

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 076684/2024**

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Svitavy, JUDr. Igor Olma, soudní exekutor, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
<b>Číslo jednací:</b>	111 EX 237/24-12
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Zlukov č.p. 113, okres Tábor
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	30.10.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	30.10.2024
<b>Zhotovitel:</b>	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 19 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 18.11.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 113, který se nachází na pozemku parc. č. St. 133 v obci Zlukov, okres Tábor, katastrální území Zlukov na listu vlastnictví č. 207 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

## **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, snímek katastrální mapy, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, 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. 113
Adresa předmětu ocenění:	Zlukov č.p. 113, okres Tábor
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Tábor
Obec:	Zlukov
Ulice:	
Katastrální území:	Zlukov

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 30.10.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena pouze částečná prohlídka, část objektu nebyla zpřístupněna, velikost podlahové plochy je tak odhadnuta podle zastavěné plochy. Přítomná osoba prohlídce - paní Boubelíkov.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

<b>Boubelíkov Elena, č. p. 113, 39181 Zlukov</b>	<b>podíl 1/6</b>
Boubelíková Denisa, č. p. 14, 39201 Skopytce	podíl 1/6
Boubelíková Helena, č. p. 113, 39181 Zlukov	podíl 4/6

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 113 nacházejí se na pozemku parc. č. St. 133 v obci Zlukov, okres Tábor, katastrální území Zlukov na listu vlastnictví č. 207.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům č.p. 113 se nachází na pozemku parc.č. St. 133 je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu se nachází půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou keramickobetonové, střecha je sedlová, krytina je vlnitý eternit a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové, severní strana rodinného domu je zateplena polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v devadesátých letech minulého století, prováděna pravidelná údržba.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: zastaralý prvek (dřevěná zdvojená)

střecha: zastaralý prvek (vlnitý eternit)

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

1 NP		
Příslušenství	Garáž	40,00 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	3,78 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Schodiště	9,50 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Kotelna	14,99 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	9,24 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Sklad	8,16 m <sup>2</sup>
2 NP		
Pokoj	Pokoj	13,77 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	16,07 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	17,36 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Balkón	9,28 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	6,43 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	1,40 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	2,39 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	6,81 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	6,81 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	21,12 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Balkón	4,72 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		137,83 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		191,83 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken chybí. 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 dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr  
místnosti: koberce, lino  
chodba: keramická dlažba  
koupelna, wc: keramická dlažba  
kuchyně: lino

Další vybavení rodinného domu tvoří sít'ové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

### **Popis pozemku a lokality**

Rodinný dům se nachází na pozemku parc.č. St. 133, který je ve vlastnictví spolumajitele nemovitosti (Helena Boubelíková). Sklon pozemku je rovinatý. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě (parc.č. 1498/4), dále přes pozemek parc.č. 906/1 (zahrada) ve vlastnictví spolumajitele nemovitosti (LV 166).

Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Zlukov se nachází východně od Veselí nad Lužnicí, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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, parkování je možné na vlastním pozemku.

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno dodavatelů energií (Věcné břemeno umístění kabelového vedení NN a kabelové skříně, oprávnění pro EG.D, a.s.) - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	v devadesátých letech minulého století
	Rozsah rekonstrukce domu	běžná údržba, zateplení severní stěny RD
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	vlnitý eternit
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	1 NP technické zázemí, garáž, prádelna, 2 NP 4+1		
	Typ oken	dřevěná zdvojená		
	Příslušenství oken	chybí		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1 NP		
		Příslušenství	Garáž	40,00 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba	3,78 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Schodiště	9,50 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Kotelna	14,99 m <sup>2</sup>

		Ostatní prostory	Prádelna	9,24 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Sklad	8,16 m <sup>2</sup>
		2 NP		
		Pokoj	Pokoj	13,77 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	16,07 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	17,36 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Balkón	9,28 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba	6,43 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,40 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	2,39 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	6,81 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	6,81 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	21,12 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Balkón	4,72 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		137,83 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství		191,83 m <sup>2</sup>
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v domě	plynový kotel			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v domě	bojler			
Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr místnosti: koberce, lino chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino			
Popis stavu	dobrý			

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným

<b>Věcná práva, jiné</b>		nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.10.2024 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. 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:	207
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Zlukov
Katastrální území:	Zlukov
Počet obyvatel:	281

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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,786}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,999}$$

### 1. rodinný dům č.p. 113

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	32 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 373,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	=	137,00 m <sup>2</sup>
2 NP:	=	137,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	137,00 m <sup>2</sup>	2,60 m
2 NP:	137,00 m <sup>2</sup>	2,70 m

#### Obestavěný prostor

nadzemní část:	137,00*6,00	=	822,00 m <sup>3</sup>
zastřešení:	137,00*1,20/2	=	82,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>904,20 m<sup>3</sup></b>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	137,00 m <sup>2</sup>
--	-------	-----------------------

Zastavěná plocha všech podlaží:  
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

ZP = 274,00 m<sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
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 32 let:

$$s = 1 - 0,005 * 32 = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,840 = \mathbf{1,008}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,970**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,030**

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 3 373,- Kč/m<sup>3</sup> \* 1,008 = 3 399,98 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 904,20 m<sup>3</sup> \* 3 399,98 Kč/m<sup>3</sup> \* 0,970 \* 1,030 = 3 071 495,08 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 071 495,08 Kč**

#### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

**1. věcné břemeno - kabelové vedení NN a kabelové skříně (EG.D., a.s.)**

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

= 10 000,- Kč

### **Výsledky analýzy dat**

1. rodinný dům č.p. 113

3 071 495,10 Kč

Ocenění - celkem:

3 071 495,10 Kč

#### **Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku**

1. věcné břemeno - kabelové vedení NN a kabelové skříňe (EG.D., a.s.

-10 000,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:

-10 000,- Kč

**Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:**

**3 061 495,10 Kč**

**Zjištěná cena - celkem:**

**3 061 495,10 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**3 061 500,- Kč**

slovy: Tři miliony šedesát jedna tisíc pět set Kč

**Spoluvlastnický podíl 1/6 - 510.250 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 Zlukov č.p. 113, okres Tábor (rodinný dům vč. pozemku St. 133 a 906/1 – funkční celek)**

Zlukov č.p. 113, okres Tábor						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zlukov č.p. 113, okres Tábor	138 m <sup>2</sup>	dobrý	1099 m <sup>2</sup>	2 NP, přízemí garáž, tech.zázemí, prádelna, 2NP-5+1, kolna	
1	Žižkova č.p. 464, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor	167 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	804 m <sup>2</sup>	podsklepený, obytné podkroví, 2+1, 3+1, garáž, dílna	
2	Roudná č.p. 236, okres Tábor	172 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	848 m <sup>2</sup>	podsklepený, využitě podkroví, 5+1, suterén techn.zázemí, kolna	
3	Dunajovice č.p. 40, okres Jindřichův Hradec	150 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci	677 m <sup>2</sup>	2 NP, část. posklepený, kolna, garáž 5+kk	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	32 934,13 Kč	1	32 934,13 Kč	1.05	0.99	0.9	0.88	1.03	1	0.8479	38 838,22 Kč
2	40 406,98 Kč	1	40 406,98 Kč	1	0.98	1.1	0.9	1	1	0.9702	41 648,09 Kč
3	39 933,33 Kč	1	39 933,33 Kč	1.03	0.99	1.1	0.83	1	1	0.9309	42 893,58 Kč
Celkem průměr			41 126,63 Kč								
Minimum			38 838,22 Kč								
Maximum			42 893,58 Kč								
Směrodatná odchylka - s			2 077,36 Kč								
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s			39 049,27 Kč								
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s			43 203,99 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											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

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

$$41\,126,63 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 138 \text{ m}^2$$

$$= 5\,675\,475 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**5 675 000 Kč**

**Pozemek parc. č. St. 133, 906/1 v katastrálním území Zlukov**

Zlukov, Zlukov, okres Tábor						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zlukov, Zlukov, okres Tábor	1099 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	E,V,K,P	přístup po zpevněné obecní cestě	
1	Vesce, okres Tábor	1186 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	elektřina, vodovod	přístup po zpevněné obecní cestě	
2	Roseč, okres Jindřichův Hradec	1011 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	elektřina, vodovod, kanalizace v přilehlé komunikaci	přístup po zpevněné obecní cestě	
3	Dolní Bukovsko, okres České Budějovice	940 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	elektřina, vodovod, kanalizace v přilehlé komunikaci	přístup po zpevněné obecní cestě	
4	Bzí, Dolní Bukovsko, okres České Budějovice	1500 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	elektřina, vodovod, kanalizace v přilehlé komunikaci	přístup po zpevněné obecní cestě	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 192,24 Kč	1	2 192,24 Kč	1	1	1	0.9	1	1	0.9	2 435,82 Kč
2	1 413,82 Kč	1	1 413,82 Kč	1.03	1	1	0.95	1	1	0.9785	1 444,89 Kč
3	2 256,38 Kč	1	2 256,38 Kč	1.03	1	1	0.95	1	1	0.9785	2 305,96 Kč
4	1 066,67 Kč	1	1 066,67 Kč	0.95	1	1	0.95	1	1	0.9025	1 181,91 Kč
Celkem průměr											
											1 842,14 Kč
Minimum											1 181,91 Kč
Maximum											2 435,82 Kč
Směrodatná odchylka - s											622,18 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 219,97 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 464,32 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											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

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

1 842,14 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1099 m<sup>2</sup>

= 2 024 512 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 025 000 Kč**

Výsledná obvyklá cena rodinného domu č.p. 113 bez pozemku je určena jako rozdíl obvyklé ceny rodinného domu včetně pozemku parc.č. St. 133 a pozemku užívaného ve funkčním celku parc.č. 906/1 a obvyklé ceny samotného pozemku:

5 675 000 Kč

- 2 025 000 Kč

= **3 650 000 Kč**



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

**Výsledek dle cenového předpisu**

3 061 500 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

3 650 000 Kč

**Cena podílu id. 1/6**

608 000,00 Kč

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 20 %.  
Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu.

**Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

**487 000,00 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, 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.

## F. ZÁVĚR

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 113, který se nachází na pozemku parc. č. St. 133 v obci Zlukov, okres Tábor, katastrální území Zlukov na listu vlastnictví č. 207 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

**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**

**487 000,- Kč**

Slovy: čtyřistaosmdesátsedmtisíc 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 18.11.2024



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 076684/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí

Katastrální mapa

Ortofotomapa

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2024 21:10:00			
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 111EX 237/24 pro JUDr. Igor Olma soudní exekutor			
Okres: CZ0317 Tábor		Obec: 599271 Zlukov	
Kat.území: 793361 Zlukov		List vlastnictví: 207	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Boubelíkov Elena, č.p. 113, 39181 Zlukov		905329/1764	1/6
Boubelíková Denisa, č.p. 14, 39201 Skopytce		936128/1787	1/6
Boubelíková Helena, č.p. 113, 39181 Zlukov		735420/1723	4/6
B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Zlukov, č.p. 113	rod.dům	St. 133, LV 166	
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 Věcné břemeno (podle listiny)			
umístění kabelového vedení NN a kabelové skříně			
Oprávnění pro			
EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,			
RČ/IČO: 28085400			
Povinnost k			
Stavba: Zlukov, č.p. 113			
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2013.			
V-6842/2013-308			
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
D Poznámky a další obdobné údaje			
Typ vztahu			
o Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)			
půjčka ve výši 80.000,- Kč			
Oprávnění pro			
Česká státní spořitelna, Praha			
Povinnost k			
Stavba: Zlukov, č.p. 113			
Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 732/1991.			
POLVZ:4/1992			
Z-24200004/1992-308			
o Zahájení exekuce			
pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy			
Povinnost k			
Boubelíkov Elena, č.p. 113, 39181 Zlukov, RČ/IČO:			
905329/1764			
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 237/24-7 ze dne 13.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 21:05:02. Zápis proveden			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR			
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.			
strana 1			











**Katastrální mapa**



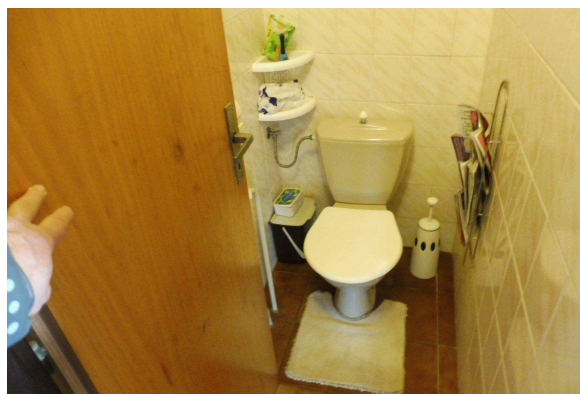
**Ortofotomapa**





## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti – rodinný dům vč. pozemku

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Žižkova č.p. 464, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor	<b>Cena dle KS</b>	5 500 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	23.09.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-6051/2024-308
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	804 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Podlahová plocha</b>	167 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	230 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

Nabízíme ke koupi samostatně stojící rodinný dům s prostornou zahradou postavený v klidné, rezidenční části města Veselí nad Lužnicí. Součástí pozemků o celkové výměře 804 m<sup>2</sup> je dům o zast. ploše cca 112 m<sup>2</sup>, garáž 23 m<sup>2</sup> a kolna. Obytná část je s podlahovou plochou 167 m<sup>2</sup> je členěna je ve dvou podlažích, kdy každé z nich lze užívat samostatně: 1. NP: vstupní veranda, chodba, kuchyň, dva pokoje, koupelna, WC, schodiště do podkroví Podkroví: chodba, pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, pracovna, koupelna, WC. Dispozici obou podlaží s orientační plochou jednotlivých místností najdete na přiloženém půdorysu. Původní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům byl postaven v r. 1927 a následně v r. 1997 mírně přestavěn a rozšířen o obytné podkroví. Interiér je převážně v původním stavu vhodný k modernizaci. Provedené úpravy: měnění střešní krytina vč. klempířských prvků v mědi, v přízemí plastová okna z r.

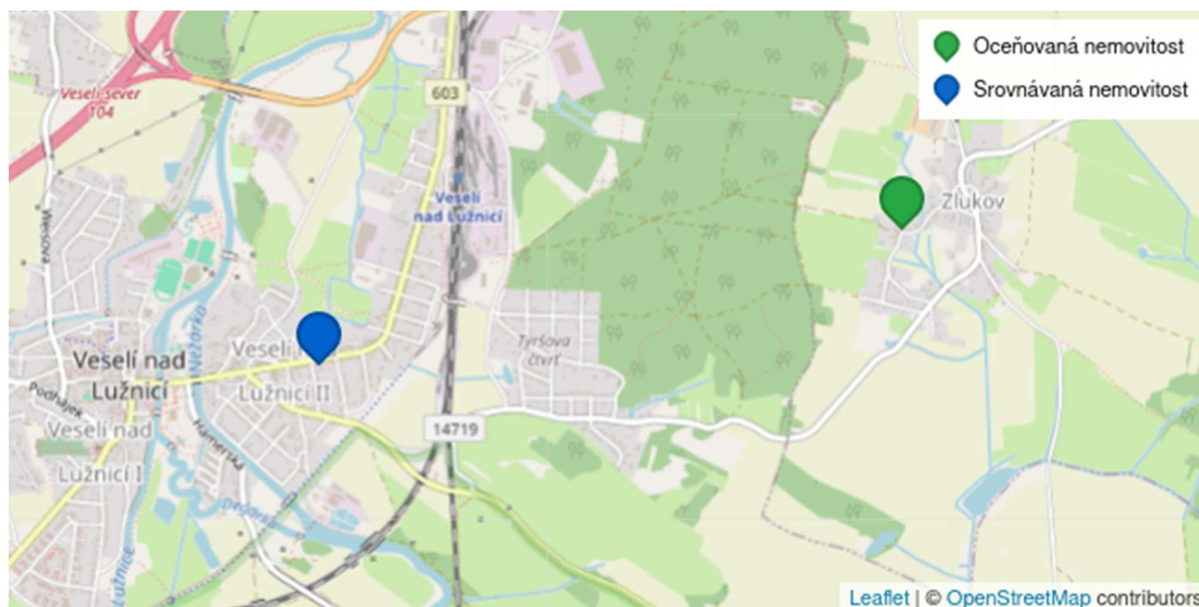


2003, v části přízemí nové rozvody elektřiny. Fasáda je pouze natřená, nezateplená. Vytápění je řešené ústředními rozvody do radiátorů z plynového kotle nebo z kotle na pevná paliva. Ohřev vody zajišťují dva elektrické bojler. Voda je zavedena z obecního řadu i z vlastní studny (možnost přepínání), odpad je svedený do obecní kanalizace. Na zastavěnou část navazuje oplocená zahrada se vzrostlými ovocnými stromy, kde je příjemné soukromí. Předností této nemovitosti je umístění ve starší, původní a velice klidné zástavbě v obci s komplexní občanskou vybaveností a výbornou dostupností do Českých Budějovic a to jak po dálnici, tak např. vlakem. V případě zájmu o bližší informace nebo prohlídku nabízené nemovitosti kontaktujte makléře této nabídky. více

## 2. Fotodokumentace



## 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

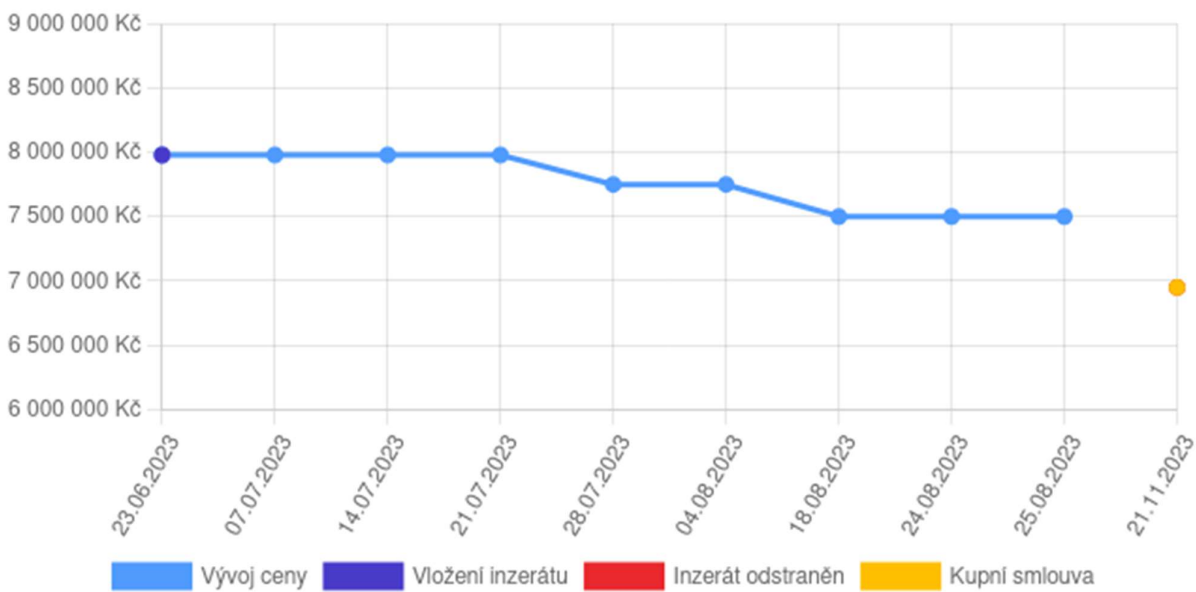
<b>Lokalita</b>	Roudná č.p. 236, okres Tábor	<b>Cena dle KS</b>	6 950 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.11.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-6983/2023-308
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně právního servisu a všech poplatků včetně provize RK	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	848 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Vytápění</b>	Jiné	<b>Podlahová plocha</b>	172 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	246 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Voda</b>	Vodovod, Připojení ke studni		

Pokud hledáte ideální rodinný dům po rekonstrukci s krásnou slunnou zahradou a zároveň blízko řeky Lužnice, potom vás tato nabídka jistě zaujme. Rádi bychom vám představili prodej rodinného domu 5+1 o užitné ploše 246 m<sup>2</sup> v obci Roudná. Tento nádherný dům byl postavený v roce 1990 a před 6 lety prošel velmi zdařilou rekonstrukcí interiéru, která nadchne i náročnější zájemce. Všechny místnosti jsou světlé a nabízí dostatek přirozeného světla. V domě jsou prostorné pokoje, kde si každý člen rodiny najde svůj prostor pro relaxaci a klid. Nadčasová kuchyně v rustikálním duchu je kompletně vybavena veškerými elektrospotřebiči (el. trouba, sklokeramická deska, myčka nádobí, lednička, digestoř). Na podlahách je kvalitní plovoucí podlaha v kombinaci s dlažbou a dřevěnými parkety. Elektřina je nová v mědi, vodovodní rozvody a odpady jsou v plastu. Dům je vytápěn pomocí tepelného čerpadla země – voda. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Přívod vody a odpady jsou napojeny na obecní řád. K domu náleží pozemek o výměře 848 m<sup>2</sup>, jehož součástí je bazén, altánek, studna a malé dětské hřiště. Tyto prvky vytvářejí dokonalý prostor pro rodinnou zábavu i relaxaci. V okolí je spousta vycházkových a cyklistických tras kolem řeky Lužnice. Kousek od domu najdete kemp Pohoda s restaurací a krásnou pískovnu, kde je v letních obdobích velmi příjemné koupání. Především lokalita dělá z této nemovitosti opravdu jedinečnou nabídku, která dokáže zaujmout třeba právě vás. Pro více informací nebo se zájmem o prohlídku mě kontaktujte, budu se na vás těšit.

## 2. Fotodokumentace

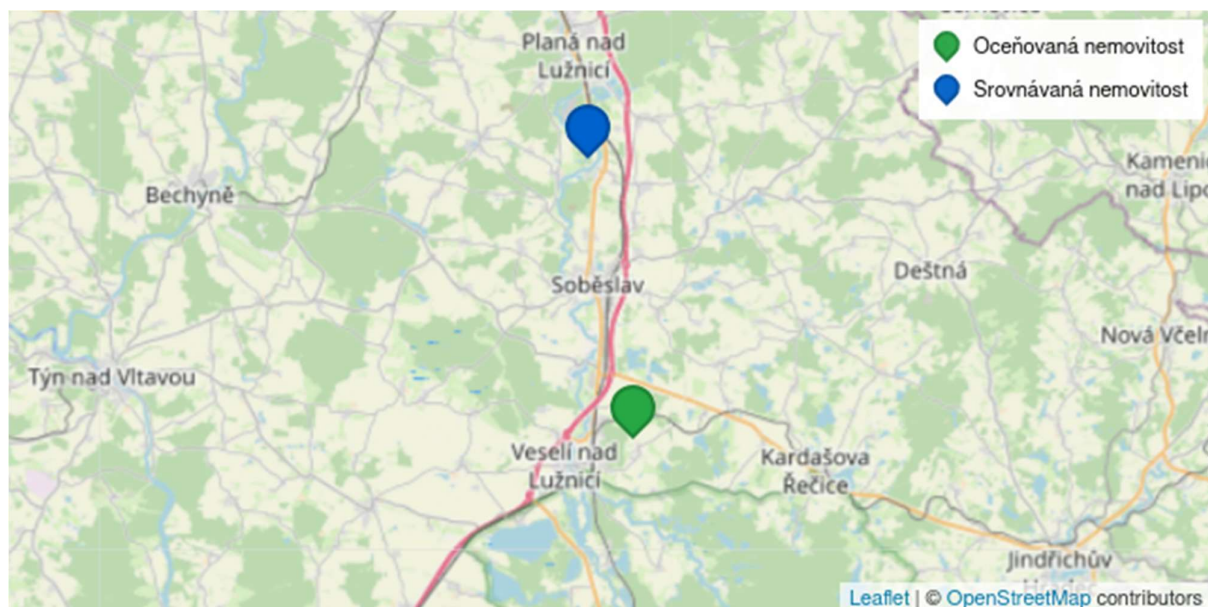


## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





## 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

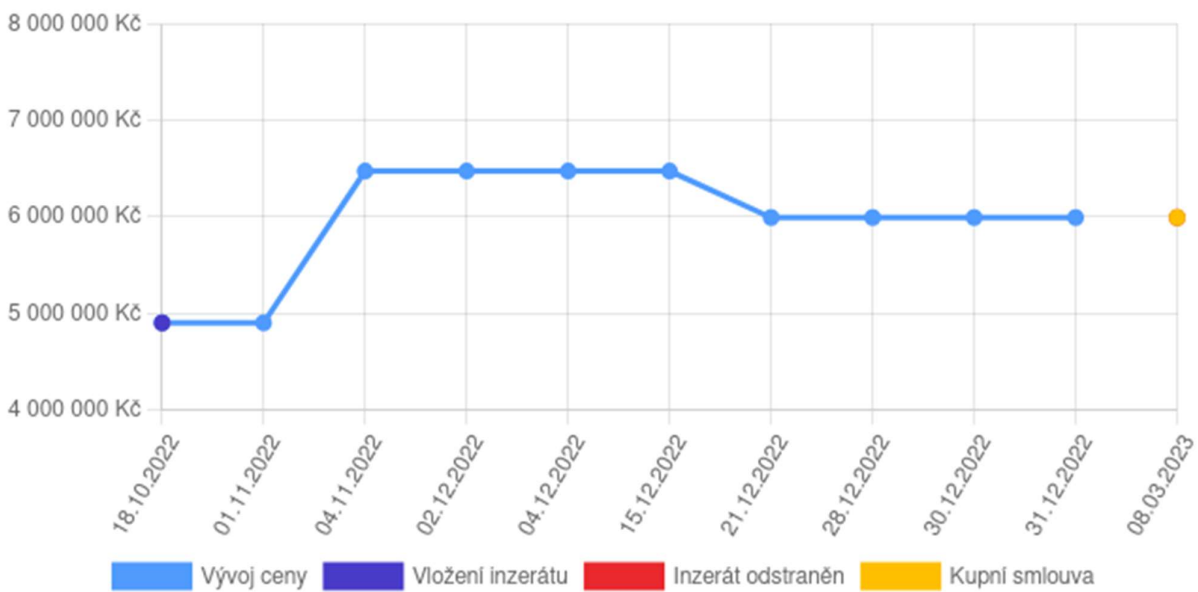
<b>Lokalita</b>	Dunajovice č.p. 40, okres Jindřichův Hradec	<b>Cena dle KS</b>	5 990 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	08.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1483/2023-303
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	677 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Po rekonstrukci	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V a 400V	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlahová plocha</b>	150 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Voda</b>	Místní zdroj, Připojení ke studni		

Na prodej právě pro Vás nabízíme rodinný dům 5+kk se sklepem a zahradou v krásné lokalitě Třeboňsko v obci Dunajovice. Tato obec leží 7 minut od lázeňského města Třeboň, 20 minut od krajského města České Budějovice a 30 minut od okresního města Jindřichův Hradec. V prvním patře se nachází prostorný obývací pokoj s kuchyní a samostatný pokoj. Dále je zde koupelna, ve které je sprchový kout, umyvadlo a toaleta. V druhém patře jsou tři přibližně stejně velké pokoje a další koupelna s vanou, toaletou a dvěma umyvadly. V mezipatře je místo pro odpočinek s krásným výhledem na zahradu. Z přízemí chodby je navíc přístupná další menší místnost bez okna pro ukládání věcí jako šatna nebo místnost pro úklid. Z této chodby je vstup do sklepních prostor, kde se nachází prádelna a kotelna. V zahradě se také nachází terasa s možností grilu a klidného posezení. Navíc je zde část pro případný krytý odpočinek v zákoutí terasy. Dále je zde kůlna, popř. dílna a garáž. Před domem je praktické parkoviště na dva automobily a zároveň možnost parkování dalšího vozu ve vjezdu kolem domu či ve zmíněné garáži za domem. Jedná se o rychlý převod nemovitostí, jelikož se nevyplácí žádná původní zástava. Celý dům je zhruba před dvěma lety rekonstruován. Nová střecha, kuchyně, koupelny, elektrické i vodovodní rozvody, fasáda, dlažba, dřevěné podlahy, atd.. Okolí Třeboňska je velice známé pro celorepublikově vyhledávané třeboňské lázně a patří k turisticky nejatraktivnějším oblastem v ČR, jsou zde krásné výlety na kole či podobné relaxační vyžití. Dům je možné financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám ráda pomůže naše lety prověřená centrála hypoték. V případě jakýchkoli dotazů či prohlídky nás neváhejte kontaktovat na telefonním čísle uvedeném v kontaktech inzerce či webu společnosti.

## 2. Fotodokumentace

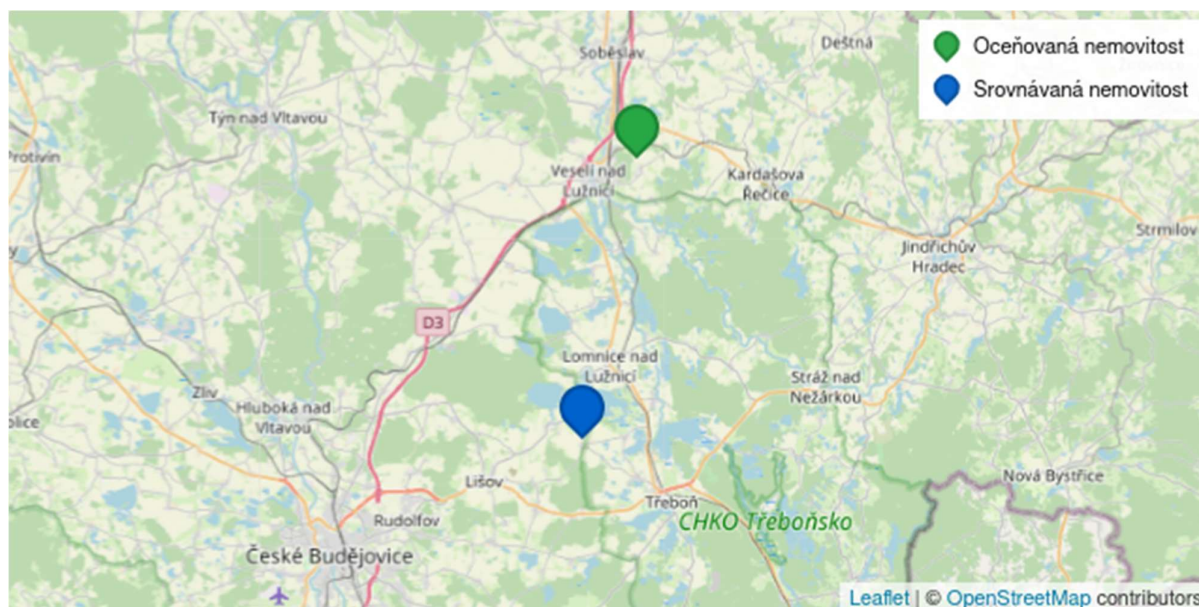


## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





#### 4. Mapové zobrazení



#### Srovnávané nemovitosti – pozemek parc.č. St. 133, 906/1

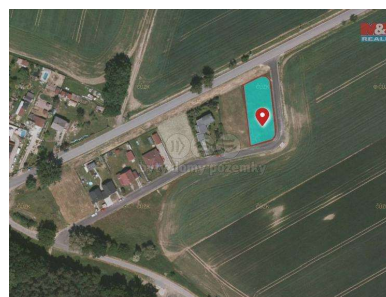
##### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

##### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

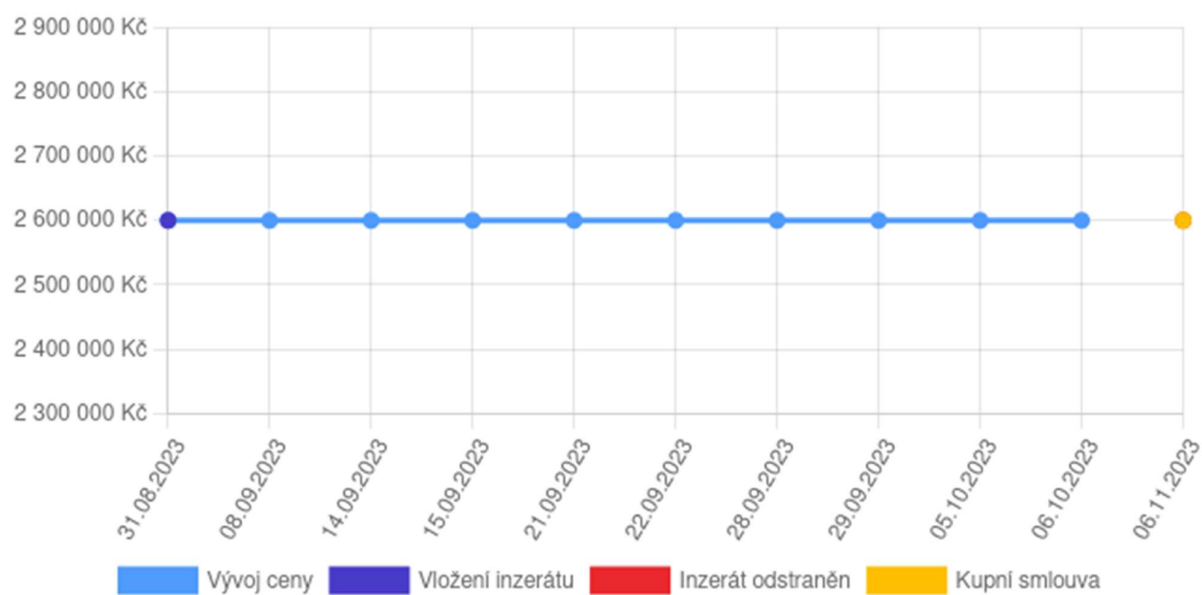
Lokalita	Vesce, okres Tábor	Cena dle KS	2 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.11.2023	Číslo řízení	V-6644/2023-308
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	1186 m <sup>2</sup>
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V a 400V
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plyn	Ne	Voda	Vodovod
Zasít'ovaný pozemek	Ano		

Nabízíme prodej stavební pozemku o CP 1186 m<sup>2</sup> v klidné lokalitě na okraji obce Vesce, který je určený dle územního plánu obce k zastavění rodinným domem. Pozemek je rovinný a již zasít'ovaný. Přímo na pozemek je přivedena elektřina a voda. Elektro rozvodná skříň tzv. kaplička je již vystavěna na pozemku a připravena k napojení. Přejezd po zpevněné obecní komunikaci. K dispozici ihned.

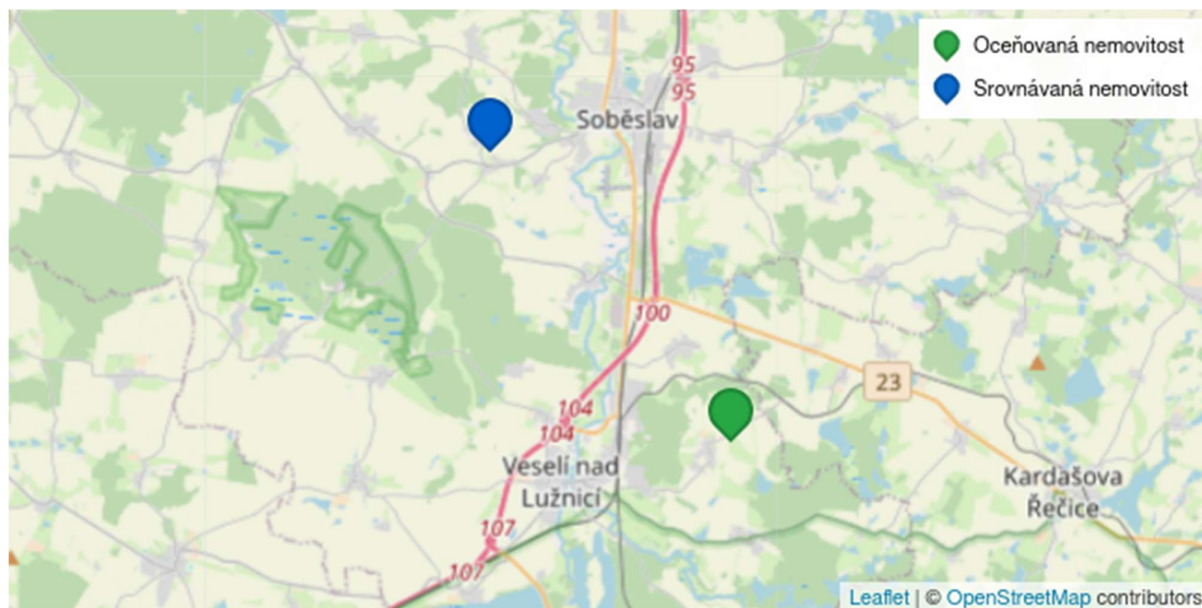
##### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



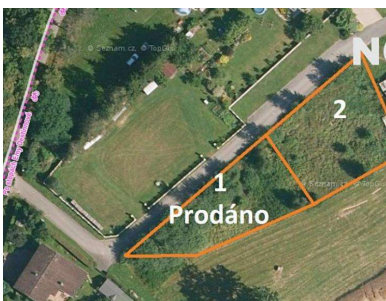
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

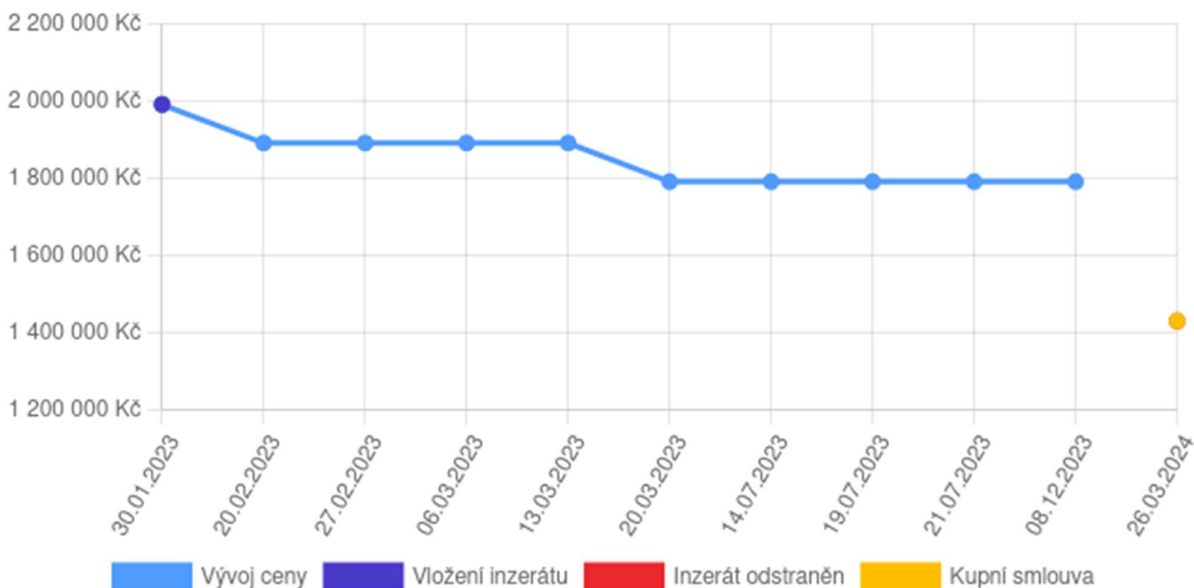
<b>Lokalita</b>	Roseč, okres Jindřichův Hradec	<b>Cena dle KS</b>	1 429 376 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	26.03.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-2079/2024-303
<b>Plocha pozemku</b>	1011 m <sup>2</sup>	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Voda</b>	Místní zdroj

Nabízím pozemek o výměře 1010 m<sup>2</sup> v obci Roseč. Výměra pozemku vznikne geometrickým rozdělením současných dvou pozemků o celkové výměře 2022m<sup>2</sup>. Na nově vzniklém pozemku lze dle zemního plánu vystavit rodinný dům s maximální výškou hřebene 9m. Povoluje výstavbu 1 patrového domu s možností obytného podkroví. Střecha sedlová popřípadě výjimečně polovalbová či valbová. Zastavitelnost pozemku je do 30%. Elektřina, obecní vodovod a obecní kanalizace vede v asfaltové obecní komunikaci na okraji pozemků. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N98494.

### 2. Fotodokumentace

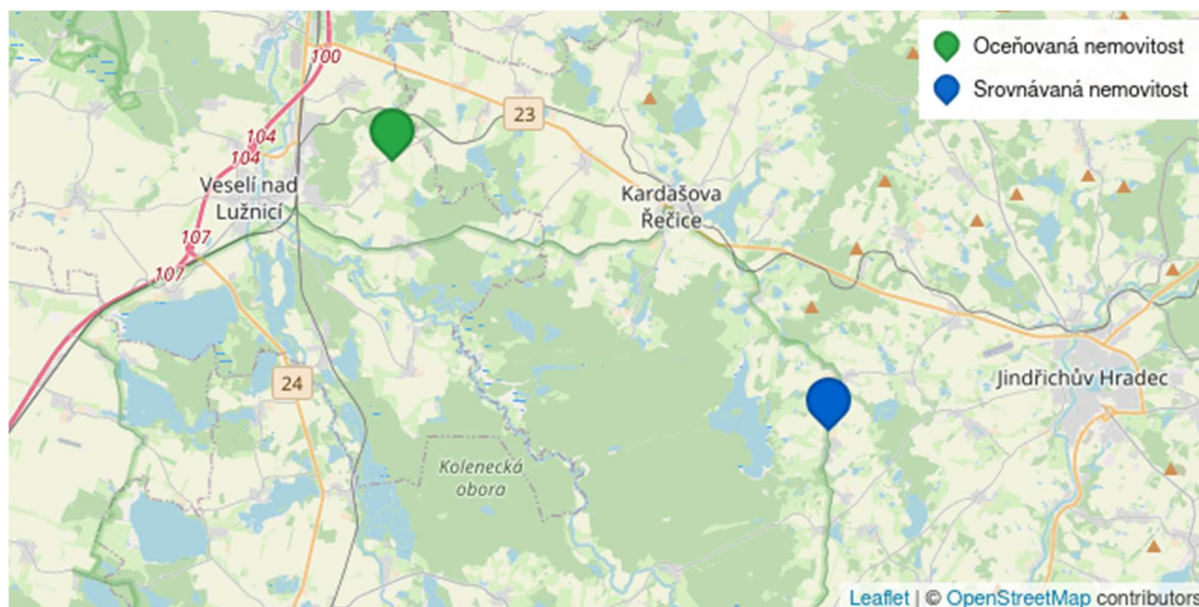


### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





#### 4. Mapové zobrazení



### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Dolní Bukovsko, okres České Budějovice	<b>Cena dle KS</b>	2 121 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	29.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-15261/2023-301
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	940 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Zasítovaný pozemek</b>	Ano		

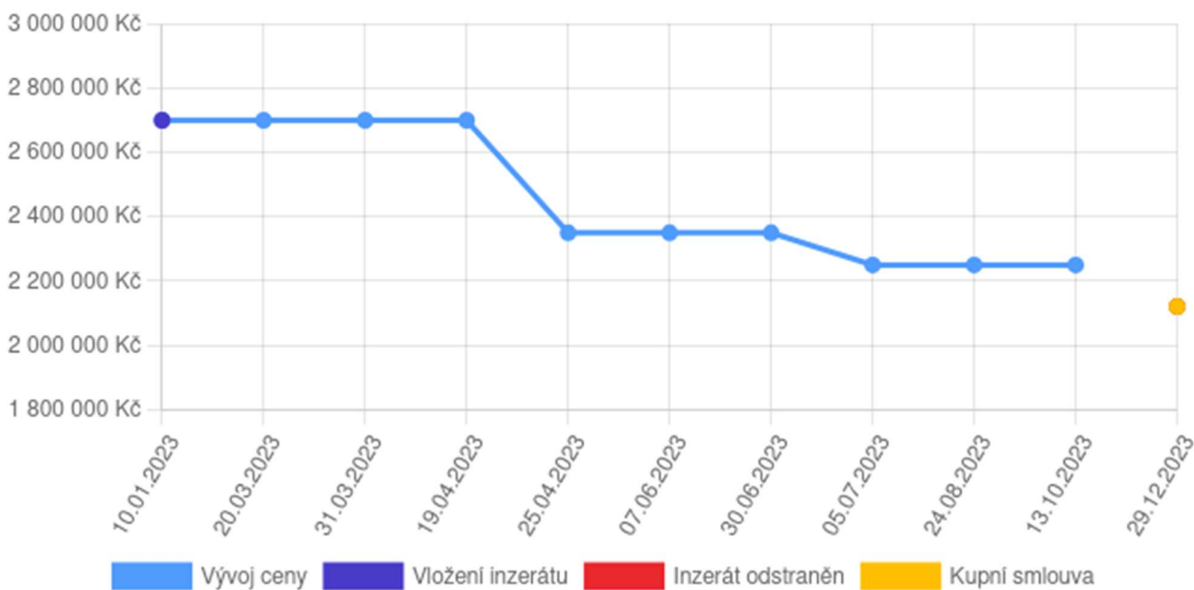
Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové ploše 940 m<sup>2</sup> v Dolním Bukovsku. Jedná se o rovinnatý, slunný pozemek. Příjezdová cesta obecní. Veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku. Nedaleko nájezd na dálnici D3. Dobrá dopravní dostupnost do Českých Budějovic 25 km. Je vydáno stavební povolení a připravený projekt na stavbu rodinného domu a garáže s technickým zázemím. Zastavitelnost pozemku je 33%, což je 310 m<sup>2</sup>. V obci veškerá občanská vybavenost.

#### 2. Fotodokumentace

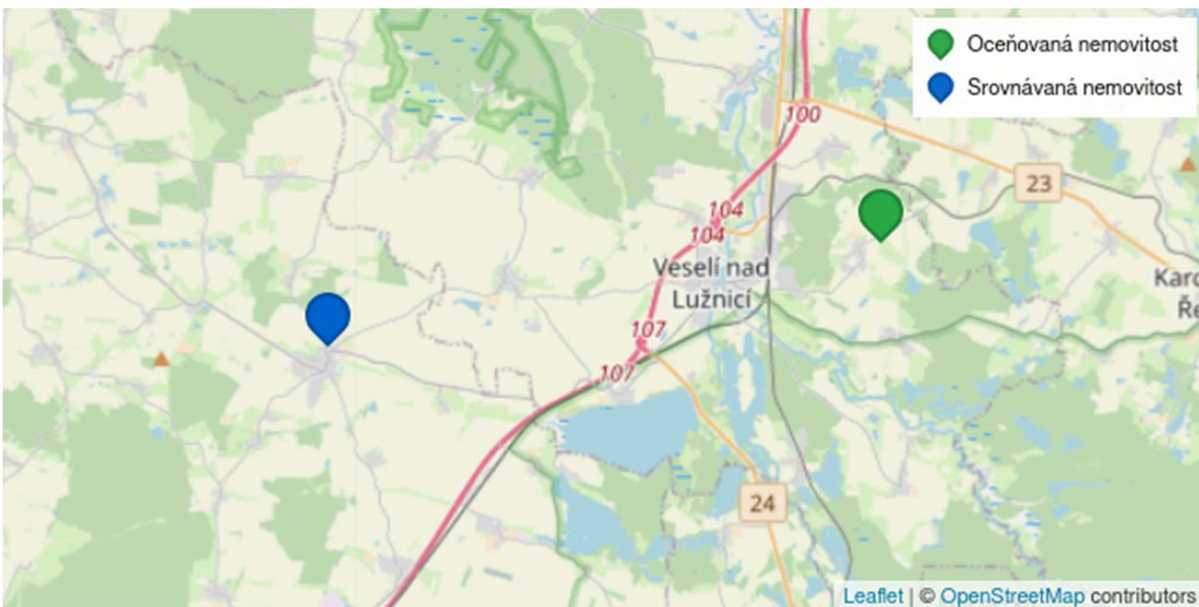




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Bzí, Dolní Bukovsko, okres České Budějovice	<b>Cena dle KS</b>	1 600 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.10.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-12570/2023-301
<b>Plocha pozemku</b>	1500 m <sup>2</sup>	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Plyn</b>	Ne
<b>Voda</b>	Místní zdroj	<b>Zasít'ovaný pozemek</b>	Ano

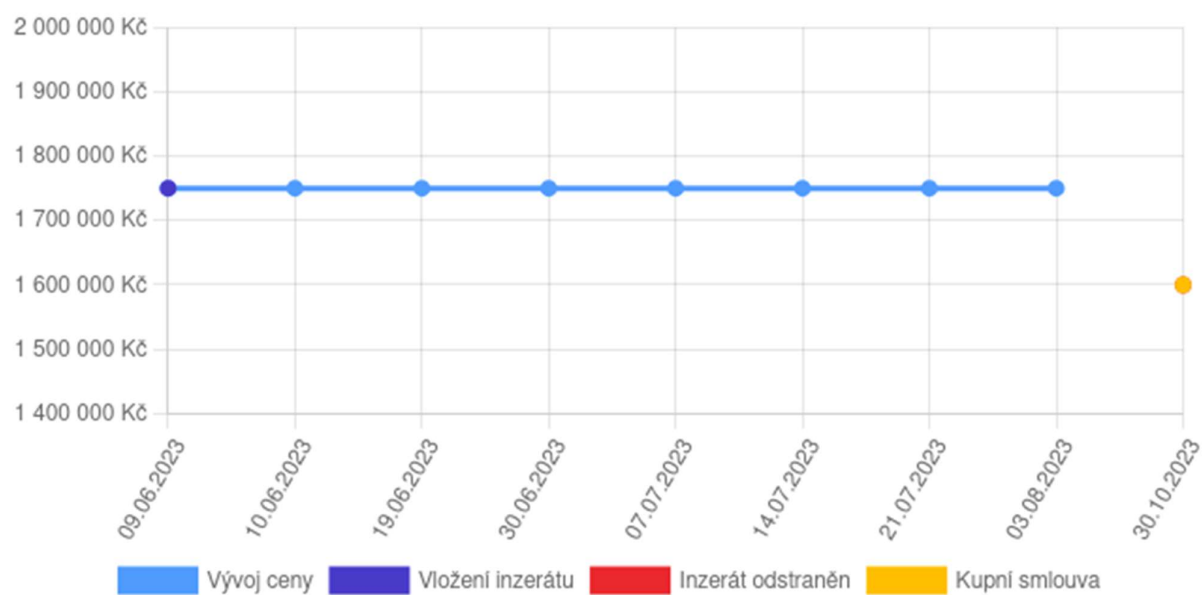
Stavební pozemek 1500m<sup>2</sup>, Bzí u Dolního Bukovska, okr. České Budějovice, LV 12, parc.č.14 (zde nejde o aukci ani dražbu) Tato nabídka je skvělou příležitostí pro vás, pokud plánujete stavbu rodinného domu na klidném a dobře dostupném místě. Můžete využít možnosti hypotečního úvěru pro financování této nemovitosti. Právní servis je zajištěn. Cena za m<sup>2</sup>: 1166Kč / m<sup>2</sup> Inženýrské sítě: Pozemek disponuje připojením k elektrické síti, která se nachází na hranici pozemku. Kromě toho je také dostupné připojení k vodovodnímu řádu a kanalizaci, která je přístupná z cesty vedoucí kolem pozemku. Pro zájemce poskytneme plán vodovodu a kanalizace, který jsme obdrželi od zastupitelstva obce. Rezervační smlouva: Nyní je k pozemku vytvořena Rezervační smlouva, kde současný majitel si ponechává šířku 3,5 metru po straně pozemku (viz. fotografie), až k zadní části, kde se nachází jeho usedlost. Avšak vjezd k jeho RD, je umístěn na opačné straně, než je tento pozemek. K vyčleněnému pozemku 3,5 po straně 1500m<sup>2</sup> ponechá novému vlastníkovu i právo užívání pěší a jízdy. Nový vlastník (kupující) bude mít možnost zvolit si pravou nebo levou stranu pozemku. Geometrický plán je připraven, ale zatím nebyl upraven, protože je nutné, aby si zájemce vybral preferovanou stranu. Avšak před podpisem kupní smlouvy a převodem vlastnictví na nového vlastníka bude geometrický plán upraven a předán na katastrální úřad. Pro tento krok je nutný souhlas stavebního úřadu, který je rovněž začleněn do rezervační smlouvy, kterou na vyžádání poskytneme. Informace: Současný majitel pozemku má již předběžný souhlas s rozdělením pozemku. Nyní je tedy klíčové zjistit od budoucího majitele, zda zvolí 1500m<sup>2</sup> na pravé nebo levé straně. Naše společnost již ověřila na stavebním úřadě oddělení pozemku o velikosti 1500m<sup>2</sup> od pozemku majitele, a tímto poskytuje garanci i v Rezervační smlouvě. V opačném případě, kdyby garance nebyla naplněna, nedošlo k rozdělení pozemku, bude rezervační poplatek vrácen. Oplocení: V současné době pozemek není oplocený a byl dočasně využíván známým majitelem jako výběh pro koně. Možností je domluvit si pronájem nebo další využití pozemku před zahájením stavby rodinného domu. Prohlídka: Pozemek je volně přístupný a může být kdykoli navštíven. GPS souřadnice: 49.180755499, 14.539895239. Organizovaná prohlídka se nekoná. Pro více informací a dotazy kontaktujte specialistu dané nemovitosti.

### 2. Fotodokumentace





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



### 4. Mapové zobrazení

