

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020167/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Číslo jednací: 124 EX 4752/23

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Staré Město pod Landštejnem č.p. 23, okres Jindřichův Hradec

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 08.04.2024

Zpracováno ke dni: 08.04.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 23 a pozemku parc. č. St. 196/2, 2247/5 v obci Staré Město pod Landštejnem, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Staré Město pod Landštejnem na listu vlastnictví č. 330.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 23
Adresa předmětu ocenění:	Staré Město pod Landštejnem, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Staré Město pod Landštejnem
Ulice:	
Katastrální území:	Staré Město pod Landštejnem

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.04.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Šimová. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hamr Miloslav, č. p. 23, 37882 Staré Město pod Landštejnem

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 23 a pozemek parc. č. St. 196/2, 2247/5 v obci Staré Město pod Landštejnem, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Staré Město pod Landštejnem na listu vlastnictví č. 330.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 196/2 o výměře 317 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 23 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je část dvojdomku. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v sedmdesátých letech minulého století, od roku 2005 byl rodinný dům rekonstruován do současné podoby (vybudována koupelna a sociální zařízení, zavedena voda, odpady, nové rozvody elektřiny, podlahová krytina, vytápění s rozvodem do radiátorů, vyměněna okna a střešní krytina).

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

zdivo: bez vad

střecha: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý s pravidelnou údržbou.

Dispozice rodinného domu je 2+1.

1 NP		
Koupelna, WC	WC	1,34 m ²
Ostatní prostory	Chodba	9,25 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,52 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,02 m ²
Pokoj	Pokoj	18,64 m ²
Pokoj	Pokoj	13,89 m ²
Podlahová plocha		57,67 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		57,67 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plně, zárubně jsou ocelové a dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: lino

kuchyně: keramická dlažba

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno kamny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. 2247/5 o výměře 259 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Celková výměra pozemku činí 576 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dřevěná kolna o zastavěné ploše 32 m² s pultovou střechou, střešní krytina plechová, klempířské prvky jsou pozinkované. Stavba není evidována v katastru nemovitostí. Dále se na pozemku nachází stavba dřevěné konstrukce ve špatném stavebně technickém stavu (havarijní stav, určena k odstranění).

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na jižním okraji obce - část Dobrohoř.

Staré Město pod Landštejnem se nachází cca 30 km jihovýchodně od Jindřichova Hradce, v obci je základní občanská vybavenost (obchod, škola, lékař). V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Typ rodinného domu	část dvojdomku
Počet nadzemních podlaží	1
Podsklepení	částečné
PENB	

Popis rodinného domu	Dům byl postaven v roce, rekonstrukce	v sedmdesátých letech minulého století, od roku 2005 byl rodinný dům rekonstruován do současné podoby (vybudována koupelna a sociální zařízení, zavedena voda, odpady, nové rozvody elektřiny, podlahová krytina, vytápění s rozvodem do radiátorů, vyměněna okna a střešní krytina).
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad střecha: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1																		
	Typ oken	plastová s dvojsklem																		
	Příslušenství oken	žaluzie																		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad																		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo																		
	Toaleta(y)	klasická toaleta																		
	Vstupní dveře	dřevěné																		
	Typ zárubní	ocelové																		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné																		
	Osvětlovací technika	lustry																		
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">1 NP</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>1,34 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>9,25 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>9,52 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>5,02 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>18,64 m²</td> </tr> </table>	1 NP			Koupelna, WC	WC	1,34 m ²	Ostatní prostory	Chodba	9,25 m ²	Kuchyně	Kuchyně	9,52 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	5,02 m ²	Pokoj	Pokoj	18,64 m ²
	1 NP																			
Koupelna, WC	WC	1,34 m ²																		
Ostatní prostory	Chodba	9,25 m ²																		
Kuchyně	Kuchyně	9,52 m ²																		
Koupelna, WC	Koupelna	5,02 m ²																		
Pokoj	Pokoj	18,64 m ²																		

		Pokoj	Pokoj	13,89 m ²
		Podlahová plocha		57,67 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		57,67 m ²
	Elektrína	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	septik		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	chodba: lino koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: lino kuchyně: keramická dlažba			
Popis stavu	dobrý			

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	576 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	dřevěná kolna
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami, a bývalý zemědělský areál
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	

	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.04.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 330
Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: Staré Město pod Landštejnem
Katastrální území: Staré Město pod Landštejnem
Počet obyvatel: 471

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 297,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{401,00}$
Kč/m²

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,633}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,879}$$

1. rodinný dům č.p. 23

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 373,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 75,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	75,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

posklepení:	10,00*1,00	=	10,00 m ³
nadzemní část:	75,00*3,20	=	240,00 m ³
zastřešení:	75,00*3,80/2	=	142,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>392,50 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	75,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	75,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,750 = \mathbf{0,743}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,879}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,373,- \text{ Kč/m}^3 * 0,743 = 2\,506,14 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 392,50 \text{ m}^3 * 2\,506,14 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,879 = 864\,637,10 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 864 637,10 Kč

2. vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	32,00	2,00 m
	32,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část 32,00*2,20 =	70,40
	Obestavěný prostor - celkem:	70,40 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100

7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,60
Koeficient vybavení K_4 :					0,6260

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6260
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 445,18
Plná cena: 70,40 m ³ * 1 445,18 Kč/m ³	=	101 740,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 30 = 33,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)	*	<u>0,667</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	67 861,03 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,879</u>
Cena stavby CS	=	59 649,85 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	<u>59 649,85 Kč</u>

3. pozemky LV 330

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,879$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,879 = 0,879$

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	401,-	0,879		352,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 196/2	317	352,48	111 736,16
§ 4 odst. 1	zahradka	2247/5	259	352,48	91 292,32
Stavební pozemky - celkem			576		203 028,48

Pozemky LV 330 - zjištěná cena celkem = 203 028,48 Kč

4. ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen na pozemku p.č.: 2247/5						
	20	2 Ks	2 033,-		2 033,-	4 066,-

líška	20	2 Ks	575,-	575,-	1 150,-
Součet:				=	5 216,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	5 216,- Kč
Ovocné dřeviny - zjištěná cena celkem				=	5 216,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 23	864 637,10 Kč
2. vedlejší stavba	59 649,90 Kč
3. pozemky LV 330	203 028,50 Kč
4. ovocné dřeviny	5 216,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 1 132 531,50 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 132 530,- Kč

slovy: jeden milion jedno sto třicet dva tisíc pět set třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Staré Město pod Landštejnem č.p. 23, okres Jindřichův Hradec

Staré Město pod Landštejnem, okres Jindřichův Hradec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Staré Město pod Landštejnem, okres Jindřichův Hradec	58 m ²	dobrý	576 m ²	2+1, lokální vytápění, vodovod, jímka, kolna	
1	Číměř č.p. 105, okres Jindřichův Hradec	81 m ²	velmi dobrý	254 m ²	2+1, kotel na TP, lokální vytápění, vodovod, kanalizace, stodola	
2	Na potoku č.p. 188, Slavonice, okres Jindřichův Hradec	60 m ²	před rekonstrukcí	888 m ²	4+1, plyn.kotel, vodovod, kanalizace, stodola, garáž	
3	Jana Švermy č.p. 490, Slavonice, okres Jindřichův Hradec	100 m ²	dobrý	634 m ²	3+1, kotel na TP, vodovod, kanalizace, kolna	
4	Česká Olešná č.p. 79, Strmilov, okres Jindřichův Hradec	91 m ²	dobrý	631 m ²	3+1, lokální vytápění, kolna, dílna	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31 975,31 Kč	1	31 975,31 Kč	1	0.99	1	0.75	1	1	0.7425	43 064,39 Kč
2	33 000,00 Kč	1	33 000,00 Kč	1.05	1	1	1.16	1.05	1	1.2789	25 803,42 Kč
3	23 000,00 Kč	1	23 000,00 Kč	1.05	0.98	1	1.04	1	1	1.07016	21 492,11 Kč
4	25 164,84 Kč	1	25 164,84 Kč	1	0.98	1	1.04	1	1	1.0192	24 690,78 Kč
Celkem průměr										28 762,67 Kč	
Minimum										21 492,11 Kč	
Maximum										43 064,39 Kč	
Směrodatná odchylka - s										9 708,03 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										19 054,64 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										38 470,70 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (občanskou vybavenost, velikost a dopravní obslužnost) K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 diferencuje rozdíly ve stavebně-technickém stavu, K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku, koeficient K5 zohledňuje další vlastnosti a vedlejší stavby.

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

28 762,67 Kč/m²

* 58 m²

= 1 668 235 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 668 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 132 530 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 668 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 23 a pozemku parc. č. St. 196/2, 2247/5 v obci Staré Město pod Landštejnem, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Staré Město pod Landštejnem na listu vlastnictví č. 330.

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

1.668.000,- Kč

Slovy: jeden milion šest set šedesát osmtisíc korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.05.2024

.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 020167/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: dgdg pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547212 Staré Město pod Landštejnem

Kat.území: 754595 Staré Město pod Landštejnem

List vlastnictví: 330

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Hamr Miloslav, č.p. 23, 37882 Staré Město pod Landštejnem	691120/1825			
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 196/2	317	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Staré Město pod Landštejnem, č.p. 23, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 196/2				
2247/5	259	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 520 000,- Kč s příslušenstvím, budoucích pohledávek vzniklých do 25.6.2044 do výše 780 000,- Kč

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Parcela: St. 196/2, Parcela: 2247/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.29857 ze dne 19.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2016 11:19:01. Zápis proveden dne 21.09.2016.

V-6780/2016-303

Pořadí k 26.08.2016 11:19

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Hamr Miloslav, č.p. 23, 37882 Staré Město pod Landštejnem, RČ/IČO: 691120/1825

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Litoměřicích, č.j. 124 EX 4752/23-17 ze dne 09.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2023 08:52:48. Zápis proveden dne 13.10.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-5580/2023-303

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 10:15:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 547212 Staré Město pod Landštejnem
Kat.území: 754595 Staré Město pod Landštejnem List vlastnictví: 330
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 196/2, Parcela: 2247/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Litoměřicích, č.j. 124 EX 4752/23-21 ze dne 10.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2023 08:52:48. Zápis proveden dne 16.10.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-5579/2023-303

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Litoměřice, č.j. 124 EX 4752/23-99 (exekuční příkaz č.j. 124 EX 4752/23-21 nabyt právní moci dne 31.10.2023) ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 14:12:49. Zápis proveden dne 16.01.2024; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-161/2024-303

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 196/2, Parcela: 2247/5

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.08.2004.

V-2495/2004-303

Pro: Hamr Miloslav, č.p. 23, 37882 Staré Město pod Landštejnem

RČ/IČO: 691120/1825

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
2247/5	83421	259

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

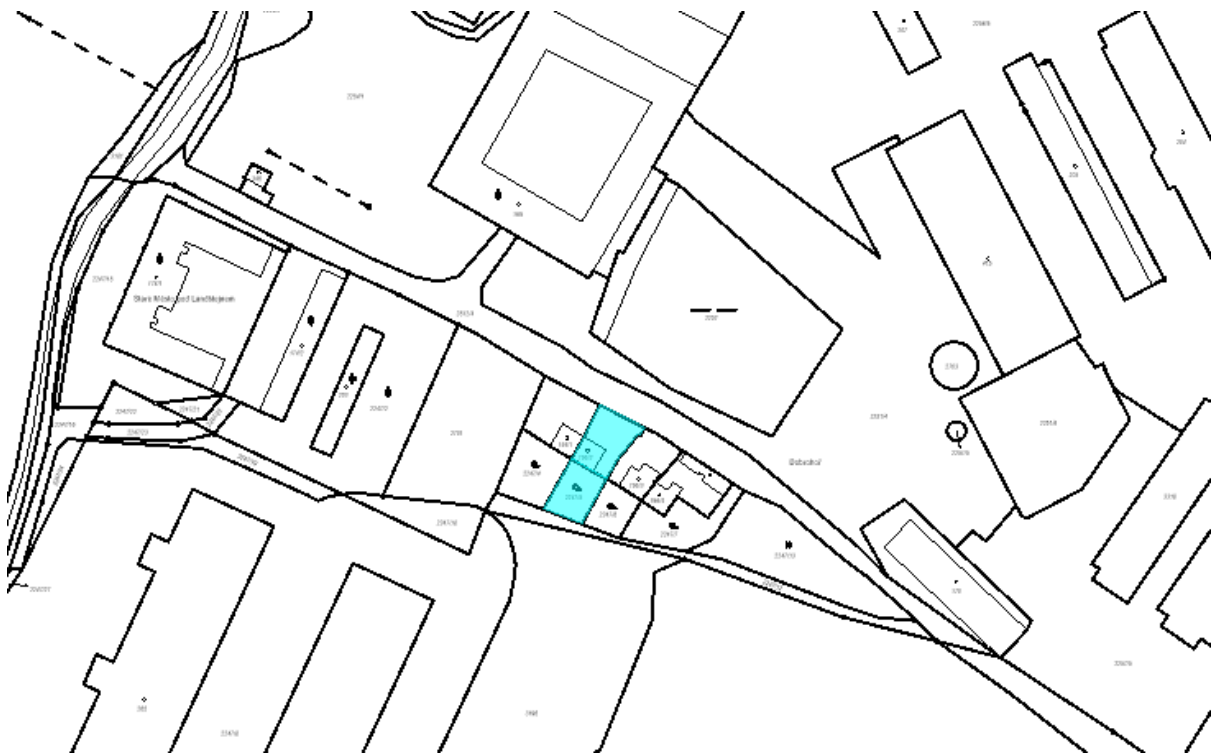
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 29.02.2024 10:37:04

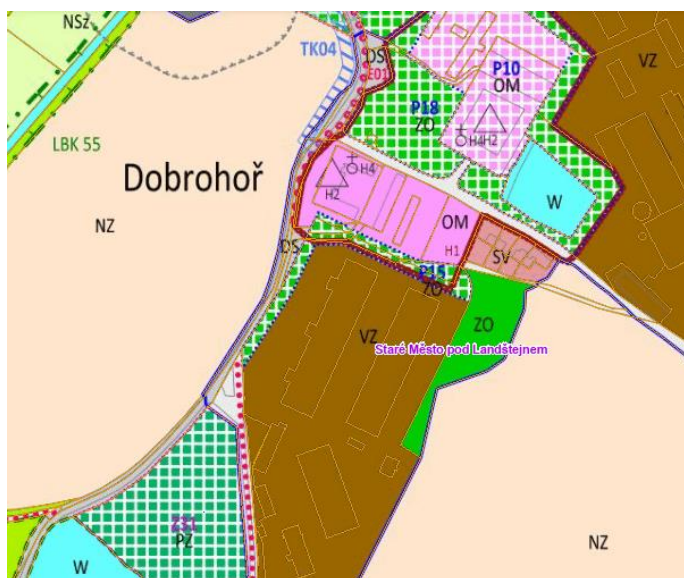
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

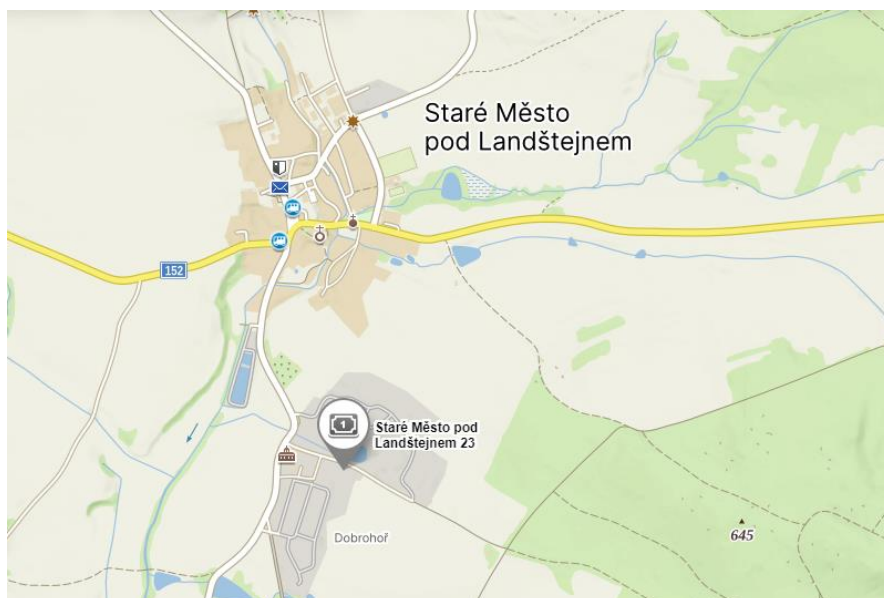
Katastrální mapa a ortofotomapa



Výřez z územního plánu



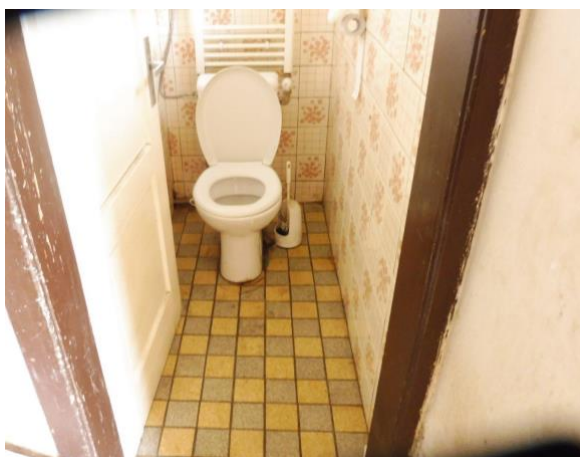
Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

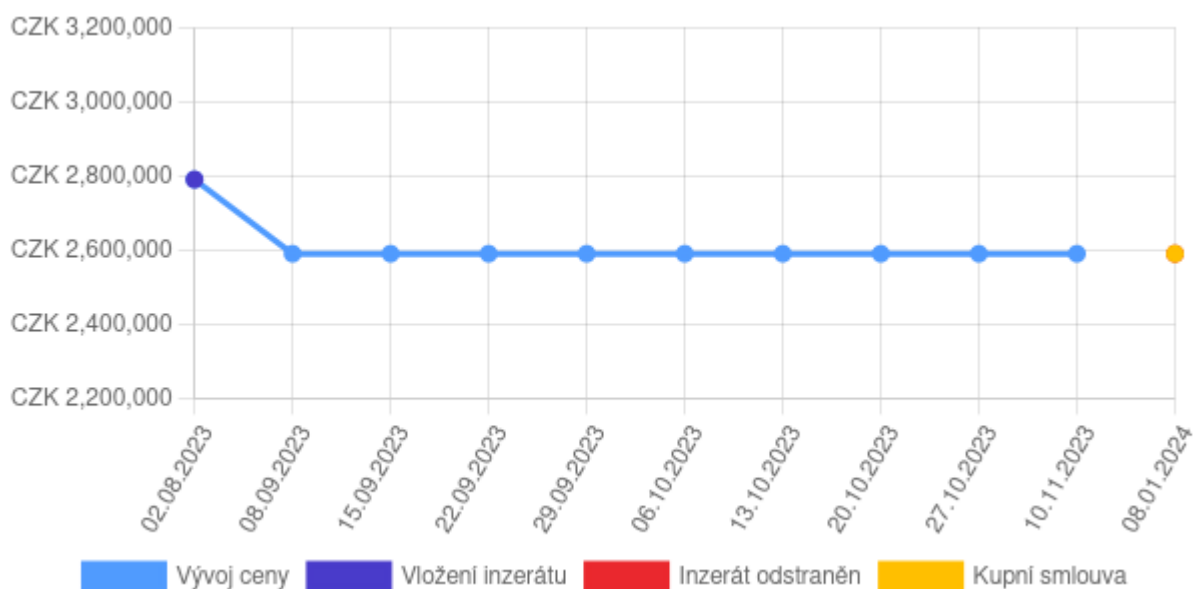


Rodinný dům, 81 m², Číměř č.p. 105, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 2 590 000 Kč

Lokalita: Číměř č.p. 105, okres Jindřichův Hradec

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

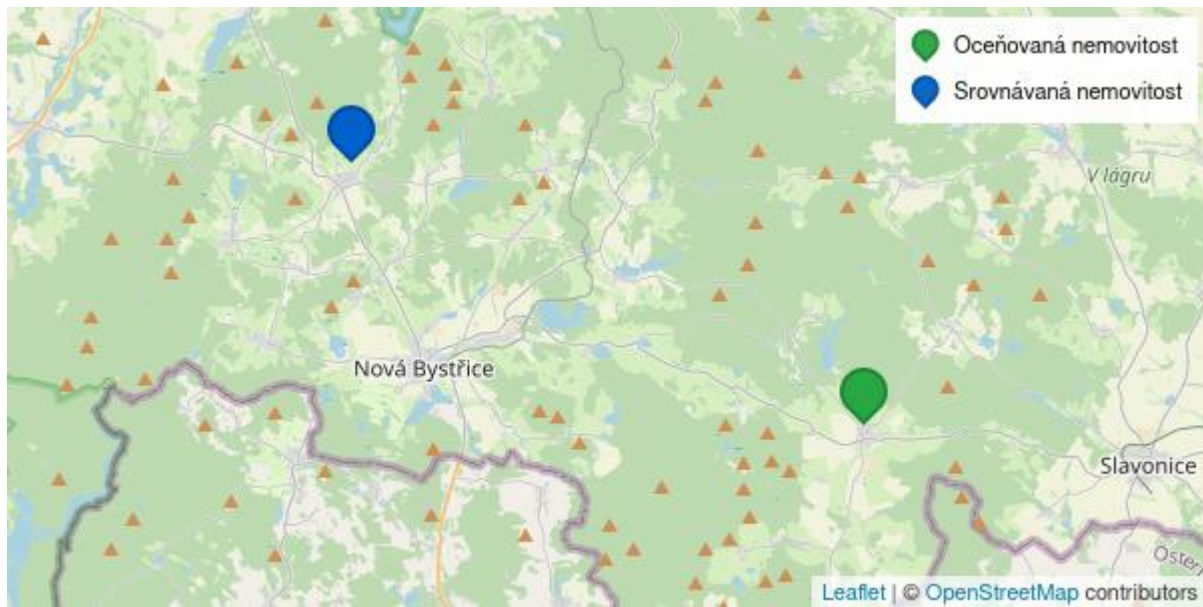
Lokalita	Číměř č.p. 105, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	2 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.01.2024	Číslo řízení	V-134/2024-303
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	254 m ²	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlahová plocha	81 m ²	Voda	Vodovod

Nabízíme rodinný dům 2+1 v obci Číměř. Dům je smíšené konstrukce. Vytápění zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů v plastu. Dalším zdrojem vytápění jsou krbová kamna s výměníkem. Dům prošel částečnou rekonstrukcí. Elektřina je téměř v celém domě v mědi. Na obytnou část navazuje kotelna a stodola. K domu náleží malý uzavřený dvůr. Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Doporučuji osobní prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

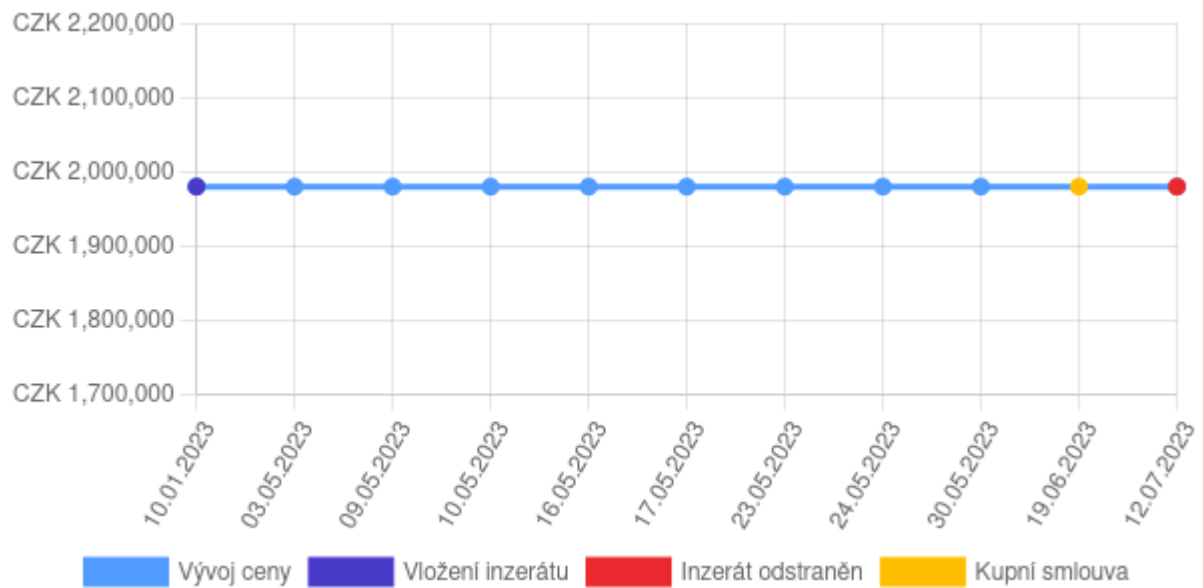


Rodinný dům, 60 m², Na potoku č.p. 188, Slavonice, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 1 980 000 Kč

Lokalita: Na potoku č.p. 188, Slavonice, okres Jindřichův Hradec

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



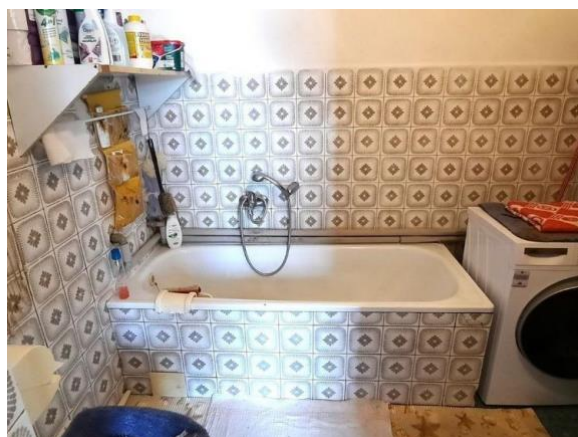
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Na potoku č.p. 188, Slavonice, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	1 980 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.06.2023	Číslo řízení	V-3897/2023-303
Poznámka k ceně	Cena včetně právních služeb a provize RK. Prodávající si vyhrazuje právo výběru kupujícího. včetně provize RK	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	888 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Užitná plocha	60 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

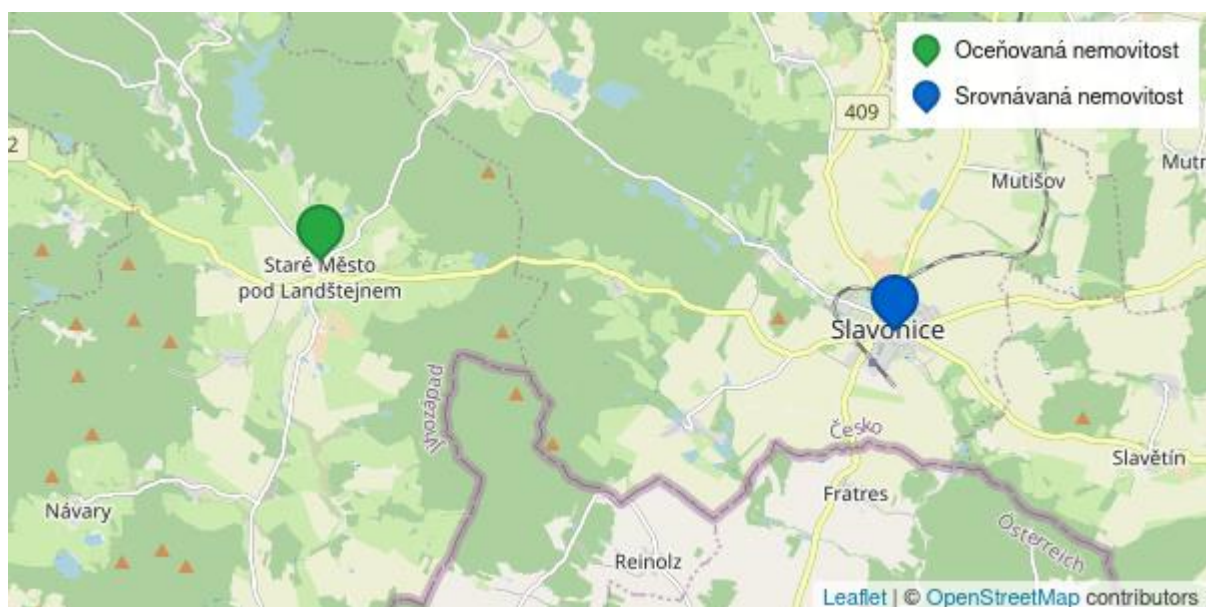
Exkluzivně nabízíme rodinný dům 4+1 ve Slavonicích. Dispozice: Do domu se vchází malou předsíní, z níž se rovněž dostaneme do koupelny s vanou a WC. Vpravo z předsíně se vchází do kuchyně, za níž se nachází první pokoj, kterým se dostaneme do druhého pokoje. Z kuchyně vlevo je třetí pokoj, za nímž se nachází čtvrtý malý pokojík. Dům disponuje půdou s možností půdní vestavby. Celková plocha pozemku činí 888 m², zastavěná plocha domu je 109 m², z toho obytná plocha je cca 60 m², garáž o velikosti 24 m², stodola má plochu 130 m² a zahrada má rozlohu 650 m². V roce 2007 byla provedena výměna střešní krytiny. Nabízený dům má špatnou vodoizolaci a je celkově vlhký. Topení je řešeno ústředním topením s plynovým kotlem. Odpad napojen na veřejnou kanalizaci. Voda využívána z vodovodního řadu. Dům se nachází v těsné blízkosti historického centra města, přesto na samém okraji v klidové části přímo u zahradní kolonie. Slavonice jsou jedinečnou historickou a architektonickou památkou nacházející se na pomezí Čech, Moravy a Rakouska, v samém srdci České Kanady. Město disponuje kompletní občanskou vybaveností. Jen 13 km se nachází město Dačice, obec s rozšířenou působností.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

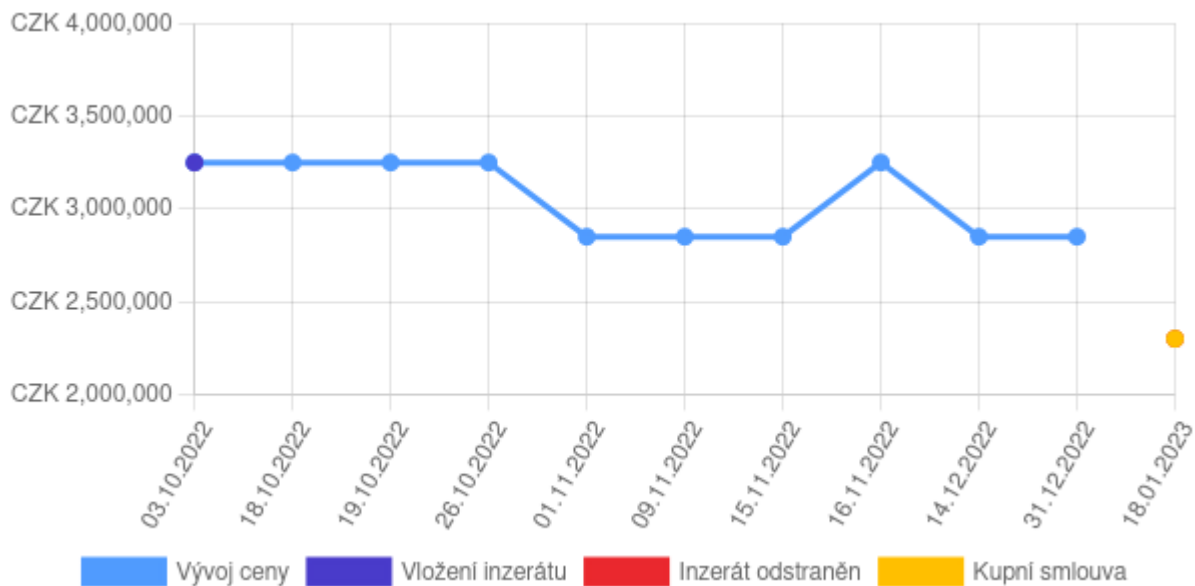


Rodinný dům, 100 m², Jana Švermy č.p. 490, Slavonice, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 2 300 000 Kč

Lokalita: Jana Švermy č.p. 490, Slavonice, okres Jindřichův Hradec

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Jana Švermy č.p. 490, Slavonice, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.01.2023	Číslo řízení	V-355/2023-303
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	634 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění	Podlahová plocha	100 m ²
Užitná plocha	130 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

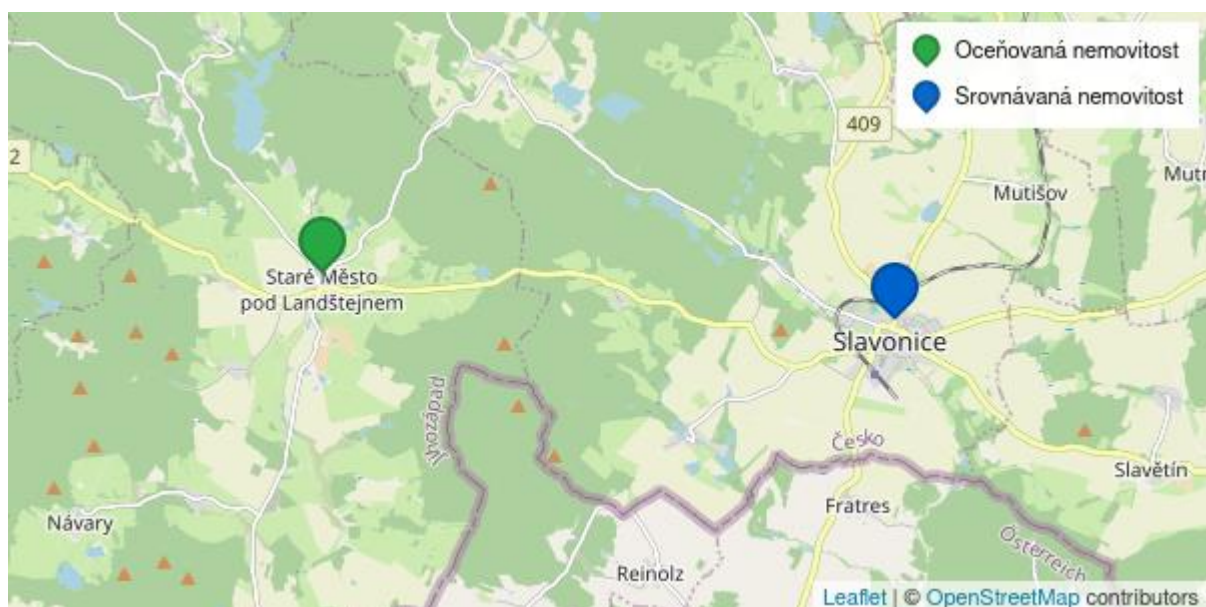
Nabízíme vám prodej rodinného domu v obci Slavonice s užitnou plochou 130 m² a zahradou o ploše 504 m². Dům je napojen na el. proud, zemní plyn, veřejný vodovod i kanalizaci. Vytápění je řešeno kombinovaným kotlem na tuhá paliva. Nová střešní krytina, rekonstruovaná koupelna a zčásti vyměněné okna na plastová. Dispozice je 3+1 a ještě se nabízí prostorná půda k vybudování obytného podkroví. Parkování v ulici přímo u domu. Na zahradu je možný zadní příjezd. Stav vlhkosti domu vyžaduje sanační práce. Obec Slavonice disponuje perfektní občanskou vybaveností. Doporučujeme prohlídku. Rezervujte si svůj čas u makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

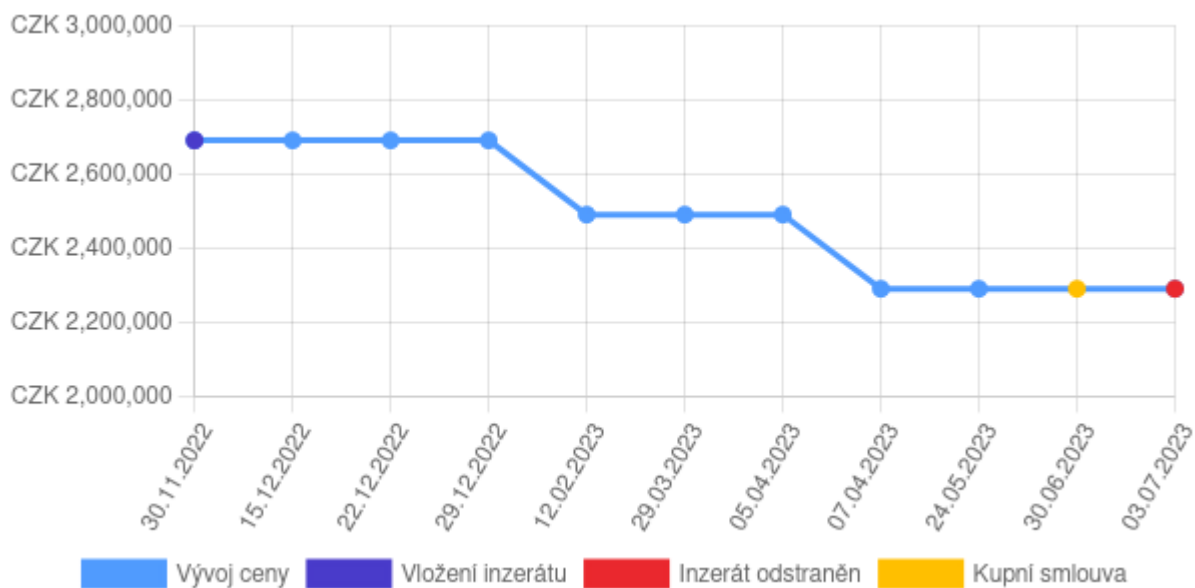


Rodinný dům, 91 m², Česká Olešná č.p. 79, Strmilov, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 2 290 000 Kč

Lokalita: Česká Olešná č.p. 79, Strmilov, okres Jindřichův Hradec

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Česká Olešná č.p. 79, Strmilov, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	2 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.06.2023	Číslo řízení	V-4208/2023-303
Poznámka k ceně	cena konečná	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	631 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Zastavěná plocha	121 m ²
Užitná plocha	91 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	1		

Exkluzivně nabízím k prodej rodinný dům v dobrém stavu s dispozičním řešením 3+kk o celkové podlahové ploše 91 m², který je umístěn na pozemku o výměře 631 m², nachází se v centru obce Česká Olešná, okres Jindřichův Hradec a může sloužit pro trvalé bydlení či rekreační účely. Součástí nemovitost je dále terasa o velikosti 48 m², dílna o velikosti 11 m² a dřevník s 13 m². Dům je po dílčí rekonstrukci interiéru i exteriéru a je zde částečná izolace proti zemní vlhkosti. K dispozici jsou krbová kamna, elektrokotel, podlahy keramické a dřevěné, kanalizace řešena trativodem. Česká Olešná se nachází asi 3 km na sever od Strmilova a je místní částí Strmilova, má 227 obyvatel. Město Strmilov se nachází v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji. Rozkládá se po obou stranách historické česko-moravské zemské hranice. Žije zde přibližně 1 400 obyvatel. Přijďte se podívat na Váš nový domov, nebudete litovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

