

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 036425/2026

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně/tržní hodnotě **provozní budovy č.p.190 na pozemku parc.č.st.232 s pozemky parc.č.st.232, 1097, 53/47, 53/48 a 53/49 Školská ulice v k.ú.Středokluky, obec Středokluky, okres Praha-západ**

Znalec: Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 820/42, 140 00 Praha 4
telefon: +420 603 280808
e-mail: milanpavlovsky@seznam.cz

Zadavatel: Obec Středokluky, IČ: 00241695
Lidická 61, 252 68 Středokluky

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.04.2026

Vyhotoveno: V Praze 05.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena/tržní hodnota provozní budovy č.p.190 na pozemku parc.č.st.232 s pozemky parc.č.st.232, 1097, 53/47, 53/48 a 53/49 Školská ulice v k.ú.Středokluky, obec Středokluky, okres Praha-západ

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod nemovitých věcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mají vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.04.2026 za přítomnosti pana starosty a pana Maršála.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Ve smyslu oceňovací vyhlášky je ve znaleckém posudku vždy nutno ocenění provést cenou zjištěnou, t.j. podle oceňovací vyhlášky platné ke dni ocenění.

Protože nejsou známy žádné údaje o prodeji podobných nemovitých věcí, nemůže být provedeno ocenění v obvyklé ceně, kdy jsou třeba minimálně 3 údaje z kupních smluv.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno v tržní hodnotě, kdy je provedeno ocenění metodou porovnávací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN, LV č.371 pro k.ú.Středokluky
- Snímek katastrální mapy
- Prohlídka a orientační zaměření ze dne 30.4.2026
- Údaje uvedené objednatelem
- Projektová dokumentace skutečného provedení podkroví v č.p.190

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data z nich získaná, které byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány, jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro ocenění je použito v souladu s oceňovací vyhláškou ocenění v administrativní ceně podle oceňovací vyhlášky platné ke dni ocenění.

Protože nejsou známy minimálně 3 údaje o prodaných podobných nemovitostech, je objekt oceněn v tržní hodnotě.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Oceňovaná nemovitá věc byla prohlédnuta za účasti zástupců zadavatele.

Výměry byly čerpány z předložené PD skutečného provedení.

Ze serveru S reality byly zjištěny údaje o současně nabízených nemovitostech, jejich nabídkové listy jsou v příloze ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Provozní budova
Adresa předmětu ocenění: Školská 190
252 68 Středokluky
LV: 371
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Středokluky
Katastrální území: Středokluky
Počet obyvatel: 1 292

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **8 177,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 4\,377,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č.371 pro k.ú.Středokluky.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace souhlasí se skutečností.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v k.ú.Středokluky v ulici Školská.

Je to oblast, kde se nacházejí provozní budovy, škola, obchody a OÚ.

Jedná se o provozní budovu č.p.190, kdy v 1.PP a 1.NP je restaurace se zázemím a v podkroví 3 bytové jednotky. Přístup k budově a okolo budovy je z obecních pozemků.

Budova je zděná, stropy hurdiskové do I nosníků, krov sedlový s polovalbami. Okna dřevěná, plastová a střešní. Dveře dýhované hladké do ocelových zárubní.

1.PP - bar se zázemím - podl.pl.145 m²

1.NP - restaurace se zázemím a byt 2+1 se samostatným vstupem po schodech zezadu budovy - podl.pl.225,30 m²

2.NP - podkroví - 3 byty 2+kk a 1 hotelový pokoj se zázemím přístupným ze společné chodby - podl.pl.168,89 m²

Stáří objektu z šedesátých let minulého století, před cca 10 léty byla provedena částečná rekonstrukce - nová střešní krytina, vestavba bytových jednotek v 1.NP a v podkroví, fasáda není zateplena.

podlahová plocha celkem - $145 + 225,30 + 168,89 = 539,19 \text{ m}^2$

3.4. Obsah

1. Provozní budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Zaměřením na místě a nahlédnutím do projektové dokumentace byly získány údaje o zastavěné ploše a obestavěném prostoru budovy..

Na základě prohlídky a fotodokumentace byl stanoven stav jednotlivých staveb.

Z katastru nemovitostí byly získány údaje o výměře pozemků.

Zdokumentované stavby a pozemky byly potom porovnány s dnešními nabídkami obdobných nemovitostí na prodej.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Tržní hodnota vychází víc než administrativní cena bez přírůžek	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,378}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,300}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Tržní hodnota vychází víc než administrativní cena bez přírážek	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,112$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,532$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,446$$

1. Provozní budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Provozní budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	12,80*12,25	=	156,80
1.NP	18,45*12,25+3,65*12,25+9,00	=	279,73
2.NP - podkroví	18,45*12,25	=	226,01

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	156,80 m ²	3,00 m	470,40
1.NP	279,73 m ²	4,02 m	1 124,51
2.NP - podkroví	226,01 m ²	2,80 m	632,83
Součet	662,54 m²		2 227,74

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 227,74 / 662,54	= 3,36 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	662,54 / 3	= 220,85 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(12,80*12,25)*(3,00)	=	470,40 m ³
1.NP	(18,45*12,25+3,65*12,25+9,00)*(4,02)	=	1 124,49 m ³
2.NP - podkroví	(18,45*12,25)*(0,96+4,54/2)	=	730,02 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	470,40 m ³
1.NP	NP	1 124,49 m ³
2.NP - podkroví	Z	730,02 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>2 324,91 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	N	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, sedlový s polovalbami	S	100
5. Krytiny střech	tašky Bramac	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	N	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená, plastová v části 1.NP	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba, plovoucí	S	100
15. Vytápění	plynový kotel bar a restaurace, podkroví samostatné elektrokotle	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	N	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	N	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	N	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	koupelna s WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	N	15,30	100	1,54	23,56
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,20	100	1,54	4,93

10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	N	4,80	100	1,54	7,39
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	N	3,10	100	1,54	4,77
20. Vnitřní plynovod	N	0,40	100	1,54	0,62
21. Ohřev teplé vody	N	2,00	100	1,54	3,08
22. Vybavení kuchyní	N	1,90	100	1,54	2,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					110,90
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1090

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9499
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1090
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2620
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 169,55
Plná cena: 2 324,91 m ³ * 7 169,55 Kč/m ³	=	16 668 558,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 120 = 50,8 %	
Koeficient opotřebení: (1- 50,8 % / 100)	= 0,492

Provozní budova - věcná hodnota	= 8 200 930,78 Kč
--	--------------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Provozní budova	= 8 200 930,78 Kč
-----------------	-------------------

Nákladové ceny - celkem	= 8 200 930,78 Kč
--------------------------------	--------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
bar 1.PP	145,00	2 400,-	29 000,-	348 000,-
restaurace 1.NP	175,30	2 760,-	40 319,-	483 828,-
byt 1.NP	50,00	3 240,-	13 500,-	162 000,-
byty v podkroví	168,89	3 240,-	45 600,30	547 203,60
Výnosy celkem				1 541 031,60

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 541 031,60 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 297 477,82 Kč
- výměra stavebního pozemku: 363,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 311,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 968 362,54 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 98 418,13 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 541 031,60 * 40 % - 616 412,64 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 826 200,83 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 11 802 869,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 8 200 930,78 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 11 802 869,00 Kč

Rozdíl R = 3 601 938,22 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV * 1,05 = 12 393 012,45 Kč

Provozní budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 12 393 012,45 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 1,112$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,112 = 1,446$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	4 377,-	1,446		6 329,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.232	287	6 329,14	1 816 463,18
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1097	6	6 329,14	37 974,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	53/47	9	6 329,14	56 962,26
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	53/48	9	6 329,14	56 962,26
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	53/49	52	6 329,14	329 115,28
Stavební pozemky - celkem			363	2 297 477,82	
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	2 297 477,82 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Provozní budova - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	12 393 012,- Kč
2. Pozemek	2 297 478,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 14 690 490,- Kč

slovy: Čtrnáct milionů šest set devadesát tisíc čtyři sta devadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výše uvedená cena je cena zjištěná podle vyhlášky platné ke dni ocenění.

4.4 TRŽNÍ HODNOTA

Obvyklá cena je cena majetku, které by bylo možné dosáhnout mezi svobodně jednajícími subjekty, kdy prodávající by majetek bez nějakého nátlaku prodat chtěl a kupující by rovněž bez nějakého nátlaku majetek chtěl koupit.

Musí vycházet ze sjednaných cen, tedy z cen nemovitých věcí, které již byly prodány. Jak již bylo uvedeno, nejsou známy údaje o prodaných podobných budovách. Z těchto důvodů bylo přistoupeno ke stanovení tržní hodnoty. Tržní hodnota vychází z porovnatelné hodnoty. Protože nejsou známy žádné převody podobné provozní budovy, je porovnání provedeno z dostupných údajů o prodejích podobných provozních objektů v okolí.

4.4.1. POROVNATELNÁ HODNOTA

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centru obce Středokluky, byla částečně rekonstruována z původní budovy z r.1965. Jsou v ní dva druhy prostorů, restaurační zařízení se zázemím a byty.

Klady - centrum obce, zavedeny všechny IS

Zápory - byty nejsou zkolaudovány, pozemek okolo budovy není ve vlastnictví, přístupy do bytů pouze po venkovním ocelovém jednoramenném schodišti.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které jsou nyní nabízeny na prodej. Údaje o provozní budově nebyly nalezeny žádné, proto jsou porovnány nabízené nemovitosti v okolí. V oceňovaném objektu se nacházejí prostory restaurace a baru se zázemím a byty. Nalezeny byly pouze údaje o nabízených provozních budovách.

V následujícím přehledu jsou tyto nabídky uvedeny a upraveny koeficienty, které zohledňují vnější vlivy.

Koeficient inzerce zohledňuje skutečnost, že sjednané ceny jsou nižší než nabízené nebo vliv prodávajícího subjektu.

Koeficient lokality zohledňuje místo, kde se oceňovaný objekt nachází.

Koeficient technického stavu zohledňuje stavebně-technický stav nemovitosti.

Koeficient právního stavu zohledňuje nesrovnalosti po právní stránce - přístup, nezkolaudované prostory.

Koeficient velikosti zohledňuje velikost objektu, čím větší plocha, tím menší jednotková cena.

Stavby nabízené na prodej (nabídkové listy uvedeny v příloze ZP)

Nabízená provozní budova Psáry, užít.pl. 110 m², nabízeno za 5 900 000,-Kč

bývalá restaurace se zahrádkou a parkovištěm

nabíd.cena.....	koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.tech.stavu.....	koef.práv.stavu.....	koef.velikosti.....	uprav.cena
53 636,-Kč/m ²	0,90.....	0,90.....	1,00.....	0,90.....	0,80.....	31 281,-Kč/m ²

Nabízená provozní budova Radlík, užít.pl. 159 m², nabízeno za 7 490 000,-Kč

přízemní provozní budova

nabíd.cena.....	koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.tech.stavu.....	koef.práv.stavu.....	koef.velikosti.....	uprav.cena
47 107,-Kč/m ²	0,90.....	0,90.....	1,00.....	0,90.....	0,80.....	27 473,-Kč/m ²

Nabízená provozní budova Hradištko, užít.pl. 1200 m², nabízeno za 39 900 000,-Kč

penzion s restaurací u Vltavy

nabíd.cena.....	koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.tech.stavu.....	koef.práv.stavu.....	koef.velikosti.....	uprav.cena
33 250,-Kč/m ²	0,90.....	0,90.....	1,00.....	0,90.....	1,15.....	27 875,-Kč/m ²

Nabízená provozní budova Kostelec n/ČL, užít.pl. 250 m², nabízeno za 6 950 000,-Kč

historický dům s prodejnou

nabíd.cena.....	koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.tech.stavu.....	koef.práv.stavu.....	koef.velikosti.....	uprav.cena
27 800,-Kč/m ²	0,90.....	0,90.....	1,30.....	0,90.....	1,00.....	26 346,-Kč/m ²

Nabízená provozní budova Brandýs n/L, užít.pl. 600 m², nabízeno za 24 490 000,-Kč

multifunkční objekt v centru města

nabíd.cena.....	koef.inzerce.....	koef.lokality.....	koef.tech.stavu.....	koef.práv.stavu.....	koef.velikosti.....	uprav.cena
40 817,-Kč/m ²	0,90.....	0,90.....	0,95.....	0,90.....	1,00.....	28 268,-Kč/m ²

Průměrná porovnatelná tržní hodnota.....28 249,-Kč/m²

Kalkulace tržní hodnoty

539,19 m² x 28 249,-Kč/m²14 661 023,-Kč

po zaokrouhlení na celé desetitisíce.....**14 660 000,-Kč**

Porovnatelná hodnota..... 14 660 000,-Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Protože nebyly známy žádné údaje o sjednaných cenách při prodeji minimálně 3 podobných staveb, nemohla být budova s pozemkem oceněna v obvyklé ceně.

Pro ocenění byla zvolena tržní hodnota, která vychází z porovnání podobných nemovitostí.

5. 2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena znalcem.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Tržní hodnota provozní budovy č.p.190 na pozemku parc.č.st.232 s pozemky parc.č.st.232, 1097, 53/47, 53/48 a 53/49 Školská ulice v k.ú.Středokluky, obec Středokluky, okres Praha-západ činí

14 660 000,-Kč

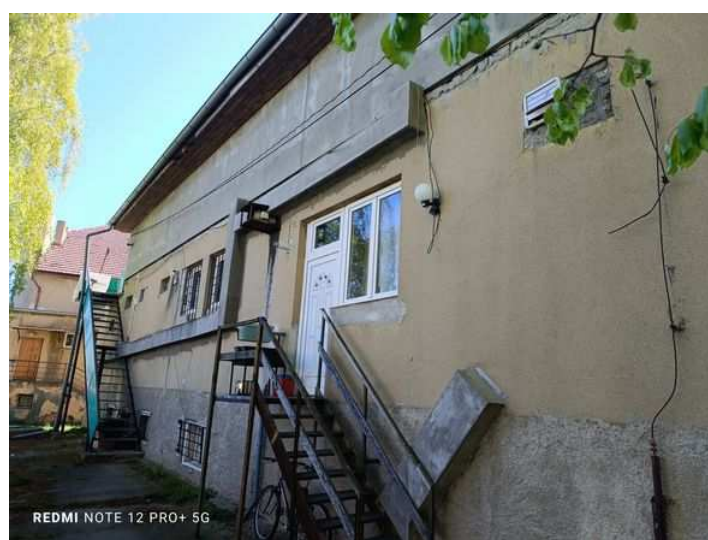
slovy: čtrnáctmilionůšestsetšedesáttisíc korun českých

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Foto	1
LV	5
KM	1
Nemovitosti na prodej	11



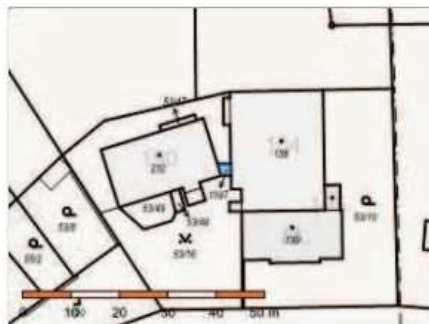
budova zezadu



budova z boku

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1097
Obec:	Středokluky [539708]
Katastrální území:	Středokluky [757381]
Číslo LV:	371
Výměra [m ²]:	6
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo:	Podíl
Rezek Martin, Na Sedmerkách 210, 25268 Středokluky	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ	
Zákaz zcizení a zatížení	
Zástavní právo smluvní	

Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový d luh

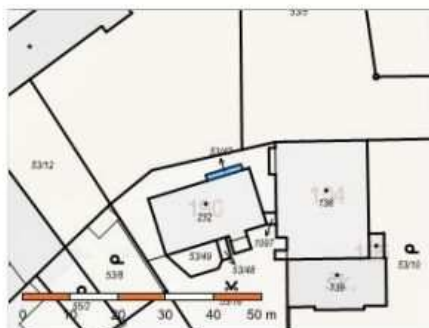
✱ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#),
Katastrální pracoviště Praha-západ

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.05.2026 11:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	53/47
Obec:	Středokluky [539708]
Katastrální území:	Středokluky [757381]
Číslo LV:	371
Výměra [m ²]:	9
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Rezek Martin, Na Sedmerkách 210, 25268 Středokluky	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

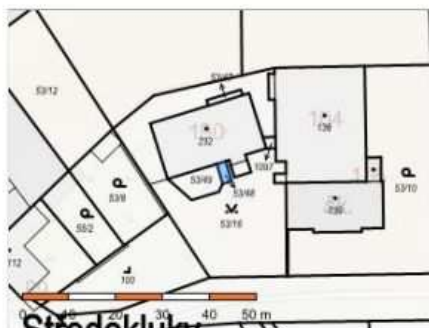
☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.05.2026 11:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	53/48
Obec:	Středokluky [539708]
Katastrální území:	Středokluky [757381]
Číslo LV:	371
Výměra [m ²]:	9
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Rezek Martin, Na Sedmerkách 210, 25268 Středokluky	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.05.2026 11:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	53/49
Obec:	Středokluky [539708]
Katastrální území:	Středokluky [757381]
Číslo LV:	371
Výměra [m ²]:	52
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Rezek Martin, Na Sedmerkách 210, 25268 Středokluky	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Praha-západ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.05.2026 11:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 232
Obec:	Středokluky [539708]
Katastrální území:	Středokluky [757381]
Číslo LV:	371
Výměra [m ²]:	287
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Středokluky [157384] ; č. p. 190; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 232
Stavební objekt:	č. p. 190
Ulice:	Školská
Adresní místa:	Školská č. p. 190

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Rezek Martin, Na Sedmerkách 210, 25268 Středokluky	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

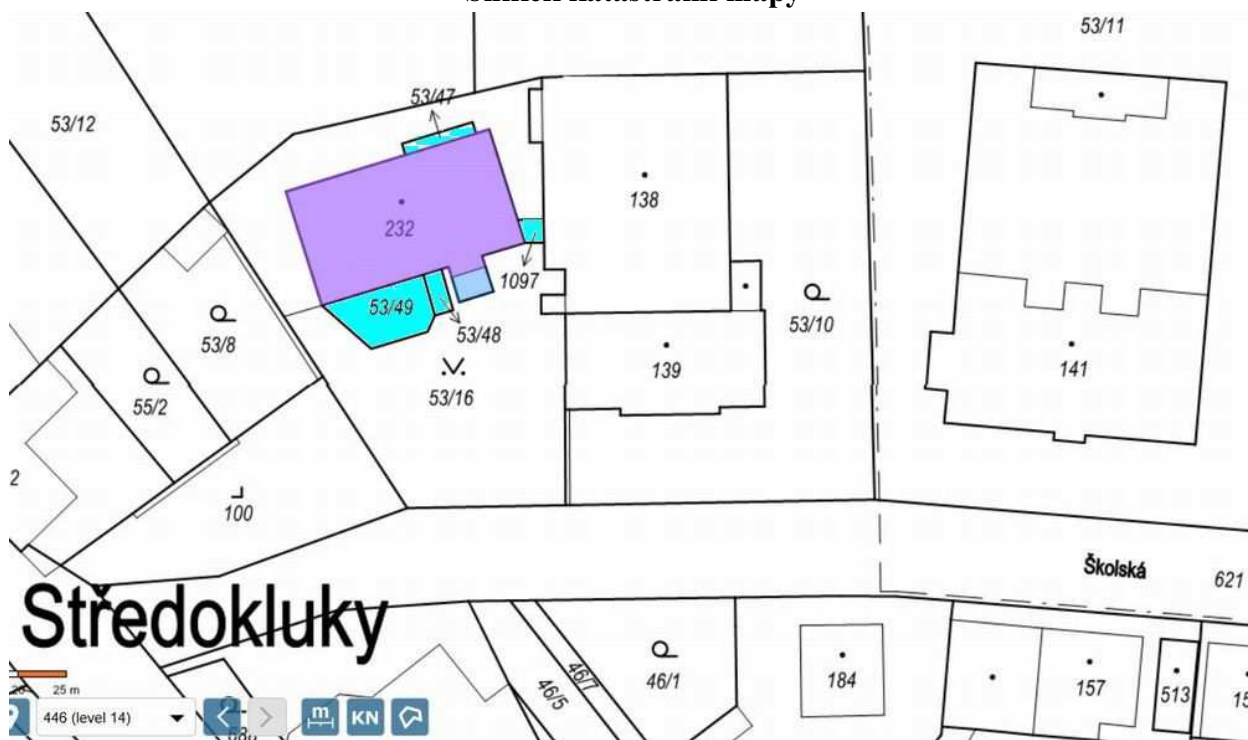
Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Snímek katastrální mapy



Provozní budovy nabízené na prodej

04.05.26 15:45

Prodej restaurace 110 m², Pražská, Psáry - Dolní Jirčany • Sreality.cz



Prodej restaurace 110 m²
Pražská, Psáry - Dolní Jirčany
5 900 000 Kč (53 636 Kč/m²)

G Mimořádně nehospodárná

Exkluzivně nabízíme k prodeji samostatný objekt bývalé restaurace s pozemkem o výměře 635 m² v atraktivní lokalitě Psáry - Dolní Jirčany. Nemovitost je v udržovaném technickém stavu a je vhodná jak k dalšímu podnikání po úpravách, tak jako investiční příležitost s potvrzeným potenciálem nové výstavby.

Dle předběžné informace stavebního úřadu (09/2025) se pozemek nachází v zóně OK - občanské vybavení komerční, kde je přípustná výstavba administrativní budovy, sídla firmy, maloobchodu a služeb (potraviny až 2 500 m², ostatní sortiment do 800 m²), lékařských ordinací, školských, kulturních či sociálních zařízení.

V případě nové výstavby lze objekt koncipovat například s komerčním využitím v přízemí (restaurace, obchod, služby) a s administrativním či provozním zázemím v podkroví (kanceláře, zázemí pro personál apod.), vždy v souladu s platným územním plánem a podmínkami stavebního úřadu.

Maximální výška stavby je 8 m (1 NP + podkroví), koeficient zeleně činí 0,2. Nutné je zachování uličního stromořadí a odpovídajícího počtu parkovacích stání.

Užitná plocha stávajícího objektu činí cca 110 m².

Součástí je zahrádka a parkoviště. Kuchyňské technologie jsou ve vlastnictví nájemce (možnost odkupu). Objekt je po ukončení nájmu volný k okamžité dispozici.

Nemovitost se nachází na frekventované ulici naproti

Prodejce



Ing. Minh Tu Pham



Výhradní zastoupení

pantu.cz

+420 778 081 986

reality@pantu.cz



Ing. Minh Tu Pham - Pan Tu |
Vietnamský realitní makléř

pantu.cz

Odkaz na inzerát:



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/restaurace/psary-dolni-jircany-prazska/3458270028>

1/3

obecnímu úřadu a autobusové zastávce, což zajišťuje výbornou viditelnost, dostupnost i stabilní pohyb klientely.

Termín prohlídek je stanoven na každou středu v 11:00, vždy po předchozí domluvě. Kompletní dokumentaci rádi zašleme. S financováním Vám pomůžeme.

Celková cena:	5 900 000 Kč (53 636 Kč/m ²)
Příslušenství:	Částečně zařízeno Zahrada
Energetická náročnost:	Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Smíšená, V dobrém stavu, 1 podlaží, Přízemní typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Elektřina: 230V Zdroj vytápění: Elektrokotel Vytápění těleso: Radiátory Kanalizace: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet Typ internetového připojení: VDSL, Vzduchem Doprava: Dálnice, Silnice, MHD, Autobus Komunikace: Betonová, Asfaltová, Zpevněná
Plocha: 	Užitná plocha 110 m ² Zastavěná plocha 229 m ² Zahrada o ploše 406 m ²
Ostatní:	Rezervováno



Prodej obchodního prostoru 159 m²

Jilové u Prahy - Radlík

7 490 000 Kč (47 107 Kč/m²)

G Mimořádně nevhodná

Nabízíme na prodej obchodní prostor na pozemku 577 m² v Radlíku u Jilové u Prahy. Objekt sloužil dříve jako prodejna s vlastním zázemím (o výměře 126 m²). Od roku 2018 zde průběžně probíhala rekonstrukce - nejprve střechy, dále plastová okna, ústřední topení, které je napojeno na kamna. Jako druhá varianta topení je v přípravě elektrokotel, případně lze dovést plyn. Ohřev vody - el. bojler. Úprava interiéru je na novém majiteli, dle jeho potřeb a využití. Pro parkování a manipulaci se zbožím je určen dvůr 290 m² s vlastním vjezdem a pozemek před domem 128 m². Více info v RK.

Prodejce



Veronika Janotová

hvbreal.cz

+420 608 984 290

+420 608 984 290

vjanotova@hvbreal.cz



HVB Real Estate s.r.o.

★★★★★ 5/5 (62)

hvbreal.cz

Odkaz na inzerát:



Celková cena:	7 490 000 Kč (47 107 Kč/m²)
Poznámka k ceně:	Včetně právního servisu a provize RK
Příslušenství:	Nezařízeno
Energetická náročnost:	Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, 1. podlaží z 1, Přizemní typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod, 230V, 400V, Elektrokotel, Kamna, Radiátory, Kamna, Septik, Asfaltová silnice
Plocha: 	Užitná plocha 159 m² Zastavěná plocha 159 m² Celková plocha 577 m²
Ostatní:	
Historie:	Rok kolaudace 2000





Prodej obchodního prostoru 250 m²
Pražská, Kostelec nad Černými lesy
6 950 000 Kč (27 800 Kč/m²)

G Mimořádně nehospodárná

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji historický dům přímo ve středu města Kostelec nad Černými lesy, počátek stavby byl zahájen v roce 1841. Dům se nachází přímo na náměstí a lze jej využít ke komerčním účelům a zároveň i k bydlení. Jedná se o památkovou zónu s velkým potenciálem pro podnikání.

V přízemí se nyní nachází večerka, zadní část přízemí je momentálně nevyužívána – lze využít jako skladovací prostor, nebo případně zvětšit a rozšířit stávající prodejnu. V horní části domu se nachází dvě bytové jednotky – jedna je obývána majiteli večerky, druhá bytová jednotka je prázdná. Každý z bytů má samostatný odběr elektřiny i samostatný vchod. V půdních prostorech se nachází bývalý ateliér a půda. Dům je podsklepený, ve sklepě je vlastní studna. Zaparkovat lze bezproblémově za domem. Objekt vyžaduje rekonstrukci včetně střechy. Budoucího majitele čekají stavební úpravy, které se však rychle mohou díky potenciálu domu zúročit. Objekt je napojen na kanalizaci a obecní vodovod. Dispoziční řešení:

Přízemí: Prodejna, chodba, sklad k prodejně, sociální zařízení, koupelna

1. Patro Byt 1: Kuchyň, obývací pokoj, pokoj, ložnice
Byt 2: Kuchyň, obývací pokoj, pokoj,
koupelna

+ sklep a půdní prostory. Výměra vnitřních prostor je orientační, překreslené půdorysy budou do inzerátu ještě dodatečně vloženy.

Prodejce



Jiřina Laštovková



Výhradní zastoupení



www.remaxandel.cz

+420 725 039 903

jirina.lastovkova@re-max.cz



REMAX Anděl

★★★★☆ 3.8/5 (16)



www.remaxandel.cz

Odkaz na inzerát:



Lokalita Kostelce nad Černými lesy je vyhledávaná pro svou plnou občanskou vybavenost, která zahrnuje školy, obchody, restaurace a další služby. Díky skvělému dopravnímu spojení do Prahy, Kolína a Kutné Hory je tato nemovitost ideální pro podnikatelské záměry s možností vlastního bydlení.

Nemovitost není zatížena hypotečním úvěrem ani jiným právním omezením.

V případě zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Celková cena:	6 950 000 Kč (27 800 Kč/m²)
Příslušenství:	Nezařízeno
Energetická náročnost:	Mimořádně ne hospodárná, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Cihlová, Před rekonstrukcí, 1 podlaží, Přízemní typ objektu
Infrastruktura:	230V, Podlahové vytápění, Veřejná kanalizace
Plocha: 	Užitná plocha 250 m² Zastavěná plocha 156 m²
Lokalita:	Centrum obce, Obchodní
Ostatní:	K nastěhování ihned



Prodej obchodního prostoru 600 m²
Lipová, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem

24 490 000 Kč (40 817 Kč/m²)

G Mimořádně nevhodná

Nabízíme prodej multifunkčního objektu v centru Brandýsa nad Labem – ulice Lipová. Stavba je součástí pozemku o celkové výměře 477m², sestává se ze dvou nadzemních a jednoho podzemního podlaží. Zastavěná plocha 240m², celková užitná plocha ve všech podlažích je cca 600m². Aktuálně je objekt využíván ke komerčním účelům. Z hlediska územního plánu je budova situována v ploše SM (území smíšené obytné – městské), hlavní je využití pro bydlení zejména v bytových domech, veřejnou vybavenost a služby. V minulosti proběhla výměna oken za plastová, jednotlivé komerční prostory byly průběžně udržovány, ale celkově je objekt bez zásadních rekonstrukcí. Vytápění je řešeno dálkovým teplem, dále je nemovitost napojena na vodovod, kanalizaci, elektřinu a optický internet. Na LV je evidováno VB ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s., PENB „G“ – 173kWh/(m²*rok) dle vyhlášky č. 264/2020 Sb. Objekt je aktuálně kompletně pronajat více nájemcům, a to včetně suterénu, kde je taneční studio (viz.foto). Více informací v RK.

Prodejce



Ing. Martin Středa



Výhradní zastoupení



www.brandyskark.cz

+420 326 904 495

+420 606 336 761

streda@brandyskark.cz



Brandýská realitní kancelář



★★★★★ 5/5 (5)



www.brandyskark.cz

Odkaz na inzerát:



04.05.26 15:27

Prodej obchodního prostoru 600 m², Lipová, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav - Brandýs nad Labem • Sreality.cz

Celková cena: 24 490 000 Kč (40 817 Kč/m²)

Poznámka k ceně: + provize

Příslušenství: Bez výtahu

Nemá bezbariérový přístup

Nezařazeno

Energetická náročnost: Mimořádně ne hospodárná, č. 264/2020 Sb., 173 kWh/m² rok

Stavba: Panelová, V dobrém stavu, 2 podlaží, Podzemní podlaží, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod, 230V, Centrální dálkové, Radiátory, Veřejná kanalizace, Asfaltová silnice, Telefon, Internet

Plocha: Užitná plocha 600 m²

Lokalita: Centrum obce, Bydlení a kanceláře

Historie: Rok kolaudace 1986



<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/obchodní-prostor/brandýs-nad-labem-stara-boleslav-brandýs-nad-labem-lipova/3563864908>

2/3



Prodej restaurace 1200 m²
Benešovská, Hradištko - Brunšov
39 900 000 Kč (33 250 Kč/m²)

C Úsporná

Ve výhradním zastoupení majitelů si Vám dovoluji nabídnout tuto výjimečnou nemovitost ke koupi.

Přijměte, prosím, mé pozvání do příjemných a útulných prostor Rozmarné.

Jedná se o multifunkční zařízení o 1200m² užitné plochy s penzionem, restaurací s terasou, s barem a s tančírnu, dále motobar s vjezdem pro motocykly přímo do prostor a s terasou. Prostor motobaru má k dispozici rekuperaci vzduchu a vlastní vybavenou kuchyň. Nemovitost má veškeré zázemí vhodné pro privátní akce typu firemních večírků, svateb, soukromých oslav, občerstvení všeho typu apod. To vše s krásným výhledem na řeku Vltavu.

Penzion Rozmarná disponuje 7 designově zařízenými pokoji s vlastní koupelnou a wc s kapacitou až 20 míst + 4 přistýlky.

Rozmarný Bar s Tančírnu (velmi kvalitní zvukový aparát, rekuperace prostor pro kvalitní výměnu vzduchu) a s Terasou s celkovou kapacitou 450 osob, z toho 150 míst k sezení uvnitř a 30 míst na Terasě. K dispozici je i plně vybavená a funkční kuchyň. K nemovitosti patří i soukromé parkoviště pro cca 10 automobilů.

Rozmarná byla v roce 2009 kompletně a nákladně zrekonstruována. Na rekonstrukci byly použity jen ty nejlepší materiály a prvky vyrobené přímo na míru. Celou nemovitost zdobí lustry a železné sochy, které

Prodejce



Ing. Tereza Eichlerová



Výhradní zastoupení

remax-drive.cz

+420 775 052 545

tereza.eichlerova@re-max.cz



REMAX Drive

★★★★★ 4.6/5 (11)

remax-drive.cz

Odkaz na inzerát:



byly vyrobeny uměleckým kovářem.

Vytápění nemovitosti elektrokotlem nebo kotlem na PB. Na pozemku je vlastní nádrž na PB. Voda obecní nebo z vlastní studny. Pro ohřev TUV lze využít fotovoltaických panelů umístěných na střeše.

Pro vybudování dalších pokojů nebo bytu pro majitele je k dispozici ještě 170m² půdního prostoru.

Rozmarná se nachází v příjemném prostředí Štěchovické laguny přímo u Vltavy, pouze 30 km od Prahy, na adrese Brunšov 186, Hradištko. Z Prahy se dá pohodlně dostat příměstskou hromadnou dopravou do Štěchovic a dále pěšky cca 5 minut.

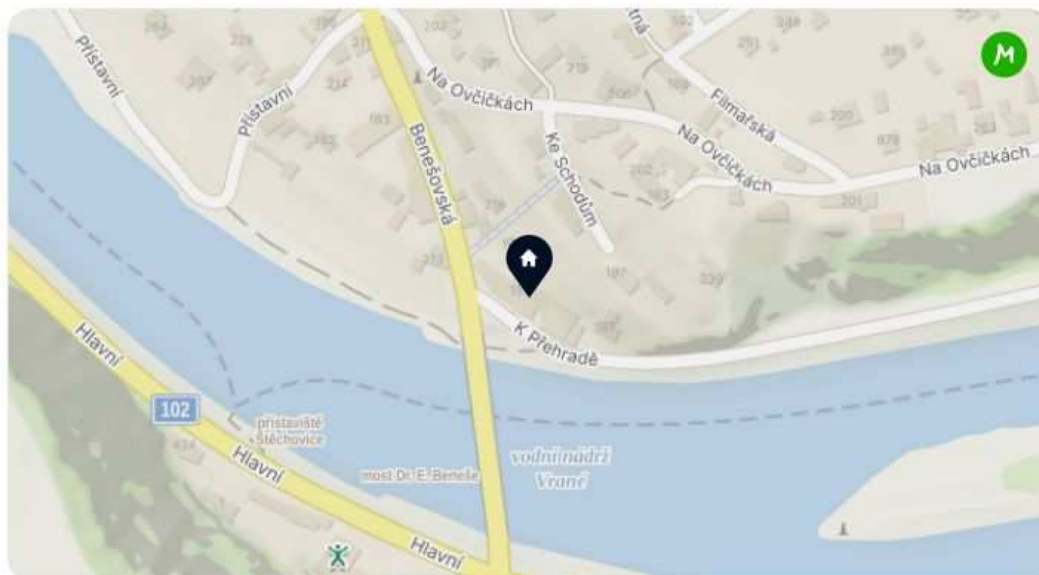
Pro více informací a domluvení se na prohlídce mne neváhejte kontaktovat.

Nemovitost je velmi rozsáhlá, proto počítejte s dostatkem času na prohlídku, minimálně 30 minut.

Budu se na Vás těšit.

Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Celková cena:	39 900 000 Kč (33 250 Kč/m ²)
Poznámka k ceně:	Cena zahrnuje právní servis a provizi
Energetická náročnost:	Úsporná, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Smíšená, Ve velmi dobrém stavu, 4 podlaží, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Místní zdroj vody, Vodovod, Studna, Individuální zdroj plynu, 400V, Septik, Jímka
Plocha: 	Užitná plocha 1 200 m ² Zastavěná plocha 480 m ²
Ostatní:	



Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant přibrán nebyl.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 46-26.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí a pro obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 036425/2026.

V Praze 05.05.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 820/42
140 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.