

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 045110/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvence Group v.o.s., insolvenční správce dlužníka Sučák Josef, Dolní Dvořiště 199, 382 72 Dolní Dvořiště
Číslo jednací:	KSCB 41 INS 10808 / 2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.05.2024
Zpracováno ke dni:	25.05.2024
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 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 249 a pozemku parc. č. St. 453, 749/119, 749/143 v obci Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov, katastrální území Dolní Dvořiště na listu vlastnictví č. 478.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

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, povodňová mapa, žádost o dodatečné povolení stavby- oplocení, terénní úpravy, doplňkové stavby u rodinného domu č.j. MěÚK/22328/2023

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 249
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Dolní Dvořiště
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Dvořiště

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.05.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Sučák. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Sučák Josef, č. p. 62, 38272 Dolní Dvořiště

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 249 a pozemek parc. č. St. 453, 749/119, 749/143 v obci Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov, katastrální území Dolní Dvořiště na listu vlastnictví č. 478.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 453 o výměře 152 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 249 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není 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 pultová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 2020.

Vady rodinného domu:

zdivo: bez vad
střecha: bez vad
podlahy: bez vad
vybavení: bez vad
okna: bez vad
rozvody: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako novostavba.

Dispozice rodinného domu je 5+kk.

Místnosti		
Ostatní prostory	Kotelna	15,49 m ²
Příslušenství	Místnost	10,67 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	53,39 m ²
Ostatní prostory	Šatna	1,32 m ²
Pokoj	Pokoj	15,03 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,18 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	6,77 m ²
Koupelna, WC	WC	1,72 m ²
Ostatní prostory	Šatna	4,02 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	3,36 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,36 m ²
Ostatní prostory	Šatna	2,90 m ²
Pokoj	Pokoj	12,26 m ²
Pokoj	Pokoj	9,54 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,62 m ²
Pokoj	Pokoj	12,25 m ²
Ostatní prostory	Šatna	2,92 m ²
Podlahová plocha		161,13 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		171,80 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem. Příslušenství oken tvoří venkovní rolety. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře a zárubně chybí (v rozpracovanosti), ve 2 NP posuvné dveře, vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba
ostatní: keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové 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 přiveden na hranici pozemku. Vytápění zajišťuje elektrokotel, topná tělesa tvoří podlahové vytápění, ohřev vody zajišťuje elektrokotel.

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. 749/119 o výměře 717m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek parc.č. 749/143 o výměře 94 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Na pozemku stojí plechová stavba, nezapsaná v katastru nemovitostí, jedná se o mobilní stavbu, stavba není předmětem ocenění.

Celková výměra pozemku činí 963 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Součástí pozemku jsou zpevněné plochy, koupací jezírko - v době ocenění v rozpracovanosti (nefunkční filtrace a cirkulace vody).

V době ocenění probíhá řízení o dodatečném povolení stavby – oplocení, terénní úpravy, doplňkové stavby u rodinného domu (Městský úřad Kaplice, stavební úřad).

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě 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 je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití 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.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis	
Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	2
Podsklepení	ne

Popis rodinného domu	PENB	
	Dům byl postaven v roce	2020
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	keramickobetonové
	Sřecha	pultová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	štukové
Vnitřní omítky	štukové	
Vady domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad	

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5+kk		
	Typ oken	plastová s trojsklem		
	Příslušenství oken	venkovní rolety		
	Orientace oken obytných místností	sever,jih, západ,východ		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	chybí		
	Vnitřní dveře	chybí, v části posuvné dveře		
	Osvětlovací technika	bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	Místnosti		
		Ostatní prostory	Kotelna	15,49 m ²
		Příslušenství	Místnost	10,67 m ²
Pokoj			Obývací pokoj s kuchyňským koutem	53,39 m ²
Ostatní prostory		Šatna	1,32 m ²	
Pokoj		Pokoj	15,03 m ²	

	Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,18 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	6,77 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,72 m ²
	Ostatní prostory	Šatna	4,02 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	3,36 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	8,36 m ²
	Ostatní prostory	Šatna	2,90 m ²
	Pokoj	Pokoj	12,26 m ²
	Pokoj	Pokoj	9,54 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,62 m ²
	Pokoj	Pokoj	12,25 m ²
	Ostatní prostory	Šatna	2,92 m ²
	Podlahová plocha		161,13 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		171,80 m ²
Elektrina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	elektrokotel		
Topná tělesa	podlahové vytápění		
Řešení ohřevu vody v domě	elektrokotel		
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba		
Popis stavu	novostavba		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	963 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	koupací jezírko
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část 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 je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; 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	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.05.2024 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 porovnaním.“

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: 478
Kraj: Jihočeský
Okres: Český Krumlov
Obec: Dolní Dvořiště
Katastrální území: Dolní Dvořiště
Počet obyvatel: 1 425

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 939,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{844,00}$
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	V	0,00

spoluvl. podílem na pozemku		
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: 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, 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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,749}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,040$

1. rodinný dům č.p. 249

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	4 roky
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 373,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	17,65*5,25+5,90*13,40	=	171,72 m ²
2NP:	13,40*5,90	=	79,06 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	171,72 m ²	2,90 m
2NP:	79,06 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1 NP:	17,65*5,25*3,40+5,90*13,40*3,40	=	583,86 m ³
2NP:	13,40*5,90*2,20	=	173,93 m ³
zastřešení:	13,40*5,90*1,20/26+17,65*5,25*1,20/2	=	59,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	817,04 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	171,72 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	250,78 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,46

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 B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění - podlahové vytápění, elektrokotel	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD: více základních příslušenství nadstandardního provedení	V	0,06
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení -	IV	0,04

betonový plot		
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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 4 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 4 = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,980 = \mathbf{1,286}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,373,- \text{ Kč/m}^3 * 1,286 = 4\,337,68 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 817,04 \text{ m}^3 * 4\,337,68 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 3\,685\,820,39 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 685 820,39 Kč

2. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{1,040}$

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	844,-	1,040	877,76
-------------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	749/119	869	877,76	762 773,44
§ 4 odst. 1	orná půda	749/143	94	877,76	82 509,44
Stavební pozemky - celkem			963		845 282,88

Pozemky - zjištěná cena celkem = 845 282,88 Kč

3. trvalé porosty**Ovocné dřeviny: příloha č. 36**

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jablň - polokmen	10	2 Ks	2 117,-		2 117,-	4 234,-
Součet:					=	4 234,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	4 234,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena [Kč]
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]		
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	730,-		10 roků	10,00 ks	730,- 7 300,-
Listnaté stromy II	3 280,-		10 roků	2,00 ks	3 280,- 6 560,-
Součet:					13 860,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):					* 0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)					* 0,900
Celkem - okrasné rostliny					= 9 355,50 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 13 589,50 Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku**1. věcné břemeno dodavatelů energie****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. 249	3 685 820,40 Kč
2. pozemky	845 282,90 Kč
3. trvalé porosty	13 589,50 Kč
Ocenění - celkem:	<u>4 544 692,80 Kč</u>
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku	
1. věcné břemeno dodavatelů energie	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	<u>-10 000,- Kč</u>
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	4 534 692,80 Kč
Zjištěná cena - celkem:	4 534 692,80 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	4 534 690,- Kč

slovy: čtyři miliony pět set třicet čtyři tisíc šest set devadesát 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 Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov

Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 – venk.úpravy,vedl.stavby	K7 - právní vady,
Oceňovaný objekt	Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov	161 m ²	novostavba	963 m ²	5+kk, více zákl.příslušenství, el.kotel, podl. vytápění, vodovod, kanalizace,	venkovní jezírko, okrasná zahrada, zděný plot	stav.řízení o dodatečném povolení plotu, nedodělky na stavbě
1	Netřebice č.p. 99, okres Český Krumlov	143 m ²	velmi dobrý	749 m ²	4+kk, více zákl.příslušenství, garáž, el.kotel, krb s výměníkem	pergola, okr. zahrada, příprava na bazén a saunu	
2	Ločenice č.p. 206, okres České Budějovice	176 m ²	velmi dobrý	793 m ²	4+kk, garáž, el.podl.vytápění, krb.kamna,	zděná kolna, srovnatelné venkovní úpravy	
3	Srnín č.p. 104, okres Český Krumlov	180 m ²	novostavba	720 m ²	7+2,dvougenerační, podl.vytápění kotel na peletky,	bazén, pergoly, srovnatelné venkovní úpravy	
4	Svatý Jan nad Malší č.p. 139, okres České Budějovice	160 m ²	velmi dobrý	965 m ²	6+1, garáž, více zákl.příslušenství, vytápění el.kotel,krb.kamna, dálkové obecní	terasa, zahr.domek, kolna, srovnatelné venkovní úpravy	
5	Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov	140 m ²	novostavba	688 m ²	4+kk, podl.vytápění elektrokotel,	oplocení	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	K7 právní vady	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	47 482,52 Kč	1	47 482,52 Kč	0.97	1.01	0.95	0.9	1	1	1.02	0.8543	55 574,35 Kč
2	51 079,55 Kč	1	51 079,55 Kč	0.97	0.99	0.95	0.92	1	1	1.02	0.8560	59 666,22 Kč
3	51 055,56 Kč	1	51 055,56 Kč	1	0.99	1	0.89	1.05	1	1.02	0.9436	54 103,88 Kč
4	46 250,00 Kč	1	46 250,00 Kč	0.98	1	0.95	1	1	1	1.02	0.9496	48 703,69 Kč
5	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč	1	1.01	1	0.87	0.97	0.98	1.02	0.8519	58 685,58 Kč

Celkem průměr	55 346,75 Kč
Minimum	48 703,69 Kč
Maximum	59 666,22 Kč
Směrodatná odchylka - s	4 345,47 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	51 001,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	59 692,21 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: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu, K3 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav, K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku, K5 zohledňuje další vlastnosti nemovitosti jako její dispoziční uspořádání, způsob vytápění, K6 zohledňuje vedlejší stavby, venkovní úpravy. Koeficient K7 zohledňuje další vlastnosti oceňované nemovitosti: stavební řízení o dodatečném povolení stavby, nedodělky – interiérové dveře, částečně nedodělaná venkovní fasáda, nefunkční zahradní jezírko.

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

$$\begin{array}{r}
 55\,346,75 \text{ Kč/m}^2 \\
 \hline
 \quad \quad \quad * 161 \text{ m}^2 \\
 \hline
 = 8\,910\,826 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

8 911 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

4 534 690 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

8 911 000 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. 249 a pozemku parc. č. St. 453, 749/119, 749/143 v obci Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov, katastrální území Dolní Dvořiště na listu vlastnictví č. 478.

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

8 911 000,- Kč

Slovy: osmmilionůdevětsetjedenácttisíc 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 29.05.2024



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

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 045110/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa, Ortofoto mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 23:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 10808 / 2021 pro Insolvence Group v.o.s.

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545465 Dolní Dvořiště
Kat.území: 628972 Dolní Dvořiště List vlastnictví: 478
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Sučák Josef, č.p. 62, 38272 Dolní Dvořiště	850303/1493	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 453	152	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Dvořiště, č.p. 249, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 453				
749/119	717	orná půda		zemědělský půdní fond
749/143	94	orná půda		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 Věcné břemeno (podle listiny)

osobní služebnosti umístění kabelu NN a kabelové piliře s právem zřídít, provozovat, opravovat a udržovat tuto soustavu.

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 749/119

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná CB-014130003648/001 ze dne 12.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2014 10:30:59. Zápis proveden dne 01.08.2014.

V-3696/2014-302

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vzniklých do 20.12.2017, na splacení jistiny úvěru ve výši 2.700.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů do výše 3.240.000,00 Kč.

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Parcela: St. 453, Parcela: 749/119

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/532275-01/15/01-002/00/R ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2015 11:55:00. Zápis proveden dne 22.12.2015; uloženo na prac. Český Krumlov

V-7297/2015-302

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 21.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 12:10:00. Zápis proveden dne 17.05.2022.

V-2031/2022-302

Pořadí k 27.11.2015 11:55

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 23:15:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545465 Dolní Dvořiště
Kat.území: 628972 Dolní Dvořiště List vlastnictví: 478
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky jistiny úvěru až do úhrnné výše 30.000.000,- Kč a dalších pohledávek, které mohou vznikat do 20ti let po uzavření Podzástavní Smlouvy do výše 60.000.000,- Kč. Po dobu trvání úvěrového vztahu.

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrátova 490/12,
Vínohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (podzástavní právo) ze dne 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2022 09:25:00. Zápis proveden dne 27.05.2022; uloženo na prac. Český Krumlov

V-2226/2022-302

Pořadí k 05.05.2022 09:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/532275-01/15/01-002/00/R ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2015 11:55:00. Zápis proveden dne 22.12.2015; uloženo na prac. Český Krumlov

V-7297/2015-302

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/532275-01/15/01-002/00/R ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2015 11:55:00. Zápis proveden dne 22.12.2015; uloženo na prac. Český Krumlov

V-7297/2015-302

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započítání výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 30.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 14:03:14. Zápis proveden dne 14.06.2022; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-9233/2022-302

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 708.659,36 Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Culková Lucie Dis., Josefy Kolářové 1006/8, České
Budějovice 2, 37011 České Budějovice, RČ/IČO:
895922/3251

Povinnost k

Parcela: St. 453, Parcela: 749/119, Parcela: 749/143

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Český Krumlov 217 EX-00426/2019 -598 ze dne 01.03.2021. Právní moc ke dni 08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2021 12:39:22. Zápis proveden dne 06.05.2021.

V-2055/2021-302

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorský úřad Český Krumlov č.j. 217 EX-00426/2019 -630 - oprava v záhlaví ze dne 31.03.2021. Právní moc ke dni 06.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2021 12:39:22. Zápis proveden dne 06.05.2021.

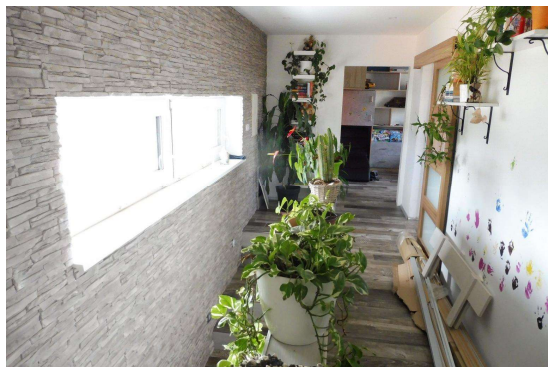
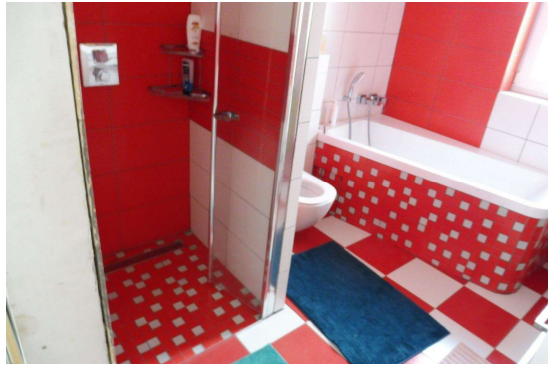
Katastrální mapa, Ortofoto mapa

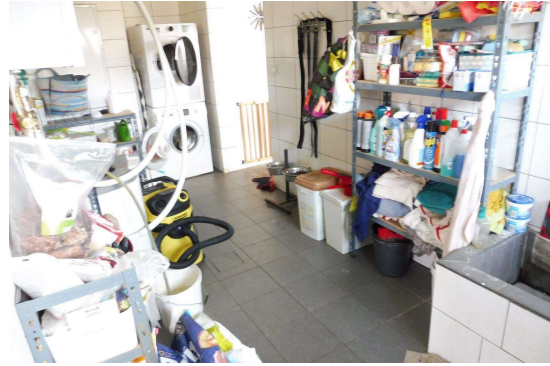
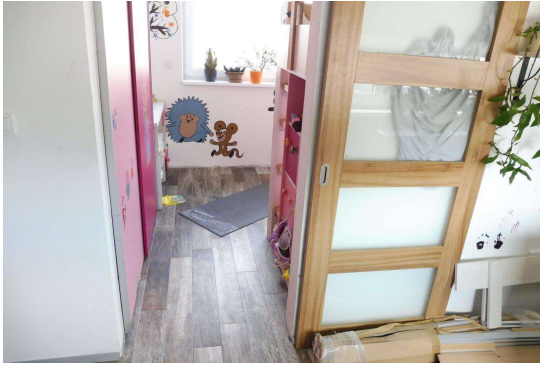




Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

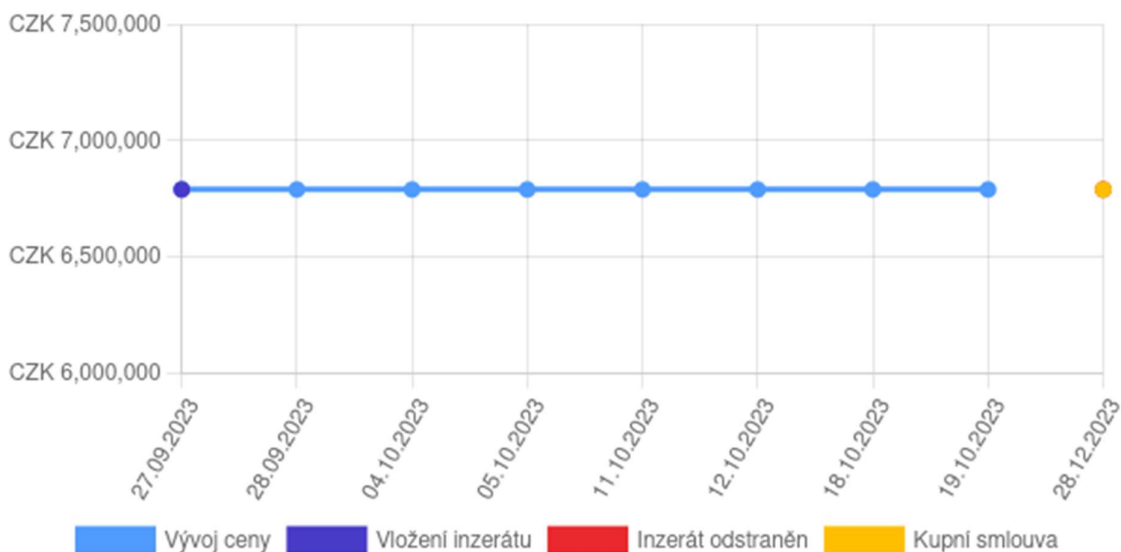


Rodinný dům, 143 m², Netřebice č.p. 99, okres Český Krumlov

Celková cena: 6 790 000 Kč

Lokalita: Netřebice č.p. 99, okres Český Krumlov

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)

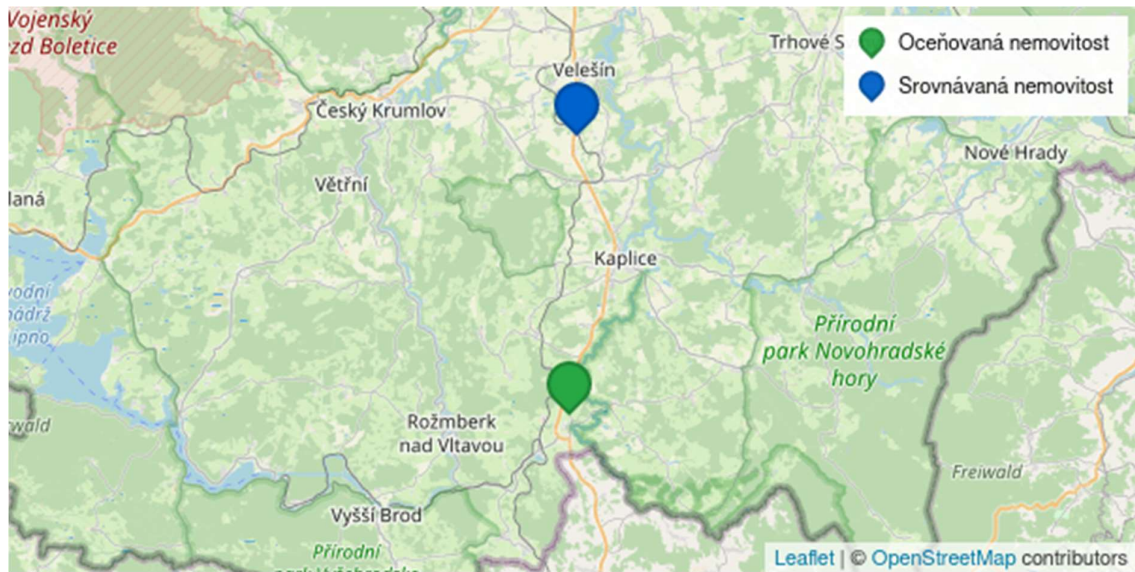
Lokalita	Netřebice č.p. 99, okres Český Krumlov	Cena dle KS	6 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.12.2023	Číslo řízení	V-5866/2023-302
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	749 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Jiné
Užitná plocha	143 m ²	Zasít'ovaný pozemek	Ano

Hledáte klidné a příjemné bydlení v Jihočeském kraji s krásným výhledem na Svatý Ján? Pak neváhejte a podívejte se na naši nabídku na prodej domu v obci Netřebice, která se nachází v okrese Český Krumlov. Dům je z roku 2008, má dvě podlaží a celkovou podlahovou plochu 165 m. V přízemí se nachází obývací pokoj spojený s kuchyní, pokoj, koupelna s WC, technická místnost a garáž, která je průchozí do domu. V patře jsou dva pokoje, druhá koupelna s WC a šatna. Dům je napojen na veřejnou vodovodní a kanalizační síť. Dále je zde zavedena elektřina a plyn, který je na hranici pozemku. Vytápění je zajištěno elektrickým kotlem a krbem s výměníkem, který je napojený na vytápění domu. K domu patří zahrada o rozloze 632m, kterou lze využívat k odpočinku a zábavě. Na zahradě se nachází také vzrostlé stromy, pergola a připravený prostor pro bazén i saunu. Dům se nachází na konci obce, kde je klid a soukromí. Před domem je pouze malá vedlejší silnice s odbočkou, která obsluhuje pouze čtyři poslední domy. Mezi silnicemi je ostrůvek se vzrostlými stromy, které poskytují domu stín. Ze zahrady je nádherný výhled na kostel svatého Jana Nepomuckého. Obec Netřebice má 463 obyvatel. Je zde mateřská škola, knihovna nebo sportovní areál. Pro pohodlné nakupování lze využít Tesco rozvoz. Obec je dobře dostupná po silnici E55, která spojuje České Budějovice s Lincem. V blízkosti obce se nachází také národní kulturní památka - český úsek bývalé koněspřežní železnice z Českých Budějovic do Lince, který je ideálním místem pro cykloturistiku nebo pěší výlety. Dům má také vynikající dopravní dostupnost do okolních měst. Nájezd na novou dálnici je kousek od obce a výrazně ubude dopravy v obci. Do Českých Budějovic se dostanete autem za 20 minut, do Českého Krumlova za 15 minut, do Kaplice za 10 minut a na Lipno za 35 minut. Pokud dáváte přednost hromadné dopravě, můžete využít autobusové spojení do ČB nebo vlak z vedlejší vesnice Výheň. Pokud máte zájem o prohlídku nebo další informace, kontaktujte nás. Těšíme se na vás. Ev. číslo: 30915.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

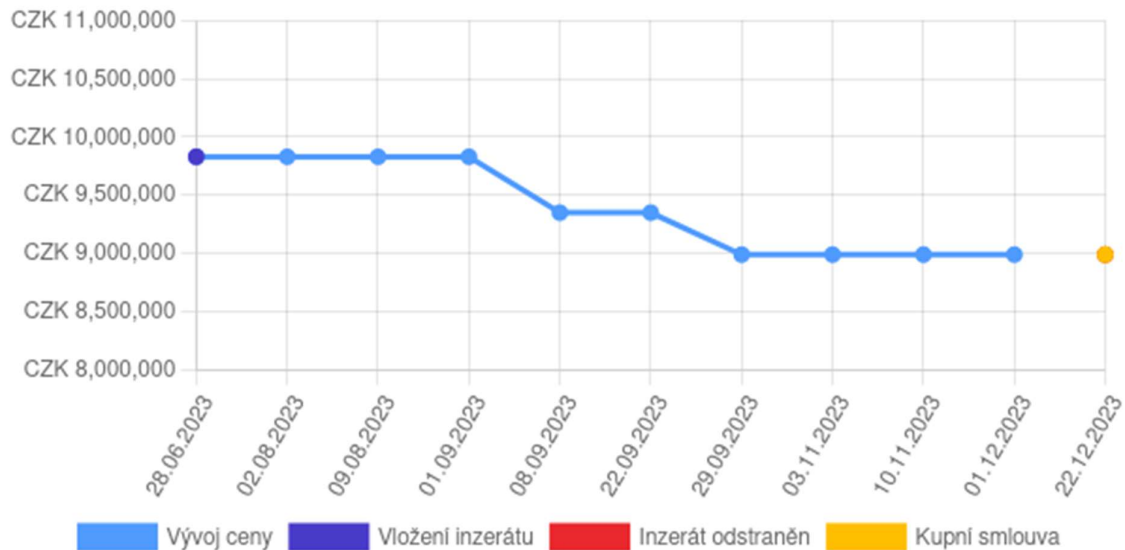


Rodinný dům, 176 m², Ločnice č.p. 206, okres České Budějovice

Celková cena: 8 990 000 Kč

Lokalita: Ločnice č.p. 206, okres České Budějovice

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)

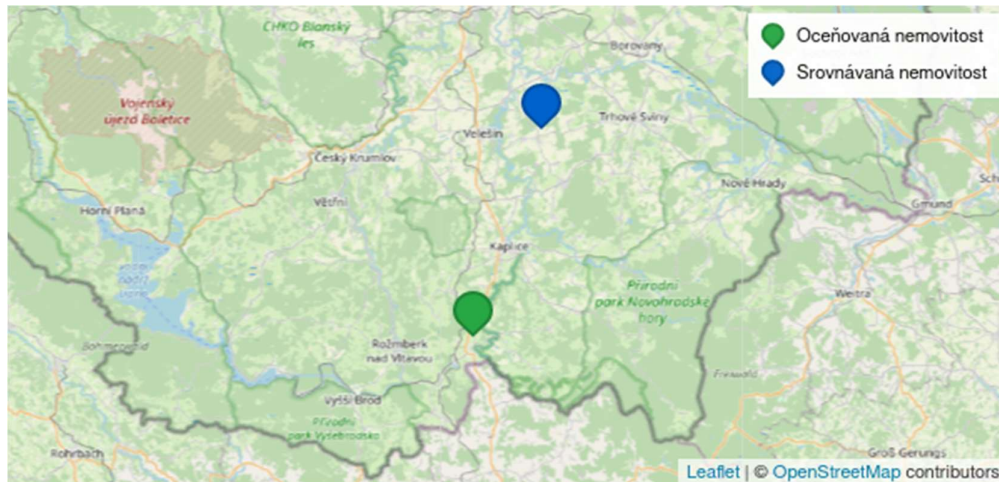
Lokalita	Ločnice č.p. 206, okres České Budějovice	Cena dle KS	8 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.12.2023	Číslo řízení	V-15125/2023-301
Poznámka k ceně	včetně právního servisu, advokátní úschovy a provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	793 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlahová plocha	176 m ²
Užitná plocha	211 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji velmi pěkný rodinný dům s dispozičním řešením 4+kk s garáží, terasou a hezkou zahradou v obci Ločenice. Dům má dvě obytná podlaží a je situován na pozemku o rozloze 793 m² s užitnou plochou 211 m². Dům byl kolaudován v roce 2012. Dominantu domu tvoří prostorný a světlý obývací pokoj s krbovými kamny, který je spojený s jídelní částí a volně přecházející do moderní kuchyně. Kuchyňský kout disponuje prostornou rohovou linkou, která je plně vybavena vestavěnými spotřebiči značky Whirlpool a nechybí ani kuchyňský ostrůvek. V přízemí domu dále najdete ložnici se šatnou, pěknou koupelnu s velkou vanou, umyvadlovou skříňkou a toaletou, komoru, technickou místnost a garáž se stáním pro dva automobily. Ve 2. NP jsou k dispozici dva pokoje a prostor pro zbudování druhé koupelny nebo třeba pracovny. Půdní prostor je nad garáží. Slunné dny si můžete vychutnat na prostorné terase, která je přístupná z obývacího pokoje a je orientována na JV. Zahrada s okrasnými dřevinami a keři je velmi pěkně udržována. Vytápění domu zajišťuje elektrické podlahové topení a nebo lze topit dřevem v krbových kamnech, kdy je teplo po domě rozváděno pomocí průduchů. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Průkaz energetické náročnosti budovy se zpracovává a projektová dokumentace je k nahlédnutí u majitele, který se velkou měrou podílel na výstavbě rodinného domu a preferoval kvalitní materiály a ideální realizaci stavby. V obci je MŠ, pošta, řeznictví, potraviny Coop, knihovna a další služby občanské vybavenosti. ZŠ malotřídní je ve vedlejší obci, vzdálené 1.5 km a nebo v Trhových Svinech. Do Českých Budějovic je to 20 km. Pro více informací kontaktujte makléře. Prohlídku tohoto pěkného domu se skvělou dispozicí a hezkou zahradou vřele doporučuji. Jistě oceníte i to, že dům je v klidné, okrajové části malebné obce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Rodinný dům, 180 m², Srnín č.p. 104, okres Český Krumlov

Celková cena: 9 190 000 Kč

Lokalita: Srnín č.p. 104, okres Český Krumlov

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	Srnín č.p. 104, okres Český Krumlov	Cena dle KS	9 190 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.09.2023	Číslo řízení	V-3880/2023-302
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	720 m ²
Stav	Novostavba	Zastavěná plocha	124 m ²
Užitná plocha	180 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

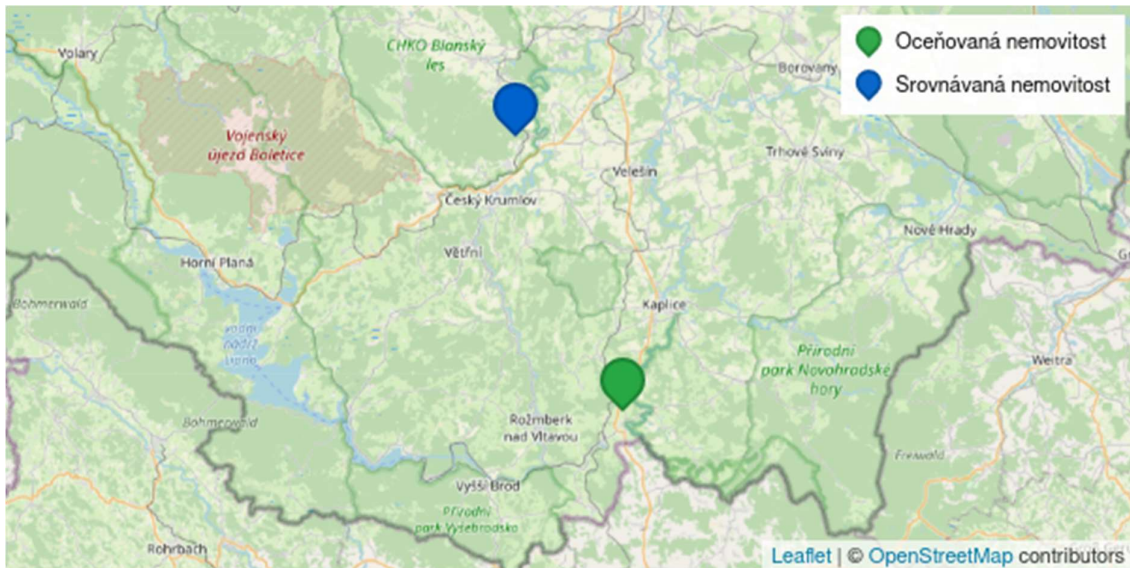
Nabízím k prodeji rodinný dům 7+2kk v obci Srnín u Českého Krumlova. Zastavěná plocha domu je 124 m² a k domu dále patří dřevěnými trámy oplocený pozemek o výměře 596 m². Dům byl zkolaudován v roce 2007 a v současné době je řešen jako dvougenerační se společným vstupem a s využitím přízemního bytu 2+kk o velikosti 41,65 m² a dvoupodlažního bytu 5+kk o velikosti 140 m². Více fotek, včetně bytu 2+kk u RK nebo na prohlídce domu. V 1. NP (přízemí) se nachází zádveří s chodbou 8,3 m² (společné pro oba byty), vestavěné skříňe a kotelna 5,15 m². Napravo z chodby je byt 2+kk o dispozici obývací pokoj s kuchyní 25,75 m² se vstupem na zahradu, ložnice 11,9 m² a koupelna se sprchovým koutem a WC 4 m². Podlaha je zde plovoucí, v kuchyňském koutu a v koupelně je dlažba s podlahovým vytápěním. Nalevo z chodby je přízemní část bytu 5+kk o dispozici obývací pokoj spojený s kuchyní 36,7 m² se vstupem na zahradu, komora 2,65 m² a technická místnost s WC 3,85 m². Podlaha je v kuchyni a technické místnosti litá epoxidová s podlahovým vytápěním, v pokoji je dřevěná stejně jako schody, které odtud vedou do 2. NP. V 2. NP (1. patro) se nachází 2x dětský pokoj 16 m² a 17 m², ložnice 23,65 m² s vlastní šatnou, pracovna 10,35 m², koupelna s hydromasážní vanou, sprchovým koutem a WC 9,35 m², prádelna 4,25 m², šatna 4,25 m² a chodba 10 m² ze které se do všech uvedených místností vstupuje a díky tomu jsou všechny vůči sobě neprůchozí. Podlaha v této části domu je plovoucí, v koupelně je dlažba opět s podlahovým vytápěním. Vytápění zajišťuje nový kotel na peletky s rozvodem tepla do radiátorů a dále podlahové topení. Okna o dveře jsou dřevěná Eurookna. Dům je zateplený 10 cm polystyrenem. Díky systému topení a zateplení má PENB klasifikační třídu "A"-mimořádně úsporná. Na zahradě je krytý bazén 6x3 m, který lze i vyhřívat, dále několik míst k venkovnímu posezení včetně pergol, ovocné stromy a okrasné keře. Součástí pozemku je kryté stání na 2 automobily. Dům je napojen na obecní vodovodní systém, odpady jsou svedeny do tříkomorového septiku s přepadem do obecní kanalizace. Obec Srnín je vzdálená 3 km od Českého Krumlova a 20 km od Českých Budějovic a leží na úpatí vrcholu Klet, v Chráněné krajinné oblasti Blanský les. Jedná se o velmi zajímavou nabídku a určitě doporučuji prohlídku. V případě zájmu zajistím financování na koupi nemovitosti.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

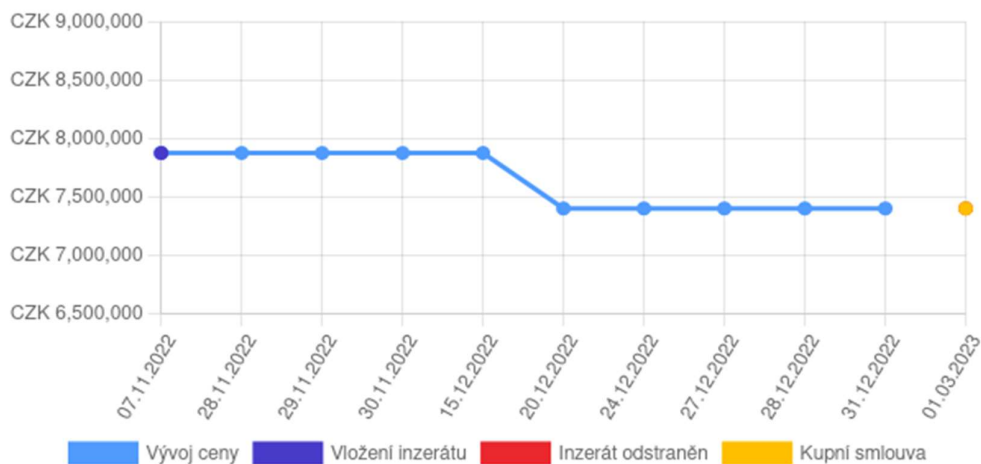


Rodinný dům, 160 m², Svatý Jan nad Malší č.p. 139, okres České Budějovice

Celková cena: 7 400 000 Kč

Lokalita: Svatý Jan nad Malší č.p. 139, okres České Budějovice

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	Svatý Jan nad Malší č.p. 139, okres České Budějovice	Cena dle KS	7 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.03.2023	Číslo řízení	V-2403/2023-301
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	965 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel, Ústřední vytápění
Podlahová plocha	160 m ²	Užitná plocha	125 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Ne
Voda	Vodovod		

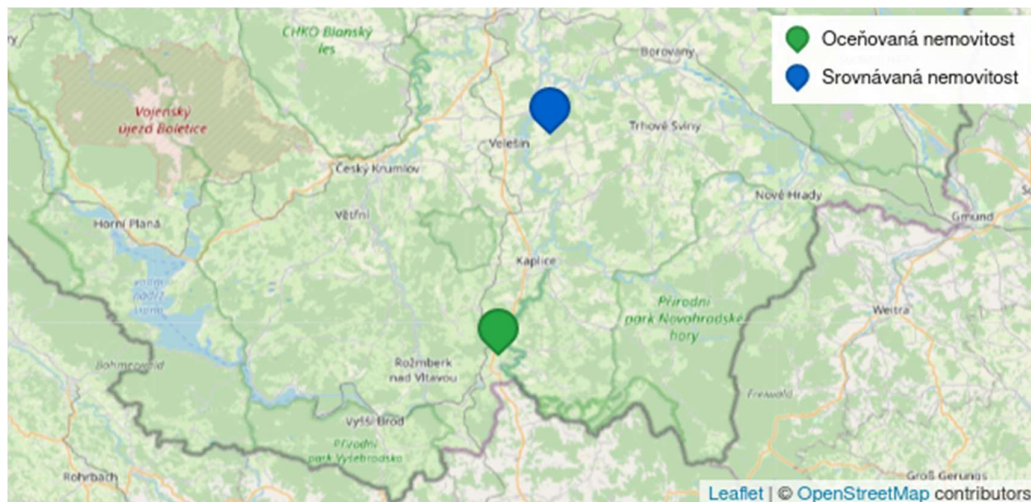
Nabízíme k prodeji prostorný, dvoupodlažní, rodinný dům s garáží o dispozici 6+1 se zastavěnou plochou 140 m² a zahradou o rozloze 825 m² v obci Svatý Jan nad Malší. Dům je napojen na dálkové obecní vytápění, je možné topit krbovými kamny s průduchy do celého domu nebo elektrickým kotlem. Dispozičně je dům řešen v 1. NP předsíní, koupelnou se sprchovým koutem, samostatným WC, chodbou, ložnicí, kuchyní, jídelním koutem s pracovním, kde se nachází krbová kamna a prostorný obývací pokoj, ze kterého vedou balkónové dveře na

terasu. Z chodby vstupujeme po dřevěném schodišti do 2. NP, kde se nachází 3 dětské pokoje a koupelna s vanou a WC. Vedle vstupu do domu je vjezd do prostorné garáže. Z garáže můžeme vstoupit do domu i na zahradu s terasou, která slouží k odpočinku a relaxaci. Před garáží se nachází 2 parkovací stání pro 2 osobní auta. Rádi Vám pomůžeme s výběrem vhodného financování. Doporučuji prohlídku nemovitosti. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

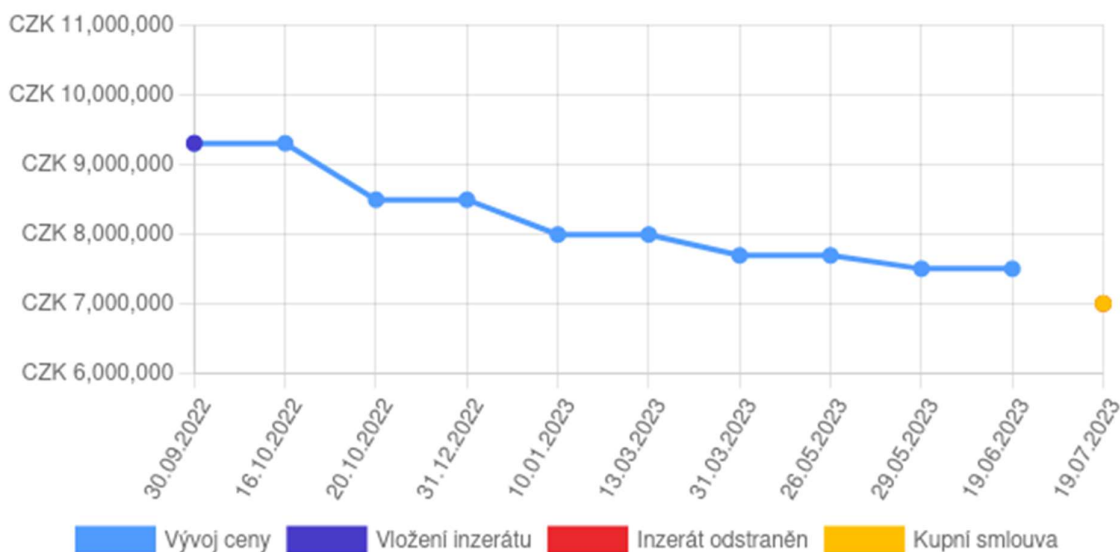


Rodinný dům, 140 m², Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov

Celková cena: 7 000 000 Kč

Lokalita: Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov

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	Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov	Cena dle KS	7 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.07.2023	Číslo řízení	V-3039/2023-302
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	688 m ²
Stav	Novostavba	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Zastavěná plocha	175 m ²
Užitná plocha	140 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

Nabízíme Vám ke koupi novostavbu samostatného rodinného domu o dispozici 4+kk s terasou, o celkové užitné ploše 175,85 m² (podlahová plocha domu činí 139,85 m² + terasa 36 m²) v obci Dolní Dvořiště. Dispozice domu: zádveží (5,5 m²), technická místnost (5,5 m²), chodba (14,40 m²), ložnice (18,35 m²), pokoj (18 m²), pokoj (13,75 m²), koupelna (11,10 m²), samostatné WC (1,85 m²) a obývací pokoj (29,10 m²), ze kterého je otevřený vstup do kuchyně s jídelnou (19,80 m²), ve které se nachází spíž na potraviny (2,5 m²). Všechny

pokoje mají vždy samostatný vstup z chodby. Střeška i půda je zateplená a je zde možnost vybudovat půdní vestavbu. V roce 2022 byla provedena nová výmalba fasády. Vytápění domu je podlahové, pomocí elektrického kotle. V domě je připravená přípojka na tepelné čerpadlo. Zdroj teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Celková plocha pozemku činí 688 m². Z terasy domu je krásný výhled do zeleně i na místní kostel. Dům je postaven v nové čtvrti plně moderních domů. Obec Dolní Dvořiště je známá díky hraničnímu přechodu s Rakouskem a je vzdálená cca 19 km od města Freistadt v Rakousku, 10 km od města Kaplice, 28 km od města Český Krumlov a cca 36 km od města České Budějovice. Ohledně financování Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku nemovitosti prosím kontaktujte makléře zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

