

STANOVENÍ AKTUÁLNÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTI

**NEMOVITOSTI
na prodej**

**Informace k nemovitosti
pro kterou je vypracovaný
odhad tržní ceny**

RD s pozemkem 569m2 (bydlení - podnikání), penzion IVA v provozu 15 let, Bělohrobského 49, Černovice u Tábora



Název předmětu aukce:	RD s pozemkem 569m2 (bydlení - podnikání), penzion IVA v provozu 15 let, Bělohrobského 49, Černovice u Tábora
Adresa (ulice, č.p., město, PSČ)	Bělohrobského 49, 394 94 Černovice
Město / obec:	Černovice
Okres	Pelhřimov
Kraj:	Vysočina
Katastrální území:	Černovice u Tábora

Číslo LV: (parc.číslo - pokud je jen část)	1273
Zdroje informací:	Cenová mapa, inzertní a realitní weby z ČR, CUZK.CZ
Počet porovnaných nemovitostí:	14
Slovní popis k nemovitosti:	RD s pozemkem - 569m2, k bydlení, či k podnikání, penzion IVA v provozu 15 let, Bělohrobského 49, Černovice u Tábora Při zajímavé nabídce, lze nemovitost získat i bez aukce s podepsáním Rezervační smlouvy Více informací naleznete u společnosti AUPROL - širší textace k nemovitosti a v sekci Dokumenty naleznete odhad, místnosti v m2 a PDF soubory. Jde o běžný prodej formou elektronické aukce, případně dříve na Rezervační smlouvu. Pro poptávající vše bez poplatků. Nejde zde o dražbu a tudíž, nemovitosti nejsou zatíženy žádnými dluhy, exekucemi nebo jiným omezením vlastnického práva, které by bránily převodu na nového vlastníka. Aukční jistota se do 7 dnů vrací zpět na účet všem, kromě stanoveného vítěze aukce. PODNIKÁNÍ – nemovitost je vhodná k zakoupení pro své soukromé využití, případně firmou, nebo zakoupení přátel pro společná setkání a střídání využití rodin, či pronajímání krátkodobé nebo dlouhodobé. Jinak nemovitost slouží už 15 let, pro účely podnikání, pronajímání. Po tuto dobu má penzion IVA svou stálou klientelu. Majitelé mají inzerát k pronájmu pouze na e-chalupy. Nová klientela však přibývá často i z hotelu Mlýn, kde se konají svatby a vzhledem k ceně hotelu, jsou mnozí svatebčané ubytováni zde v RD Iva. REZERVACE na penzionu – už nyní, jako každý rok, probíhají rezervace na období velikonoc a léta. Kromě měsíce listopadu, co majitelé využívají na zvelebení a úpravy, je nemovitost IVA využívána celoročně. Rezervace budou předány novému vlastníkov. Majitel může předat i kontakty na stálou klientelu pro představení nového provozovatele, případně pro konání různých akcí. NÁKLADY – náklady jsou minimální, jelikož nemovitost, si pronajímají, rodiny, přátelé, firmy a to na týden, 14 dní a vždy celou. Majitel tedy už po léta, při odjezdu zaúčtuje spotřebu elektřiny a vody, dle opsané spotřeby. V rezervacích je už uveden i rezervační poplatek, jak je uvedeno i v inzerci nemovitosti. Nejsou zde ani náklady za odpad. Majitel má od obce barevné popelnice na tříděný odpad. NEMOVITOST – je o velikosti 4+kk + přístavba z cihly Heluz 1+kk (garsoniéra se sociálkou - sprcha, toaleta, umyvadlo). Každá místnost pro ubytování má vlastní sociální zařízení. Celkem pro 15 osob a případně pro majitele nebo správce je nová

garsoniéra (nyní probíhá poslední dokončení).

PŘÍZEMÍ – zádveří, 2 x toaleta, technická místnost, sklad, společenská místnost, minibar, – krbová kamna, kuchyňská linka, chladnička, dřez, dřívě i pípa, možnost napojení - je připraven otvor, lednička pro vína-vinotéka, 2x kávovar, 1x překapávač, konvice a veškeré nádobí, sociálka se sprch. koutem, lednička s mrazákem, trouba, sklokeramická deska, mikrovlnka, garsoniéra 1+kk s kuchyňskou linkou, lednička, indukční deska, mikrovlnka, digestoř.

1 PATRO – 3 pokoje se sprchovým koutem, toaleta s umyvadlem, před pokoji je pro klientelu prostor pro příjemné posezení

ZAHRADA – jak pergola, sezení, bazén orientace je na JV. Dostatek místa pro sezení, grilování, koupání, či jinou zábavu, sportovní zábavu. Při soukromém využití skleníků, pěstování.

POZNÁMKA – Postupně proběhla modernizace a výměna zařízení a spotřebičů. Zůstává veškeré vybavení viz fotografie, dětská postýlka, komody, prádelníky, stolky, veškeré postele, lůžkoviny, zařízení kuchyň, spotřebiče, včetně kuchyňské linky v garsoniére (1+kk). Venku nový větší bazén + písková filtrace, nová trampolína, dřevěný a plastový domek, skluzavka, kompostér, jezírko, okrasné keře, vrba,

SÍTĚ – nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě, vodovod, elektřina 240,400, odpad kanalizace, plyn kotel a ohřev vody. Plynový kotel nový 2,5 roku – radiátory, voda boiler s přepínáním elektřina a plyn.

DŮVOD PRODEJE – majitelé, po dlouholetém provozu (15ct let), nemovitost prodávají s kompletním vybavením (jak stojí, tak leží) z důvodu nyní už časového a z části vzhledem k věku. Výhodou této nemovitosti bylo, že při pandemii, jelikož sem jezdí klienti, např. rodiny, co si pronajímají celou nemovitost, nebyla nikdy mimo provoz a vzhledem kraji a vyžití, viz popis na e-chalupy odkaz: [Ubytování Černovice u Tábora, Chalupa k pronájmu - Jižní Čechy chalupa, 7337 \(e-chalupy.cz\)](http://UbytováníČernoviceuTábora.ChalupaKpronájmu-JižníČechychalupa,7337(e-chalupy.cz))

PLÁN MAJITELŮ – plánem majitelů bylo pořízení další inzerce Booking a jiné, čímž by bylo dosaženo vyšší poptávky a tím tedy i navýšení inzertní ceny. Též bylo v plánu pořízení i vlastní web. stránky s plánovačem rezervací, což při delší obsazenosti by se cena dala upravit, neboli navýšit. Plány byli i na poskytování jídel, polopenze nebo jen snídaní. Dále bylo zamýšleno pořízení solárních panelů s dotací na pergolu a pořízení tepelného čerpadla kombinovaného s elektřinou, avšak při zachování i plynového kotle.

INVESTICE – investici zde nevidíme, je zde rozvod vody už plastový, elektrické rozvody v mědi, síla stěn je mnohdy 80cm, cihla, přístavba Heluz, veškerá střešní okna jsou nová, ostatní špaletová, což naplňuje i pocit útulnosti, které tato

	nemovitost má splňovat pro rekreanty. PARKOVÁNÍ – je zde vícero možností. Majitelé nechali plot zapuštěný a získali tedy 3 parkovací místa už před svým plotem – soukromé parkování. Dále je možnost v ulici. Vjezd na pozemek není, ale řeší ho jednoduše sundáním jednoho plotového dílce. Lze tedy vytvořit i bránu, dobrý 3-4 metrový vjezd. SPRÁVCE – pokud by nový provozovatel chtěl správce nebo zaměstnance, tak dlouhá léta zde pracuje, víceméně jako správcová, švagrová majitelky, která se zde po odjezdu rekreantů stará o kompletní úklid, výměnu lůžkovin, úpravu zahrady, sečení trávy, úprava bazénové filtrace a další. NÁŠ POSTŘEH – ohledně podnikání, které by bylo samozřejmě škoda zde zanechat, je zde největší předností umístění bydlení na pomezí Jižních Čech a Vysočiny a tedy možnosti okolí a jejího využití hrady, zámky, jeskyně, rybníky, krasový útvar Chýnovská jeskyně, Bílkův dům, Velbloudí farma, zřícenina hradu Choustník, rybník Jordán, ZOO a mnohé další dle sezony. PROHLÍDKA se bude konat ve čtvrtek 20.4.2023 v 16.00 hodin, pouze po telefonické domluvě. Účast je tedy nutno potvrdit. Účast na prohlídce není podmínkou pro účast v aukci. Aukce se koná 26.4.2023 ve 12.00 hodin. Pro více informací volejte aukčního specialistu - mob.č. 777 941 971, Jaroslav Polák. Zájemci o nemovitost, doporučujeme se seznámit se skutečným a současným stavem nemovitosti, zejména s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce. Veškerý právní servis zajištěn od A do Z a náklady hradí spol. AUPROL. Doporučujeme navštívit u nás záložku „Ceník a služby“
--	--

Více o nemovitosti o předmětu aukce naleznete na www.aukceprolidi.cz

ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI

6.250.000,-Kč

NABÍDKA A POPTÁVKA TVOŘÍ TRŽNÍ CENU!

Maximální stáří cen: 12 měsíců - Statistické parametry k prodejním cenám.

Minimum: 4.750.000,-Kč

Průměr: 6.200.000,-Kč

Maximum: 7.600.000,- Kč

TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTÍ JSOU URČOVÁNY dle stáří nemovitosti, stavu, umístění, orientace, konstrukce, podlaží, dispozice, zastavěné a užitné plochy, je určena průměrováním cen nejblíže podobných staveb nebo pozemků a všech nemovitostí, kde je určena kupní cena. Odhad kupní ceny je určován vždy nejméně z 5 ti nemovitostí podobného charakteru v nejbližším okolí. Okruh vybíraných nemovitostí je dle potřeby poptávky a nabídky regulován a přizpůsoben. Též je přihlíženo na nedávné prodeje podobných nemovitostí.

Ocenění nemovitostí je prováděno z mnoha zdrojů za posledních 12 až 24 měsíců a co z nejbližší lokality okolí dané nemovitosti s přihlédnutím na všechny parametry, které mohou určovat co nejpřesnější odhad ceny. Pokud v dané lokalitě se podobné nemovitosti k vybrané nemovitosti, pro odhadní cenu nenachází, je průzkum zaměřen na širší oblast, aby se docílilo co nejpřesnějšího odhadu. V odhadu se přihlíží na všechny parametry vybraných nemovitostí. Odhad nemovitosti je obvyklá cena a má orientační charakter a nemá povahu znaleckého posudku. Na základě všech zpracovaných podkladů a skutečností (stáří nemovitosti, stavu, umístění orientace, konstrukce, podlaží, dispozice, zastavěné a užitné plochy a jiné), může průměrná cena určit potenciální prodejní cenu s velkou přesností.