, OVÚPŽP – oddělení územního plánování a životního prostředí, Komenského nám. 700, 259 17 Votice, pod č.j. 37562/2022/ÚPŽP-Pr, ze dne 5. 10. 2022:
- Před zahájením stavebních prací bude provedeno orientační vytyčení trvalého záboru půdy v terénu a zabezpečeno, aby hranice záboru nebyly narušovány a svévolně posunovány do okolní půdní držby.
 - Žadatel zajistí řádné provedení skryvky kulturních vrstev půdy, která bude provedena na ploše předmětného pozemku (na celé ploše záboru) v mocnosti 10 cm v celkovém množství 18 m³. Toto množství bude použito k urovnání terénu nezastavěné části pozemku parc. č. 12/10 v k. ú. Arnoštovice.
 - Žadatel zajistí, aby při nakládání se skryvkou kulturních vrstev nedocházelo k jejímu znehodnocování zejména stavební činností, erozí a zaplevelováním.
 - O činnostech souvisejících se skryvkou, jejím deponováním a využitím žadatel povede pracovní deník, v němž uvede veškeré skutečnosti nezbytné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin dle vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.
 - Žadatel učiní nezbytná opatření, aby během výstavby nedošlo ke kontaminaci dotčeného území a poškození vodního režimu na okolních pozemcích. Dojde-li vlivem provádění výstavby k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, oprávněný zajistí na svůj náklad nápravu.
 - Žadatel zaplatí podle ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF stanovený postupem dle přílohy zákona (sazebník odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu) v orientační výši 11050,- Kč. Odvod za trvalé odnětí bude v souladu s ustanovením § 11b odst. 1 zákona placen jednorázově. Výše odvodů je vymezena pouze orientačně. O konečné výši odvodů za odnětí půdy ze ZPF rozhodne MěÚ Votice podle přílohy zákona po zahájení realizace záměru.
 - Žadatel je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech (MěÚ Votice) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas podkladem, a to do 6 měsíců od nabytí právní moci.
 - Žadatel písemně oznámí orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech (MěÚ Votice) zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
 - Dešťové vody budou svedeny do akumulační nádrže a následně vsakovány po pozemku.

Územní souhlas má dle ustanovení § 96 odst. 8 stavebního zákona platnost 24 měsíců.

Dále posoudil žádost o ohlášení stavby „**Novostavba rodinného domu**“ na pozemku parc. č. 12/10 v katastrálním území Arnoštovice, obec Heřmaničky a na základě toho vydává v souladu s §106 odst. 1 stavebního zákona

souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru platí po dobu 24 měsíců, nepozbývá však platnost, pokud v této době bylo s ohlášenou stavbou započato.

Popis stavby:

Jedná se o novostavbu rodinného domu, obdélníkového půdorysu o maximálních rozměrech 17,1 x 10,2 m, zastřešený vazníkovou sedlovou střechou se sklonem 25°. Výška objektu je + 5, 7 m. Vnitřní dispozici tvoří zádveří, pracovna, ložnice, WC s koupelnou, ložnice, chodba, obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, spíž, WC a garáž.

Objekt bude napojen na elektrickou síť z nově provedeného kiosku na hranici pozemku investora. Zdroj pitné i užitkové vody bude zajištěn napojením vnitřních rozvodů na vodovodní přípojku a veřejný vodovod. Splaškové odpadní vody budou napojeny novou kanalizační přípojkou na nově provedenou jímku. Vytápění je centrální s tepelným čerpadlem vzduch-voda a podlahovým topením.

Počet podlaží:	1 podlaží
Zastavěná plocha:	174,4 m ²
Užitná plocha:	124,8 m ²
Obestavěný prostor:	610,8 m ³

Další podrobnosti obsahuje projektová dokumentace.

Ing. Šárka Škvorová
referent Odboru výstavby,
územního plánování a životního prostředí
Městský úřad Votice

Dále obdrží:

Dotčení vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich:

- Obec Heřmaničky, č. p. 28, 257 89 Heřmaničky

Dotčené orgány a ostatní:

- Městský úřad Votice, OVÚPŽP – oddělení územního plánování a životního prostředí, zde

Vypraveno 2022-10-05

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydáný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodářství energií, a vyhlášky č. 254/2000 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, č.p./č.o.: 12/10

PSČ, obec: Arnoštovice

K.Ú., parcelní č.: Arnoštovice, 12/10

Typ budovy: Rodinný dům

Celková energeticky vztahná plocha: 337,1 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m².rok)

Mimořádně úsporná **A**

Velmi úsporná **B**

Úsporná **C**

Středně úsporná **D**

Nehospodárná **E**

Velmi nehospodárná **F**

Mimořádně nehospodárná **G**

B
97

Požadavky pro výstavbu
nové budovy od 1.1.2022

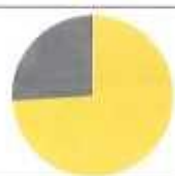
jsou **SPLNĚNY**

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

■ Energie prostředí - 11,3 (74 %)

■ Elektřina - 4,7 (26 %)



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

	Průměrný součinitel prostupe tepla budovy	0,27 W/(m ² .K)	C
	Měrná potřeba tepla na vytápění	98 kWh/(m ² .rok)	
	Celková dodaná energie	155 kWh/(m ² .rok)	B
	Vytápění	131 kWh/(m ² .rok)	C
	Chlazení	-	
	Nucené větrání	-	
	Úprava vlhkosti	-	
	Příprava teplé vody	22 kWh/(m ² .rok)	A
	Osvětlení	2 kWh/(m ² .rok)	B

Energetický specialista: Ing. Viktor Červ

Osvědčení E.: 1038

Kontakt:

Ev. č. průkazu: 426000.0

Vyhotoveno dne: 13.04.2022

Podpis:



Prodej stavebního pozemku 848 m² Heřmaničky - Arnoštovice **1 990 000 Kč (2 347 Kč/m²)**

Nabízíme k prodeji stavební parcelu v obci Arnoštovice ve Středočeském kraji. Pozemek o rozloze 848 m² je dle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu a jsou k němu zhotoveny přípojky k vodovodní a elektrické síti. Pozemek se nachází v mírně svažitém terénu orientovaném na jih, což přináší dostatek slunečního svitu a krásný výhled do okolní krajiny.

Lokalita nabízí ničím nerušené venkovské bydlení v nádherné krajině středních Čech. Komplettní občanská vybavenost je dostupná ve 4 km vzdálené obci Votice. Výhodou této lokality je ideální vzdálenost od připravované dálnice D3, jenž bude v nejbližším místě procházet cca 3 km od pozemku. Tato vzdálenost v kopcovitém terénu zajistí dokonalé odhlučnění. Pouhé 4 km od parcely bude vybudován dálniční nájezd, což poskytne výbornou dopravní dostupnost do Tábora a do Prahy. V případě zájmu o více informací mne neváhejte kontaktovat.

Pozemek je možné financovat hypotéčním úvěrem, se kterým může pomoci náš finanční specialista.

Prodejce



Jan Štěpánek

Výhradní zastoupení

[Přejít na web](#)

+420 721 931 619

jan@stepanekreality.cz



Ing. Jan Štěpánek – Realitní služby

[Přejít na web](#)

Odkaz na inzerát:



Celková cena: 1 990 000 Kč (2 347 Kč/m²)

Plocha: Plocha pozemku 848 m²

Lokalita: Okraj obce

Ostatní: K nastěhování ihned



Prodej stavebního pozemku 1642 m² Vojkov

3 166 100 Kč (1 928 Kč/m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové rozloze 1642m², nacházející se v klidné a příjemné části obce Vojkov u Votic.

Tato lokalita nabízí možnost výstavby objektu pro bydlení, který lze skvěle kombinovat i s povolenou podnikatelskou činností. Je ideální pro ty, kteří touží po klidném životě v souladu s přírodou a daleko od ruchu velkoměsta, i pro ty co chtějí bydlet a zároveň realizovat své podnikatelské sny. Na pozemku je zavedena elektřina, napojení na obecní vodovod a kanalizaci je na hranici pozemku. Pozemek je přístupný po asfaltové, zpevněné vozovce a doprava je zajištěna pomocí silnice a autobusu.

Parametry pro budoucí stavbu:

- min. procento zeleně 40 %
- procento zastavění max. 40 %
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží
- stavby v okolí kulturní památky budou posuzovány individuálně s ohledem na možné ovlivnění prostředí kulturní památky
- může zde stát rodinný dům venkovského typu, dřevostavba, případně i bungalov

Vojkov u Votic se nachází nedaleko měst Sedičany, Benešov a Milevsko, což zajišťuje snadný přístup k další občanské vybavenosti i možnostem volnočasových aktivit. A chcete-li víc, tak až do centra Prahy je to jen 69 km.

Tato lokalita je skvělou volbou pro ty, kteří hledají harmonii mezi bydlením v přírodě a dostupností veškerých potřebných služeb.

Prodejce



Martina Kachliková, MSc.

Výhradní zastoupení

[Přejít na web](#)

+420 724 602 160

martina.kachlikova@re-max.cz



RE/MAX Atrium

★★★★★ 5/5 (79)

[Přejít na web](#)

Odkaz na inzerát:



Nemovitost je možné financovat hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením vám rádi pomůžeme. Naši zkušení specialisté Vám poskytnou veškeré informace a asistenci, aby celý proces proběhl hladce a bez komplikací.

Pro více informací a domluvení prohlídky nás prosím kontaktujte. Rádi odpovíme na všechny vaše dotazy a sjednáme si termín prohlídky, který vám bude vyhovovat. Těšíme se na Vás a věříme, že tento pozemek splní vaše očekávání nebo nabídne výhodnou investici do budoucna.

Celková cena: 3 166 100 Kč (1 928 Kč/m²)

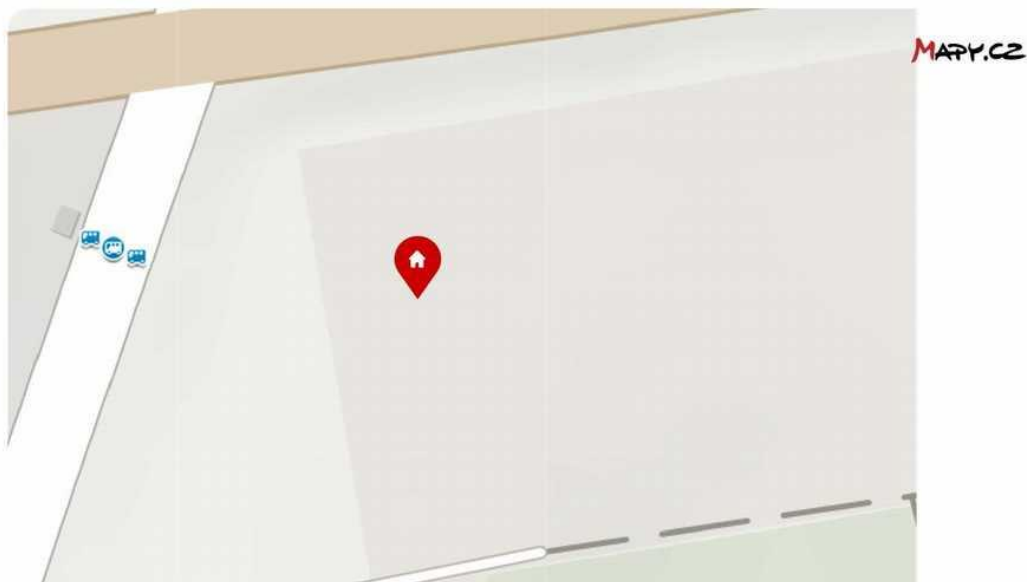
Poznámka k ceně: Včetně provize a právního servisu. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Infrastruktura: 230V, Asfaltová silnice, Zpevněná cesta, Silnice, MHD, Autobus

Plocha:  Plocha pozemku 1 642 m²

Lokalita: Okraj obce

Lokalita





Prodej stavebního pozemku 2006 m² Sedlec-Prčice - Vrchotice **3 990 000 Kč (1 989 Kč/m²)**

Prodej velmi perspektivního pozemku (2006 m²) na kterém stála původní zemědělská usedlost v obci Vrchotice (Sedlec-Prčice), pár minut od turistické destinace Monínec.

Obrovskou výhodou je velká zastavěná plocha s nádvořím (1580m²) a také poloha přímo na břehu Vrchotického rybníka, který je hojně navštěvován pro sportovní rybolov. Majitel již započal demolici původních hospodářských budov a pozemek je takřka vyčištěný, z břehu je aktuálně výhled na rybník s přímým přístupem.

Z IS je zavedena elektřina a obecní voda, odpad lze řešit jímkou, případně menší ČOV.

Okolí je úžasné – jsou zde lesy louky a celoroční areál Monínec, který nabízí cyklotrasy, běžecké trasy, lyžování, přírodní koupaliště atd. Nedaleko se také nachází golfové hřiště Čertovo břemeno. Místo nabízí krásný klid, malebné obce, jedná se o jednu z původních staveb na návsi, s typickým charakterem vesnického bydlení. Na pozemku lze postavit menší developerský projekt apartmánu, případně původní vesnický statek s trvalým bydlením.

Vzdálenost obce od nájezdu na budoucí dálnici D3 (PrahaČeské BudějoviceRakousko) je 11 minut autem (u obce Heřmaničky). Poté se výrazně sníží dojezd například do Prahy. Nyní jste v Praze cca za 1 hodinu a v Táboře za 22 minut.

Prodejce



Jan Bahorec

[Přejít na web](#)

+420 775 365 366

jan.bahorec@rkevropa.cz

EVROPA
REALITNÍ KANCELÁŘ

**EVROPA realitní kancelář
PRAHA**

★★★★★ 5/5 (4)

[Přejít na web](#)

Odkaz na inzerát:



08.11.24 8:07

Prodej stavebního pozemku 2006 m², Sedlec-Prčice - Vrchotice • Sreality.cz

Celková cena: 3 990 000 Kč (1 989 Kč/m²)

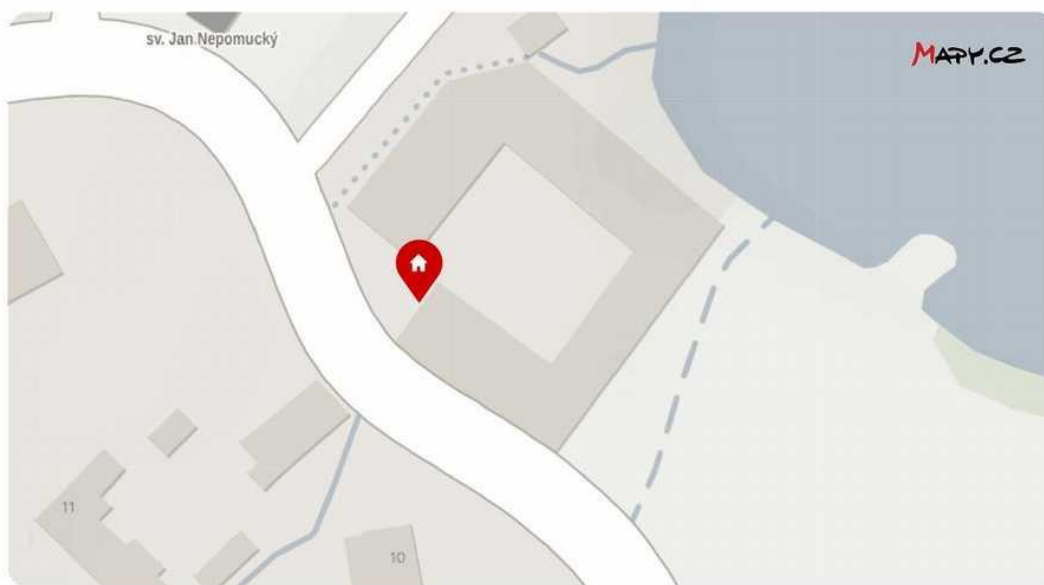
Poznámka k ceně: Včetně právního servisu

Infrastruktura: Vodovod, 230V, 400V, Jímka, Betonová silnice, MHD

Plocha:  Plocha pozemku 2 006 m²

Ostatní: K nastěhování ihned

Lokalita





Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 2800 m² Votice - Beztahov

11 990 000 Kč

Prodej rodinného domu 4kk s garáží 130 m², pozemek 2800 m², Votice - Beztahov

Nabízíme k prodeji útulný rodinný dům o dispozici 4+kk na překrásném pozemku v Beztahově u Votic. Dům se nachází na okraji obce v blízkosti lesů, v klidu od všech každodenních starostí, přitom s dobrou dostupností do Votic, Benešova, Tábora či Prahy (k okraji Prahy je vzdálenost pouhých 53km).

- Obytná plocha 105m² nabízí prostorný obývací pokoj (30m²) propojený s kuchyní (7m²) a komorou (3m²), tři ložnice (cca 11, 12 a 16m²), samostatnou toaletu (2m²), koupelnu se sprchovým koutem, vanou a další toaletou (6m²), šatnu (3m²), chodbu (11m²), předsíň (4m²) a k tomu možnost přístavby v půdním prostoru.

- Vytápění přes podlahové teplovodní topení připojené na elektrický kotel s možností přitápění v krbových kamnech. Voda z vlastní vrtané studny, odpad jde do vlastní ČOV. V obci nyní probíhá výstavba kanalizace včetně přípojek na obecní vodovod. Průměrné měsíční náklady na elektřinu, internet a satelit jsou 5.500,-CZK.

- Terasa před domem, přístupná z obývacího pokoje i hlavní ložnice, je situována na jih a je vybavená elektrickou stahovací markýzou. Všechna okna mají elektrické okenní rolety. Dům není podsklepen, postaven byl z Ytongu, fasáda je zateplená, střecha z tašek, okna plastová, kolaudováno v roce 2007.

Prodejce

Radovan Najman

 Výhradní zastoupení

+420 776 778 767

beztahov64@seznam.cz

Altam Partners s.r.o.

Odkaz na inzerát:



- Překrásná zahrada nabídne naprosté soukromí a klid. Jsou na ní vzrostlé ovocné stromy, k tomu velký ořech pod kterým je prostor na sezení a grilování. Ve spodní části zahrady stojí dvě samostatné plechové kůlny pro uskladnění zahradního nábytku a techniky. Zahrada nabízí možnost stavby dalšího RD ve své spodní části.

Vše ve velmi dobrém stavu a bez potřeby zásadních investic. Dům nabízíme včetně vybavení a je ihned k nastěhování.

Celková cena: 11 990 000 Kč

Příslušenství: Bez výtahu
Bezbariérový přístup Zařízeno
Parkovací stání Garáž
Zahrada Půda

Stavba: Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 1 podlaží, 4 pokoje, Přízemní typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Místní zdroj vody, Studna
Elektřina: 230V, 400V
Vytápění: Lokální elektrické, Ústřední elektrické, Podlahové
Zdroj vytápění: Elektrokotel
Vytápěcí těleso: Podlahové vytápění
Kanalizace: ČOV pro celý objekt
Telekomunikace: Internet, Satelit
Doprava: Vlák, Silnice, Autobus
Komunikace: Asfaltová

Plocha:  Plocha pozemku 2 800 m²
Užitná plocha 130 m²
Zastavěná plocha 150 m²
Zahrada o ploše 2 650 m²

Lokalita: Okraj obce, Venkovská

Historie: Rok kolaudace 2007



Prodej rodinného domu 103 m², pozemek 222 m² Votice

7 969 000 Kč

A Mimořádně úsporná

Řadové domy Kaskády Votice je nový projekt 12 domů, který představuje moderní a elegantní bydlení. Jsou navrženy s ohledem na pohodlné a chytré bydlení pro vaši rodinu.

S dispozicí 5kk a dvěma podlažími nabízí dostatek prostoru pro každého člena rodiny. Důmyslné řešení interiéru a ekonomické vytápění pomocí tepelných čerpadel se zemními vrtly zajišťuje komfortní a úsporný životní styl, který oceníte každý den. Dvě parkovací stání přímo před domem zajišťují pohodlné parkování vašich vozidel, zatímco okouzlující zahrada poskytuje místo k relaxaci a odpočinku v soukromí.

Tato lokalita je obklopena nádhernými kaskádami rybníků, což vytváří jedinečnou atmosféru harmonie s přírodou. Votice také nabízí veškerou občanskou vybavenost v docházkové vzdálenosti. Kaskády Votice jsou ideálním místem pro život ve spojení s přírodou, aniž byste ztratili výhody moderního bydlení.

Skvělá dopravní dostupnost do Benešova, Tábora a Prahy autem i vlakem, který je od domů dobře dostupný, zajišťuje pohodlné cestování.

Prodejce

Nikol Ryanťová

 Výhradní zastoupení

 [Přejít na web](#)

+420 777 716 072

nikol.ryantova@gmail.com



Reality Nikol Ryanťová

 [Přejít na web](#)

Odkaz na inzerát:



Celková cena:	7 969 000 Kč
Příslušenství:	Parkovací stání s 2 místy
Energetická náročnost:	Mimořádně úsporná
Stavba:	Cihlová, Novostavba, 2 podlaží, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod, Podlahové vytápění, Podlahové vytápění
Plocha: ⓘ	Plocha pozemku 222 m ² Užitná plocha 103 m ² Celková plocha 103 m ²
Lokalita:	Klidná část obce
Ostatní:	K nastěhování 1. 5. 2025
Historie:	Zahájení stavby 1. 4. 2024 Rok výstavby 2024 Rok kolaudace 2025
Součástí developerské... projektu:	Kaskády Votice → Nová lokalita řadových domů, ležící asi 800 metrů od centra či náměstí města Votice, láká svým kouzelný... 



Prodej rodinného domu 112 m², pozemek 1310 m² Mezno

9 990 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Elegantní a nadčasově řešené venkovské stavení s rozlehlou zahradou a uklidňujícími výhledy do okolní přírody je vkusně začleněné do klidného zákoutí na samotě v oblasti Česká Sibiř na pomezí Středočeského a Jihočeského kraje, asi 15 minut jízdy od oblíbeného ski areálu Monínec.

Dům byl navržen pro variabilní možnosti využití jak k rekreaci, tak celoročnímu bydlení pro malou rodinu či vyznavače minimalismu. Dispozici tvoří obývací pokoj s velkoformátovým posuvným portálem na jihovýchodně orientovanou terasu, plně vybavená kuchyně, 1 ložnice, vstupní chodba a vzdušná koupelna s walk-in sprchovým koutem a WC.

V rámci kompletní rekonstrukce a nové přístavby byl dům přepracován do nejmenšího detailu, vzhled interiéru i exteriéru odkazuje k severskému stylu. Nové jsou rozvody vody, moderní elektroinstalace i odizolované stropy. Na elektricky vyhřívané podlaze je dřevo a designová dlažba, okna mají příjemnou mentolovou barvu, obývací pokoj zútulňují krbová kamna. Na rozlehlé zahradě je vlastní kopaná studna a jímka. K nemovitosti patří také soukromá příjezdová cesta a je zde příprava pro instalaci nabíjecí stanice pro elektromobily.

Místo poskytuje dokonalé soukromí, potřebná infrastruktura funguje v Miličíně vzdáleném do 5 minut autem. Cesta do Prahy zabere okolo 45 minut, dobu jízdy ještě zkrátí budovaný úsek dálnice D3, který navíc odvede dopravu z blízké hlavní silnice. Okolí nabízí spoustu výletních cílů, daleko není na

Prodejce

Michaela Koudelová

 Výhradní zastoupení

 Přejít na web

+420 257 328 281

+420 724 551 238

info@svoboda-williams.com

Svoboda & Williams

★★★★★ 4.5/5 (48) 

 Přejít na web

Odkaz na inzerát:



Monínec, Orlík, zámek Vrchotovy Janovice s
nádherným parkem, do historického města Tábor,
Chýnovských jeskyní nebo na památnou horu Blaník.

Užitná plocha 112,52 m² (z toho interiér 59,27 m²,
terasa 53,25 m²), zastavěná plocha 79 m², zahrada 1
231 m², pozemek 1 310 m².

Nemovitost je kolaudovaná jako rodinný dům.

Celková cena: 9 990 000 Kč

Příslušenství: Parkovací stání

Energetická
náročnost: Mimořádně nevhodná, č.
78/2013 Sb.

Stavba: Smíšená, Po rekonstrukci, 2 pokoje,
Patrový typ objektu

Plocha:  Plocha pozemku 1 310 m²
Užitná plocha 112 m²
Zastavěná plocha 79 m²
Celková plocha 59 m²

Lokalita

