

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11116-894/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Ing. Petra Hamplová Ph.D.
insolvenční správce dlužníka Dvořák Ladislav,
Zahradní 13, 789 01 Zábřeh

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSCB 41 INS
4748/2020

Adresa předmětu ocenění: Černovická č.p. 74, Chýnov, okres Tábor

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 28.04.2020

Zpracováno ke dni: 28.04.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.04.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ½ rodinného domu č.p. 74 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St.19, 181/1, 181/2, zapsaných na Listu vlastnictví 848 v obci Chýnov, okres Tábor, katastrální území Chýnov u Tábora, spoluvlastnického podílu o velikosti ½ pozemku parc.č. 292, zapsaný na Listu vlastnictví 733 a spoluvlastnického podílu o velikosti ½ pozemku parc.č. 560, zapsaný na Listu vlastnictví 235 v obci Chýnov, okres Tábor, katastrální území Záhostice pro potřeby insolvenčního řízení KSCB 41 INS 4748/2020.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 74, pozemky parc.č. 292, 560, obec Chýnov
Adresa předmětu ocenění: Černovická č.p. 74, Chýnov, okres Tábor
Kraj: Jihočeský kraj
Okres: Tábor
Obec: Chýnov
Ulice: Černovická
Katastrální území: Chýnov u Tábora, Záhostice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 28.04.2020. Prohlídka byla za přítomnosti: paní Dvořáková (bývalá manželka).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM, LPIS- Veřejný registr půdy.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

LV 848

Dvořák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov
Dvořák Martin, U Kuželníku 390, 39155 Chýnov

podíl 1/2
podíl 1/2

LV 235

Dvořák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov
Dvořák Radek, Kloužovice 36, 39155 Chýnov

podíl 1/2
podíl 1/2

Dvořák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov
Dvořák Michal, Kobylnická 375, 39155 Chýnov

podíl 1/2
podíl 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 74 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St.19, 181/1, 181/2 v obci Chýnov, okres Tábor, katastrální území Chýnov u Tábora a pozemky parc.č. 292 a 560 v obci Chýnov, okres Tábor, katastrální území Záhostice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 19 o výměře 590 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 74 – objekt k bydlení.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, je zde půda a obytné podkroví není vybudované. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven před více jako 100 lety, později modernizován (asi před 30 lety plynové topení). Dle sdělení přítomné osoby není rodinný dům cca 10 let trvale obýván.

Stavba je mělce založená, objekt je smíšené konstrukce, stěny mají tloušťku 70 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Stavba sestává z obytné a hospodářské části. Střeška na obytné části je polovalbová, na hospodářské části je sedlová. Střešní krytinu tvoří pálená taška a eternitové šablony, klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům 2+1. V domě se nachází pokoj o výměře 10,59 m², předsíní o výměře 10,08 m², pokoj o výměře 25,02 m², kuchyně o výměře 13,57 m², koupelna o výměře 7,60 m², zádveří o výměře 7,06 m². Podlahová plocha činí 73,91 m²

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde špaletová okna. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, mají ocelové a dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Obytné místnosti mají podlahu tvořenou cementovým potěrem (lino na pokraji životnosti), v kuchyni jsou podlahy tvořeny cementovým potěrem, koupelna má na podlaze cementový potěr a v chodbě je položena keramická dlažba.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Dům je vytápěn lokálně pomocí plynových topidel a nebo lokálně kamny na tuhá paliva. Dům nemá zdroj teplé vody.

Stěny objektu jsou zastaralé, vlivem vztlínající vlhkosti vlhké, střecha (eternitové šablony) je zastaralá na pokraji životnosti, okna jsou zastaralá, podlahy v domě jsou zastaralé (pouze betonová mazanina), vybavení v domě je zastaralé a rozvody v domě jsou původní, zastaralé (dle sdělení přítomné osoby je poškozen rozvod vody). Pravděpodobně byla započata rekonstrukce koupelny (chybí obklady, dlažba, zdroj teplé vody). Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Oceňovaný pozemek parc.č. 181/1 o výměře 850 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek je využíván jako užitková zahrada, na pozemku se nacházejí ovocné dřeviny.

Oceňovaný pozemek parc.č. 181/2 o výměře 49 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek slouží jako předzahrádka před rodinným domem. Na pozemku se nachází okrasné dřeviny.

Pozemky jsou spolu s rodinným domem ve funkčním celku. Pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků s betonovou podezdívkou. Vchod je ocelovou bránou. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu. K objektu náleží stodola, kolny využívané jako dílna.

Objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V obci je zastávka autobusových i vlakových spojů.

Oceňovaný pozemek parc.č. 292 o výměře 1346 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce, cca 2 km jižní od obce Záhostice v lokalitě V paloucích, u Turoveckého potoka. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty- břehová zeleň. Pozemek není zemědělsky obhospodařovaný. Přístup je přes pozemky jiného vlastníka.

Oceňovaný pozemek parc.č. 560 o výměře 1748 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází cca 2 km jižně od obce Záhostice, mimo zastavěné území poblíž Bítovského Mlýna. Pozemek se nachází u Turoveckého potoka, na pozemku se nachází trvalé porosty. Pozemek není zemědělsky obhospodařován a je přístupný přes pozemky jiného vlastníka.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	ne		
	Podkroví	ne		
	Půda	ano		
	Dům byl postaven v roce	1900		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu	Započata rekonstrukce koupelny		
	Základy	mělké založení		
	Konstrukce	smíšená		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Tloušťka stěn	70 cm		
	Střecha	sedlová, polovalbová		
	Krytina střechy	pálená taška, eternitové šablony		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Typ oken v domě	špaletová		
	Orientace oken obytných místností	Sever, východ		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné prosklené		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
	Dispozice RD	2+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	10,59 m ²
Ostatní prostory		Předsíň	10,08 m ²	
Pokoj		Pokoj	25,02 m ²	
Kuchyně		Kuchyně	13,57 m ²	

		<table><tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>7,60 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Zádveří</td><td>7,06 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>73,91 m²</td></tr></table>	Koupelna, WC	Koupelna	7,60 m ²	Ostatní prostory	Zádveří	7,06 m ²	Podlahová plocha		73,91 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	7,60 m ²								
	Ostatní prostory	Zádveří	7,06 m ²								
	Podlahová plocha		73,91 m ²								
	Elektrína	230V a 400V									
	Vodovod	vodovod									
	Svod splašek	veřejná kanalizace									
	Plynovod	ano									
	Řešení vytápění v domě	Plynová topidla, kamna na TP									
	Topná tělesa										
	Řešení ohřevu vody	chybí									
	Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr kuchyně: cementový potěr koupelna, WC: cementový potěr chodba: keramická dlažba									
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí										
Vady rodinného domu	zdivo: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek, původní										
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny									
	Venkovní stavby	stodola, hospodářská část									
	Sklon pozemku	rovinatý									
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků s betonovou podezdívkou									
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě									
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami									
	Poloha v obci	centrum obce									
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty									
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav									
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových a vlakových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu									
	Sousedé a kriminalita										
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny										
Další informace	Oceňovaný pozemek parc.č. 292 o výměře 1346 m ² je evidovaný v katastru										

	nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce, cca 2 km jižní od obce Záhostice v lokalitě V paloucích, u Turoveckého potoka. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty- břehová zeleň. Pozemek není zemědělsky obhospodařovaný. Oceňovaný pozemek parc.č. 560 o výměře 1748 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází cca 2 km jižně od obce Záhostice, mimo zastavěné území poblíž Bítovského Mlýna. Pozemek se nachází u Turoveckého potoka, na pozemku se nachází trvalé porosty. Pozemek není zemědělsky obhospodařován.
--	--

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 28.04.2020 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. 1:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

1.1. Rodinný dům č.p. 74, obec Chýnov

Rodinný dům č.p. 74 v ulici Černovická, obec Chýnov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Černovická, Chýnov, okres Tábor	73.91 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1489 m ²	vodovod, kanalizace, plynové topidlo, stodola, dílna
1	K Močítům, Chýnov, okres Tábor	94 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1732 m ²	vodovod, kanalizace, elektrokotel, kotel na TP, dílna, garáž
2	Ratibořské Hory, okres Tábor	100 m ² , Přízemní	Dobrý	564 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, stodola, garáž
3	Obrataň, okres Pelhřimov	70 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1442 m ²	vodovod, kanalizace, plynový kotel, kotel na TP
4	Kladruby, Dolní Hořice, okres Tábor	78 m ² , Přízemní	Dobrý	280 m ²	vodovod, jímka, krbová kamna, studna, nové rozvody, podlaha, nová okna
5	Myslkovice, okres Tábor	85 m ² , Přízemní	Dobrý	403 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, garáž, dílna

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12.765,96 Kč	Nepoužit	12.765,96 Kč	1.00	0.99	1.00	1.06	1.00	1.00	1.0494	12.165,01 Kč
2	9.154,00 Kč	Nepoužit	9.154,00 Kč	0.98	0.99	1.10	0.72	1.00	1.00	0.7684	11.913,07 Kč
3	12.142,86 Kč	0.9	10.928,57 Kč	0.98	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.9702	11.264,24 Kč
4	13.717,95 Kč	0.9	12.346,15 Kč	0.95	1.00	1.10	0.70	1.05	1.00	0.7681	16.073,63 Kč
5	12.705,88 Kč	Nepoužit	12.705,88 Kč	0.95	0.99	1.10	0.70	1.00	1.00	0.7242	17.544,72 Kč
Celkem průměr											13.792,13 Kč
Minimum											11.264,24 Kč
Maximum											17.544,72 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.822,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											10.970,08 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											16.614,18 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: upravena výměra pozemku podle kupní smlouvy

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

13.792,13 Kč/m²

*

73,91 m²

= 1.019.377 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.019.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 74 v ulici Černovická, obec Chýnov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Černovická, Chýnov, okres Tábor	73.91 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1489 m ²	vodovod, kanalizace, plynové topidlo, stodola, dílna
1	K Močítům, Chýnov, okres Tábor	94 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1732 m ²	vodovod, kanalizace, elektrokotel, kotel na TP, dílna, garáž
2	Ratibořské Hory, okres Tábor	100 m ² , Přízemní	Dobrý	564 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, stodola, garáž
3	Obrataň, okres Pelhřimov	70 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1442 m ²	vodovod, kanalizace, plynový kotel, kotel na TP
4	Kladruby, Dolní Hořice, okres Tábor	78 m ² , Přízemní	Dobrý	280 m ²	vodovod, jímka, krbová kamna, studna, nové rozvody, podlaha, nová okna
5	Myslkovice, okres Tábor	85 m ² , Přízemní	Dobrý	403 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, garáž, dílna

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.765,96	-	12.765,96
2	9.154,00	-	9.154,00
3	12.142,86	0,90	10.928,57
4	13.717,95	0,90	12.346,15
5	12.705,88	-	12.705,88
Maximální hodnota		12.765,96	(případ č.1)
Minimální hodnota		9.154,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,3946	OK
Aritmetický průměr		11.580,11	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 74 v ulici Černovická, obec Chýnov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Černovická, Chýnov, okres Tábor	73.91 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1489 m ²	vodovod, kanalizace, plynové topidlo, stodola, dílna	X
1	K Močítům, Chýnov, okres Tábor	94 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1732 m ²	vodovod, kanalizace, elektrokotel, kotel na TP, dílna, garáž	3
2	Ratibořské Hory, okres Tábor	100 m ² , Přízemní	Dobrý	564 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, stodola, garáž	1
3	Obrataň, okres Pelhřimov	70 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1442 m ²	vodovod, kanalizace, plynový kotel, kotel na TP	3
4	Kladruby, Dolní Hořice, okres Tábor	78 m ² , Přízemní	Dobrý	280 m ²	vodovod, jímka, krbová kamna, studna, nové rozvody, podlaha, nová okna	1
5	Myslkovice, okres Tábor	85 m ² , Přízemní	Dobrý	403 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, garáž, dílna	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.765,96	-	12.765,96	3	38.297,88
2	9.154,00	-	9.154,00	1	9.154,00
3	12.142,86	0,90	10.928,57	3	32.785,71
4	13.717,95	0,90	12.346,15	1	12.346,15
5	12.705,88	-	12.705,88	1	12.705,88
Mezisoučet				9	105.289,62
<u>Celkem</u>					<u>11.698,85</u>

Základní cena: 11.698,85 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$11.698,85 * 1,0000 = 11.698,85 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

11.698,85 Kč/m²

* 73,91 m²

= 864.662,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

865.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

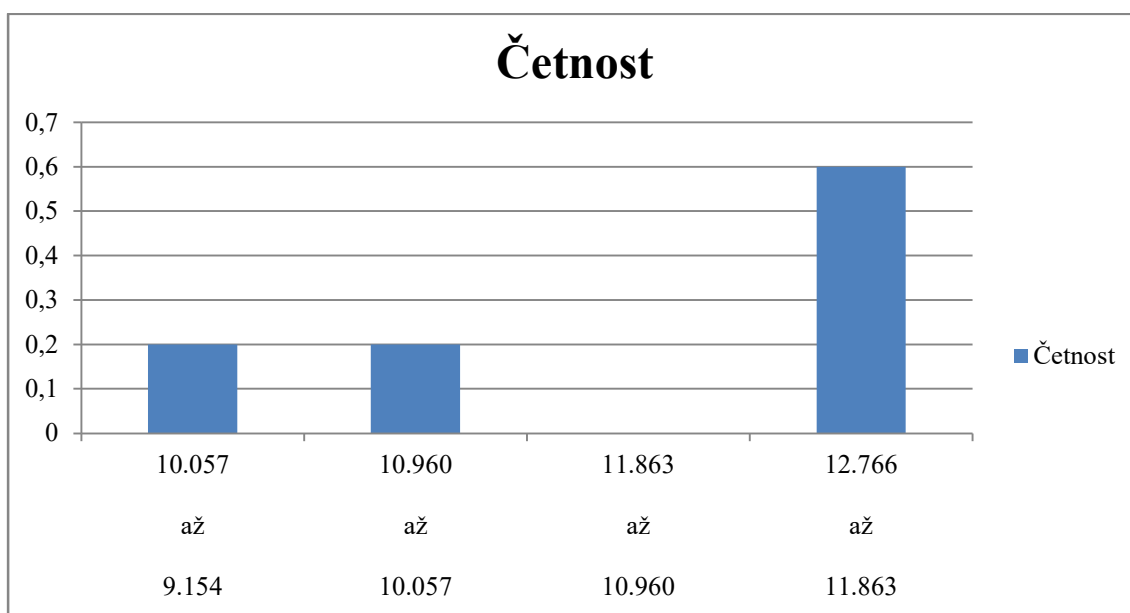
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.766	-	12.765,96
2	9.154	-	9.154,00
3	12.143	0,90	10.928,57
4	13.718	0,90	12.346,15
5	12.706	-	12.705,88

Střední hodnota	11.580,11
Medián	12.346,15
Rozdíl max-min	3.611,96
Minimum	9.154,00
Maximum	12.765,96

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
9.154	až	10.057	1	0.2
10.057	až	10.960	1	0.2
10.960	až	11.863	0	0
11.863	až	12.766	3	0.6



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 11.862,97 Kč/m² do 12.765,96 Kč/m²

*** 73,91 m²**

od 876.792,11 Kč do 943.532,10 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 877.000,-- Kč do 944.000,-- Kč

REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.019.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

865.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 877.000,-- Kč do 944.000,-- Kč

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na výše uvedených nemovitých věcech.

Výslednou srovnávací hodnotu ovlivňuje i fakt, že v našich podmínkách existuje minimální poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

Na základě výše uvedených zjištění je obvyklá cena v daném místě a čase po zaokrouhlení stanovena na:

407.000 Kč

1.2. Pozemek parc. č. 292, 560 katastrální území Záhostice – jednotková cena pozemku

Pozemek v katastrálním území Záhostice, obec Chýnov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Záhostice, Chýnov, okres Tábor	plocha 1 m ²	trvalý travní porost, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty		
1	Světlce, okres Jindřichův Hradec	plocha 597 m ²	ostatní plocha, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty		
2	Horní Cerekev, okres Pelhřimov	plocha 3767 m ²	trvalý travní porost, dřeviny		
3	Zadní Lomná, Pobjuky, okres Tábor	plocha 2193 m ²	trvalý travní porost, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty		
4	Radihošť, Božetice, okres Písek	plocha 4086 m ²	ostatní plocha, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty		

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18,43 Kč	Nepoužit	18,43 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	18,00 Kč
2	23,00 Kč	Nepoužit	23,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	23,00 Kč
3	12,07 Kč	Nepoužit	12,07 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	12,00 Kč
4	19,58 Kč	Nepoužit	19,58 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	20,00 Kč
Celkem průměr											18,25 Kč
Minimum											12,00 Kč
Maximum											23,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											4,65 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22,90 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

18,25 Kč/m²

*

1 m²

= 18 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Záhostice, obec Chýnov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Záhostice, Chýnov, okres Tábor	plocha 1 m ²	trvalý travní porost, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty		
1	Světce, okres Jindřichův Hradec	plocha 597 m ²	ostatní plocha, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty		
2	Homí Cerekev, okres Pelhřimov	plocha 3767 m ²	trvalý travní porost, dřeviny		
3	Zadní Lomná, Pobjuky, okres Tábor	plocha 2193 m ²	trvalý travní porost, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty		
4	Radihošť, Božetice, okres Písek	plocha 4086 m ²	ostatní plocha, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty		

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18,43	-	18,43
2	23,00	-	23,00
3	12,07	-	12,07
4	19,58	-	19,58
Maximální hodnota		23,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		12,07	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,9056	OK
Aritmetický průměr		18,27	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Záhostice, obec Chýnov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Záhostice, Chýnov, okres Tábor	plocha 1 m ²	trvalý travní porost, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty			X
1	Světce, okres Jindřichův Hradec	plocha 597 m ²	ostatní plocha, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty			3
2	Horní Cerekev, okres Pelhřimov	plocha 3767 m ²	trvalý travní porost, dřeviny			3
3	Zadní Lomná, Pobjuky, okres Tábor	plocha 2193 m ²	trvalý travní porost, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty			3
4	Radihošť, Božetice, okres Písek	plocha 4086 m ²	ostatní plocha, zemědělsky nevyužívaný, trvalé porosty			3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	18,43	-	18,43	3	55,29
2	23,00	-	23,00	3	69,00
3	12,07	-	12,07	3	36,21
4	19,58	-	19,58	3	58,74

Mezisoučet	12	219,24
<u>Celkem</u>		<u>18,27</u>

Základní cena: 18,27 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$18,27 * 1,0000 = 18,27 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

18,27 Kč/m²

*** 1 m²**

= 18,27 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

18,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

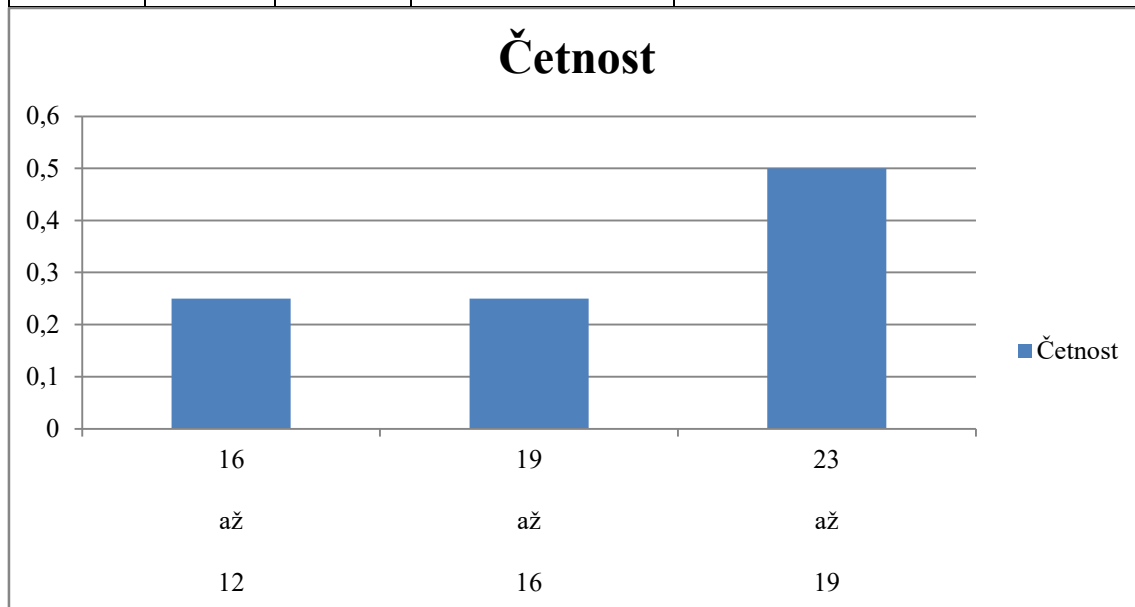
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18	-	18,43
2	23	-	23,00
3	12	-	12,07
4	20	-	19,58

Střední hodnota	18,27
Medián	19,01
Rozdíl max-min	10,93
Minimum	12,07
Maximum	23,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12	až	16	1	0.25
16	až	19	1	0.25
19	až	23	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 19,36 Kč/m² do 23,00 Kč/m²

_____ * 1 m²

od 19,36 Kč do 23,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 19,-- Kč do 23,-- Kč

REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

18,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

18,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 19,-- Kč do 23,-- Kč

Jednotková cena pozemku dle srovnávací metody: 18,- Kč

Pozemek parc.č. 292

Výměra pozemku: 1346 m²

Cena pozemku celkem: 24.228,-Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½

12.114,-Kč

Pozemek parc.č. 560

Výměra pozemku: 1748 m²

Cena pozemku celkem: 31.464,-Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½

15.732,-Kč

REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

Nemovitosti zapsané na LV 848

407.000,-Kč

Nemovitosti zapsané na LV 733

12.000,-Kč

Nemovitosti zapsané na LV 235

16.000,-Kč

Celkem

435.000,-Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 předmětné nemovitosti zapsané na LV 848 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

407.000 Kč

Slovy: čtyřistasedmtisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 předmětné nemovitosti zapsané na LV 733 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

12.000 Kč

Slovy: dvanácttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 předmětné nemovitosti zapsané na LV 235 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

16.000 Kč

Slovy: šestnácttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 29.04.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 11116-894/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2020 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 4748/2020 pro Petra Hamplová, Ing. Mgr. Ph.D.

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552496 Chýnov

Kat.území: 655473 Chýnov u Tábora

List vlastnictví: 848

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dvořák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov	540724/1125	1/2
Dvořák Martin, U Kuželniku 390, 39155 Chýnov	791207/1739	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 19	590	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chýnov, č.p. 74, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 19				
P 181/1	850	zahrada		zemědělský půdní fond
P 181/2	49	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů:

- dluhy do výše 350.000,00 Kč včetně příslušenství

- budoucí dluhy sestávající se ze smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den, která může vznikat do 28.7.2030 do výše 175.000,00 Kč

- budoucí dluhy z případného odstoupení od Smlouvy o úvěru či případné neplatnosti Smlouvy o úvěru do výše 700.000,00 Kč vznikající do 28.7.2030

k podílu 1/2

Oprávnění pro

INVESTA s.r.o., K Brance 1171/11, Stodůlky, 15500 Praha

5, RČ/IČO: 28544293

Povinnost k

Dvořák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov, RČ/IČO:

540724/1125

Parcela: St. 19, Parcela: 181/1, Parcela: 181/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2317000240 ze dne 28.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2017 10:26:21. Zápis proveden dne 22.08.2017.

V-5870/2017-308

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 15.03.2019.

V-1138/2019-308

Pořadí k 28.07.2017 10:26

o Zákaz zcizení nebo zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele nepřevéde na třetí osobu, ani

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



prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2020 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552496 Chýnov

Kat.území: 655481 Záhostice

List vlastnictví: 733

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

B *Nemovitosi*

Pozemky

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 500 03 Hradec Králové

Povinnost k

Dvořák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov, RČ/IČO:
540724/1125

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 106/20-12 ze dne 11.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2020 23:18:33. Zápis proveden dne 17.02.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1177/2020-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na id. podíl 1/2

Povinnost k

Dvůrák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov,
RČ/IČO: 540724/1125
Parcela: 292

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové,
JUDr. Ing. Martin Štika 202 EX-106/2020 -18 ze dne 13.02.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 13.02.2020 23:18:35. Zápis proveden dne 19.02.2020; uloženo
na prac. Tábor

Z-775/2020-308

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17,
197 00 Praha 9

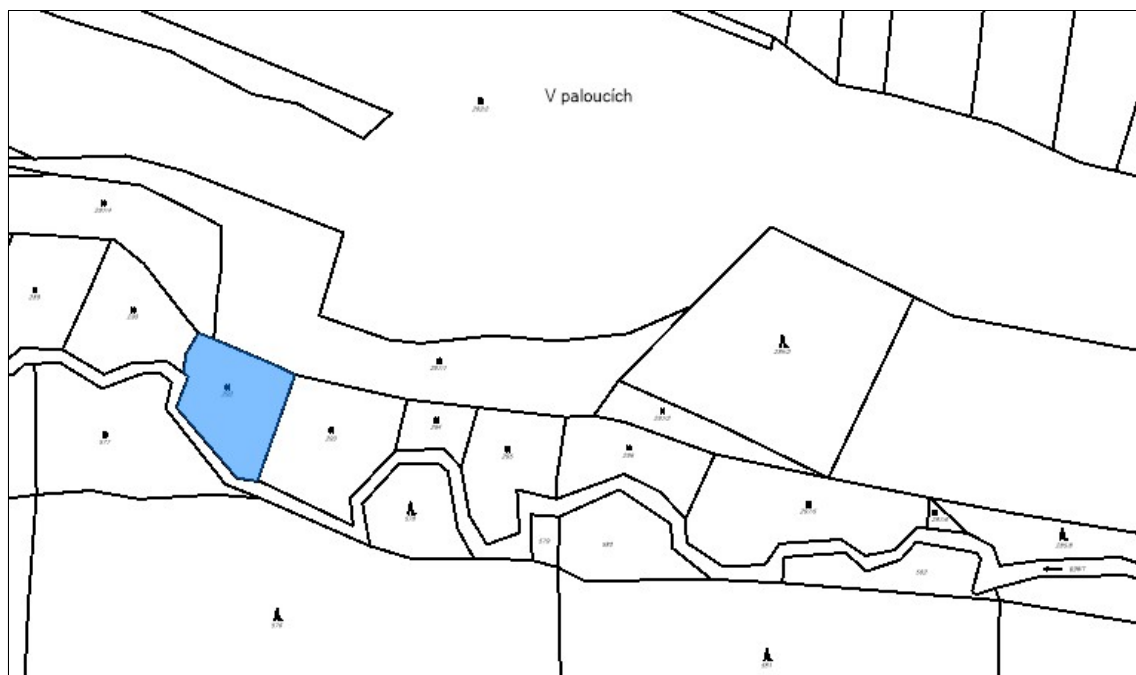
Povinnost k

Dvořák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov, RČ/IČO:
540724/1125

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



prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2020 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552496 Chýnov

Kat.území: 655481 Záhostice

List vlastnictví: 235

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

B *Nemovitosi*

Pozemky

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C. Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 500 03 Hradec Králové

Povinnost k

Dvořák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov, RČ/IČO:
540724/1125

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 106/20-12 ze dne 11.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2020 23:18:33. Zápis proveden dne 17.02.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1177/2020-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na id. podíl 1/2

Povinnost k

Dvořák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov,
RČ/IČO: 540724/1125
Parcela: 560

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové,
JUDr. Ing. Martin Štika 202 EX-106/2020 -18 ze dne 13.02.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 13.02.2020 23:18:35. Zápis proveden dne 19.02.2020; uloženo
na prac. Tábor

Z-775/2020-308

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17,
197 00 Praha 9

Povinnost k

Dvořák Ladislav, Černovická 74, 39155 Chýnov, RČ/IČO:
540724/1125

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



Povodňová mapa



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Jihočeský kraj
Okres: Tábor
Obec - část obce: Chýnov - Chýnov

Ulice, č.p./č.o.: Černovická 74
PSČ: 39155

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

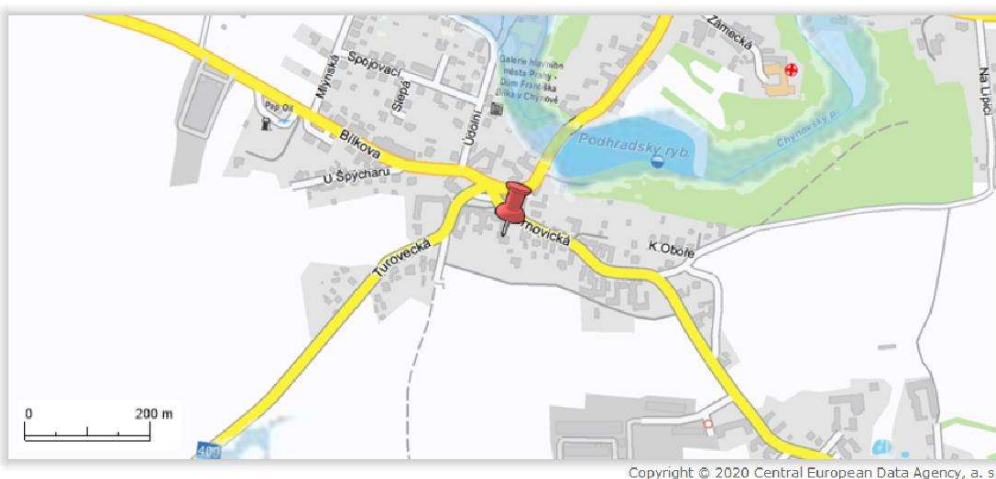
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -725433 Y: -1122276

Souřadnice GPS: N: 49°24'7,43" E: 14°48'26,37"

Kód adresy: 17333181 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

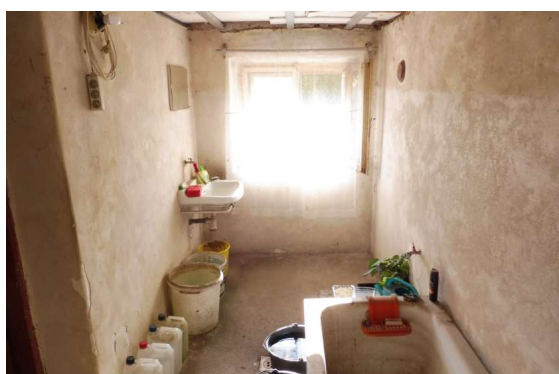
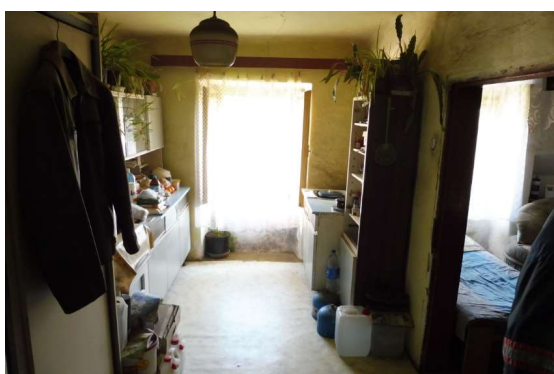
Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright © Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti – rodinný dům

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

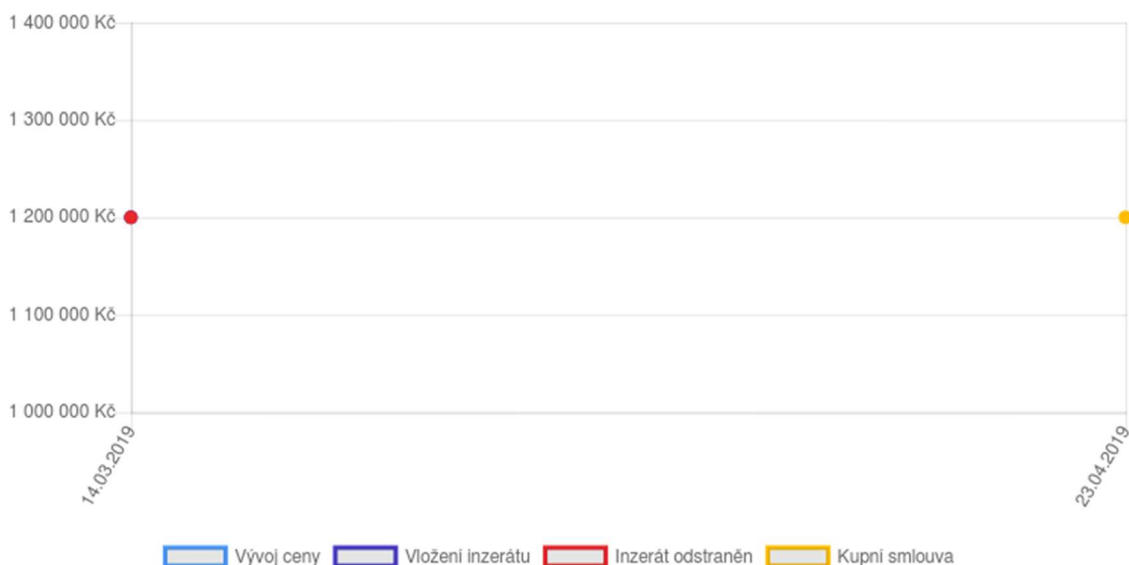


**Prodej, Rodinný dům, 94 m², K
Močítkům, Chýnov, okres Tábor**

Celková cena: 1.200.000 Kč

**Adresa: K Močítkům, Chýnov, okres
Tábor**

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



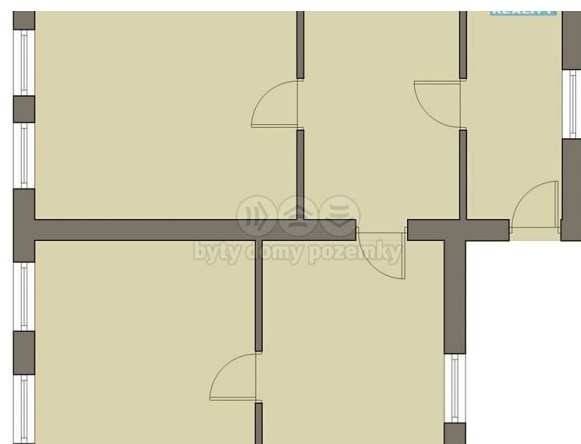
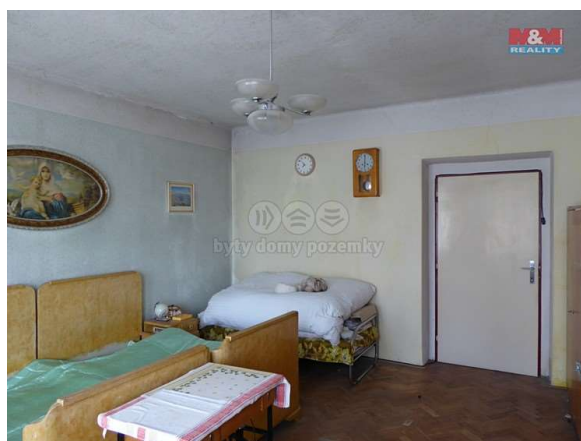
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	K Močítčkům, Chýnov, okres Tábor	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	1 200 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	118
Kupní smlouva podepsaná dne	23.04.2019	Plocha užitná	94
Číslo řízení	V2734/2019	Podlahová plocha	94
Poznámka k ceně	1 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	1353
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce

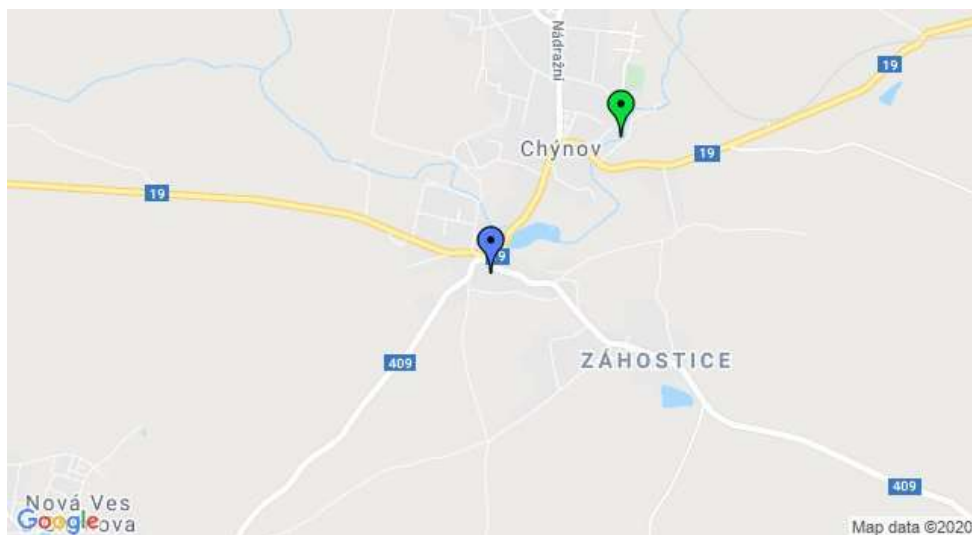
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 2+1 s celkovou plochou 1.353 m² v Chýnově. Nemovitost je v původním stavu, k rekonstrukci dle vkusu koncového zákazníka. Dispozice: vstupní chodba, kuchyň, 2 pokoje, z chodby schodiště na půdu s možností půdní vestavby. Dům kompletně podsklepený a napojený na obecní vodovod, kanalizaci a elektřinu. Vytápění nemovitosti zajištěno elektrokotlem nebo kotlem na tuhá paliva s rozvodem ústředního topení. Dále se na pozemku nachází dílna s garáží, za domem zahrada ve svahu s ovocnými stromy a výhledem do klidné krajiny. Doporučujeme prohlídku. Nemovitost volná ihned, s financováním Vám pomůže naše hypoteční centrum.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

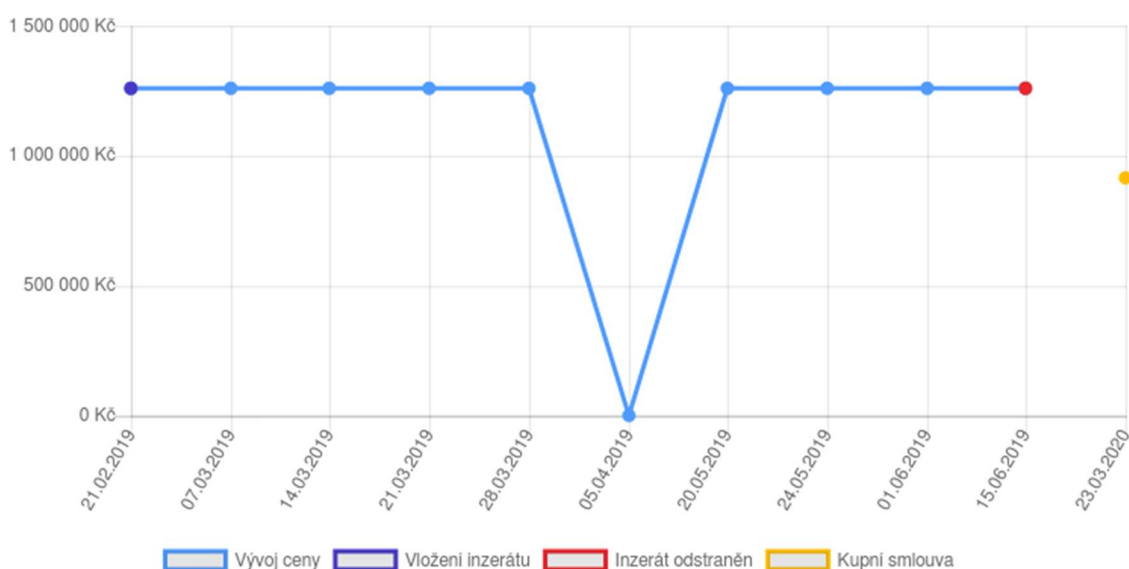


**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Ratibořské Hory, okres Tábor**

Celková cena: 915.400 Kč

Adresa: Ratibořské Hory, okres Tábor

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



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

Adresa	Ratibořské Hory, okres Tábor	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	915 400 Kč	Zastavěná plocha (m2)	100
Kupní smlouva podepsaná dne	23.03.2020	Plocha užitná	100
Číslo řízení	V1963/2020-308	Plocha přidruženého pozemku	564
Poznámka k ceně	1 260 000 Kč za nemovitost	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Smíšená	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Prizemní		

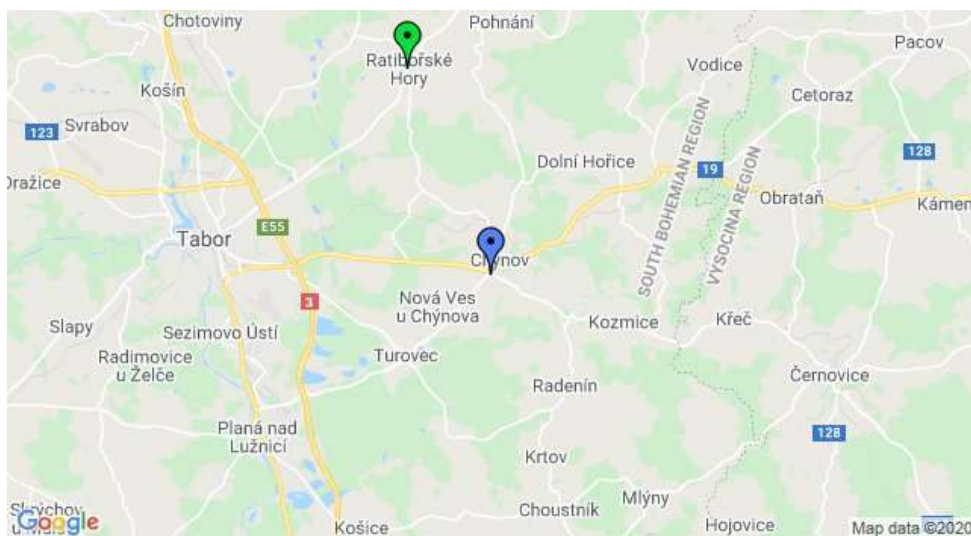
Slovní popis

Nabídka prodeje rodinného domu se zahrádkou a samostatnou stodolou v obci Ratibořské Hory. Dům je prostorný a díky velkým oknům příjemně prosvětlený, momentálně v probíhající rekonstrukci. Disponuje třemi většími pokoji, jedním menším pokojíkem, kuchyní, technickou místností a prostorem pro novou koupelnu. Pod technickou místností je sklep. Celý objekt je stavebně v dobrém stavu, bez známek vlhkosti. V části je nová elektřina, podlahy jsou betonové, ústřední topení na tuhá paliva, prostorná půda. Velkou výhodou je napojení na obecní vodovod a kanalizaci. Stodola s novými pojezdovými vraty vhodná jako garáž i dílna. Ve vesnici je základní občanská vybavenost, hezké okolí. Vhodné k trvalému bydlení i k rekreaci. Dobré spojení do 10 km vzdáleného Tábora. Srdečně zvu k prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



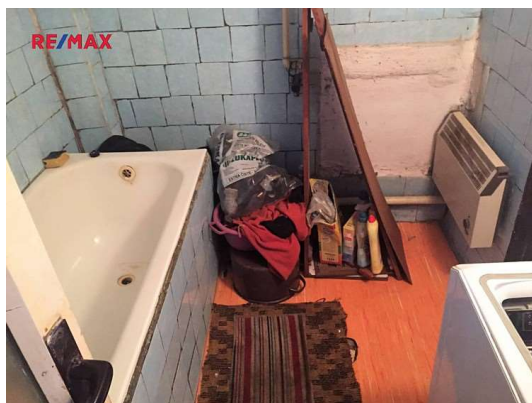
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

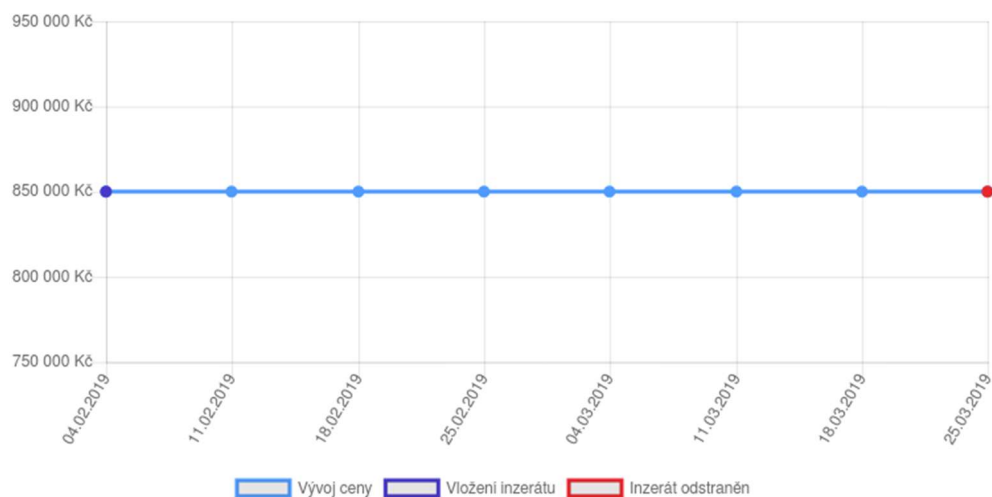


Prodej, Rodinný dům, 70 m², Obrataň, okres Pelhřimov

Celková cena: 850.000 Kč

Adresa: Obrataň, okres Pelhřimov

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



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

Cena	850 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Smišená	Zastavěná plocha (m2)	400
Typ domu	Přízemní	Plocha užitná	70
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	1442

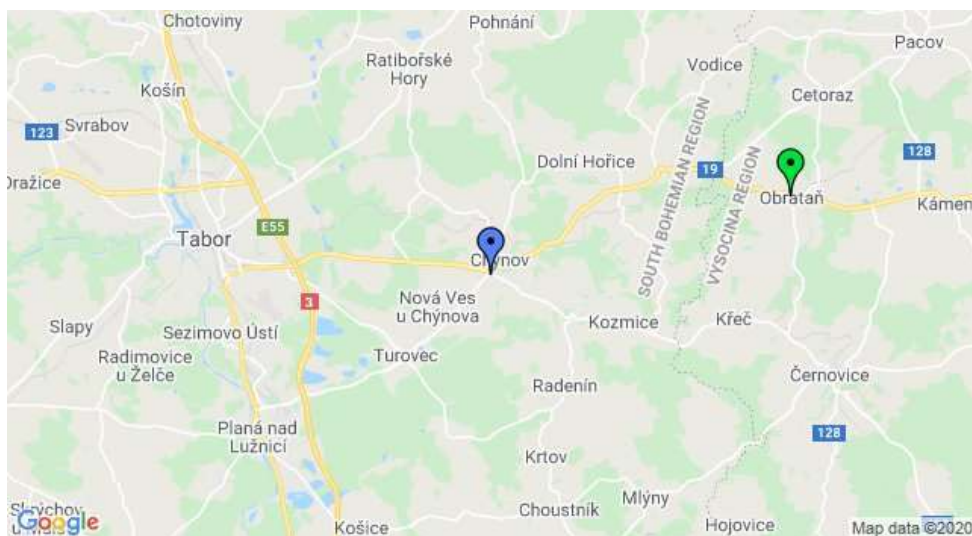
Slovní popis

Jedná se o prodej nemovitosti 2+1, objektu k bydlení se stavebním pozemkem v Obratani. Nemovitost je napojena na obecní vodovod, kanalizaci, plyn, dále studna. Vytápění objektu je ústřední, plynovým kotlem, popřípadě kotlem na tuhá paliva. Okna jsou částečně plastová. Zastavěná plocha včetně příslušenství je 400m². U domu předzahrádka 65m², uzavřený dvůr se zastavěnou plochou 587m², zahrada za domem, která je v územním plánu obce vedená jako určená k zastavění 790m². K zahradě je možný boční, samostatný přístup po obecním pozemku vedený jako ostatní komunikace. Pozemky celkem 1442 m². Možnost financování - bezplatně vyřídíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

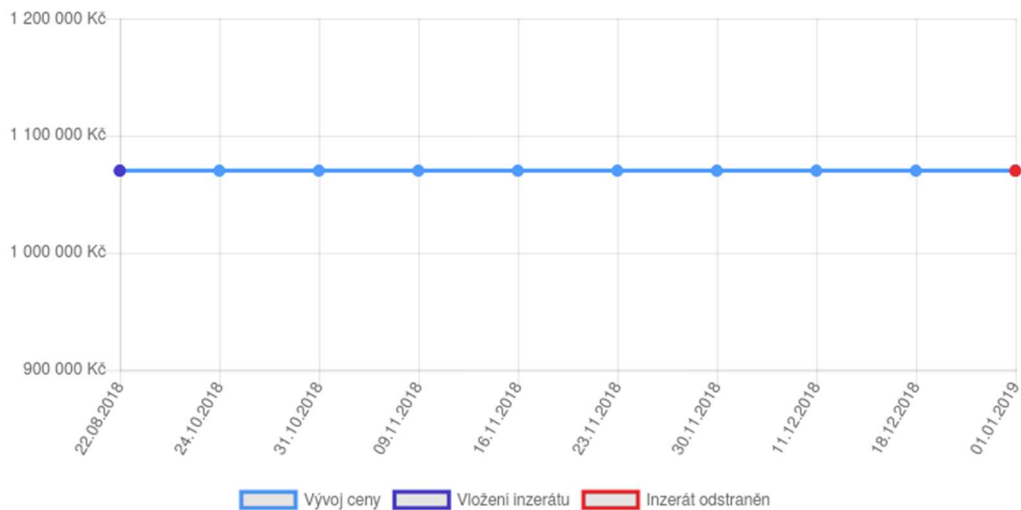


Prodej, Rodinný dům, 78 m², Kladruby, Dolní Hořice, okres Tábor

Celková cena: 1.070.000 Kč

Adresa: Kladruby, Dolní Hořice, okres Tábor

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



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

Cena	1 070 000 Kč	Plocha užitná	280
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	78
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	280
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

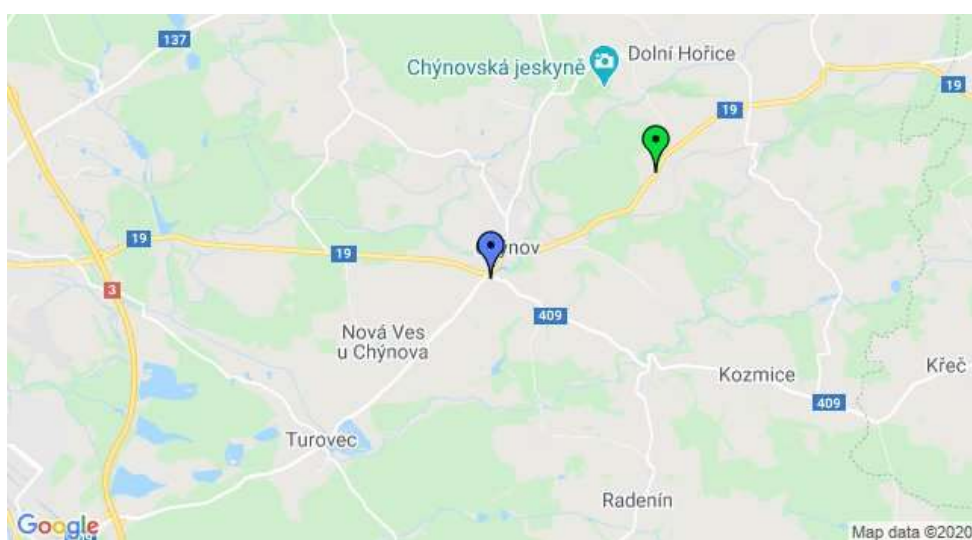
Nabízíme Vám ve výhradním zastupování prodej rodinného domu se zahradou v obci Kladruby v okrese Tábor. Součástí prodeje je taktéž hospodářské stavení (zastavěná plocha cca 70m²) které je vybaveno garážovým stáním s výjezdem do ulice. Dále k nemovitosti náleží oplocená zahrada (výměra 138m²), dále nemovitost nabízí menší předzahrádku (výměra 52m²) u štítové zdi domu. Veškeré zástavby na prodávaném pozemku tvoří uzavřené zázemí. V samotném rodinném domě (podlahová plocha cca 95m²) proběhla rozsáhlá rekonstrukce - nové podlahové plochy, nová elektroinstalace, nové rozvody vody v koupelně, nová plastová okna, nové vnitřní fasády, nově zřízená koupelna vybavená rohovou vanou, oddělené WC, stropy jsou z části zateplené - nové stropní trámy - chybí ovšem záklop. Střecha domu je původní - jak krovy tak krytina - střecha je ovšem zachovalá. Dům je vytápěn lokálně na tuhá paliva - krbová kamna. Ohřev vody je zajištěn elektricky bojlerem. Dům je zásobován veřejným vodovodem, na pozemku se taktéž nachází vrtaná studna. Odpad je zajištěn do odpadní jímky která se nachází na pozemku dvora nemovitosti. Dům je částečně podsklepený. Dům byl kolem svého obvodu odkopán a provedeno odizolování. Dům je světlý orientovaný na jihovýchodní stranu. Obec Kladruby se nachází blízce dostupnosti města Chýnov cca 3km, kde je veškerá občanská vybavenost. Okresní město Tábor je vzdáleno 13km. Více informací o nemovitosti na tel. 601 116 870, děkuji.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

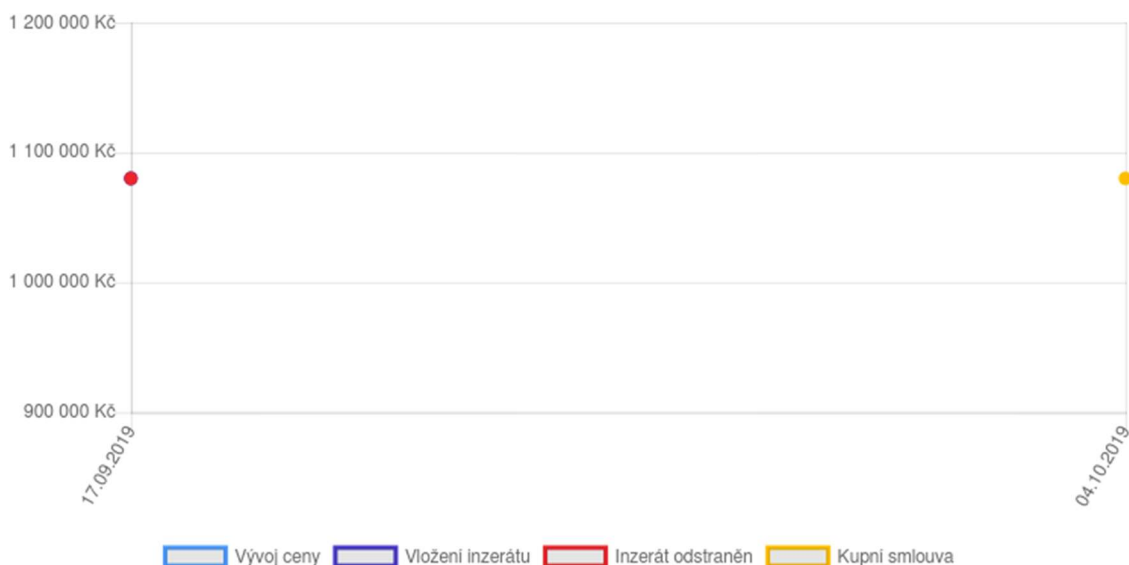


**Prodej, Rodinný dům, 85 m², č.p. 67,
Myslkovice, okres Tábor**

Celková cena: 1.080.000 Kč

Adresa: Myslkovice, okres Tábor

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



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

Adresa	Myslkovice, okres Tábor	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	1 080 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	04.10.2019	Zastavěná plocha (m2)	170
Číslo řízení	V-6873/2019-308	Plocha užitná	200
Poznámka k ceně	1 080 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	85
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	403
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Centrum obce

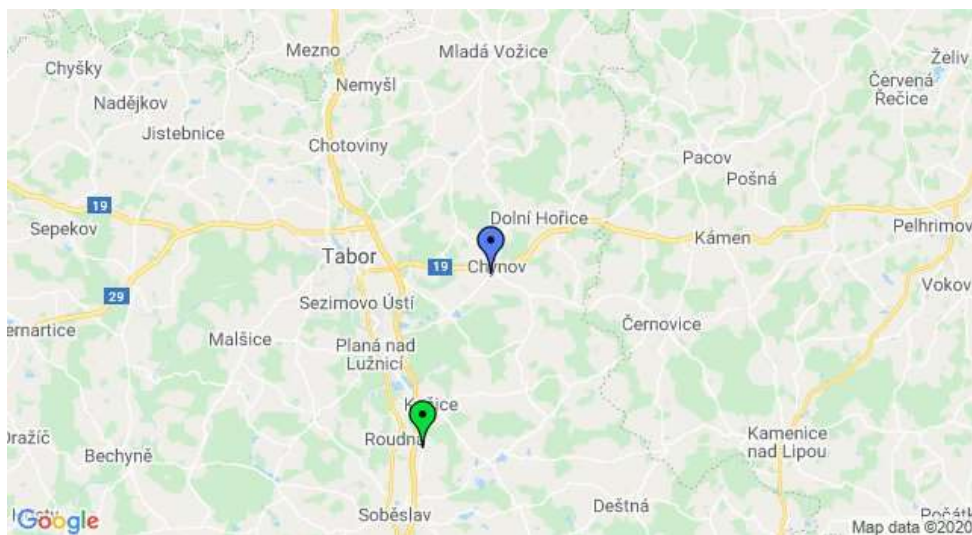
Slovní popis

Rodinný dům v Myslkovicích s pozemkem o CP 403 m². Obytná část domu je 2+1, koupelna, chodba s WC a spíží, veranda. U obytné části dále k dispozici sklep (9 m²) a sklad. Na pozemek se vstupuje přes průchozí garáž se sklady. Na pozemku se nachází vlastní studna, dílna, za domem pergola. Zaveden veřejný vodovod, kanalizace, vytápění kotlem (tuhá paliva) s radiátory. Objekt v původním stavu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – pozemky k.ú. Záhostice

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

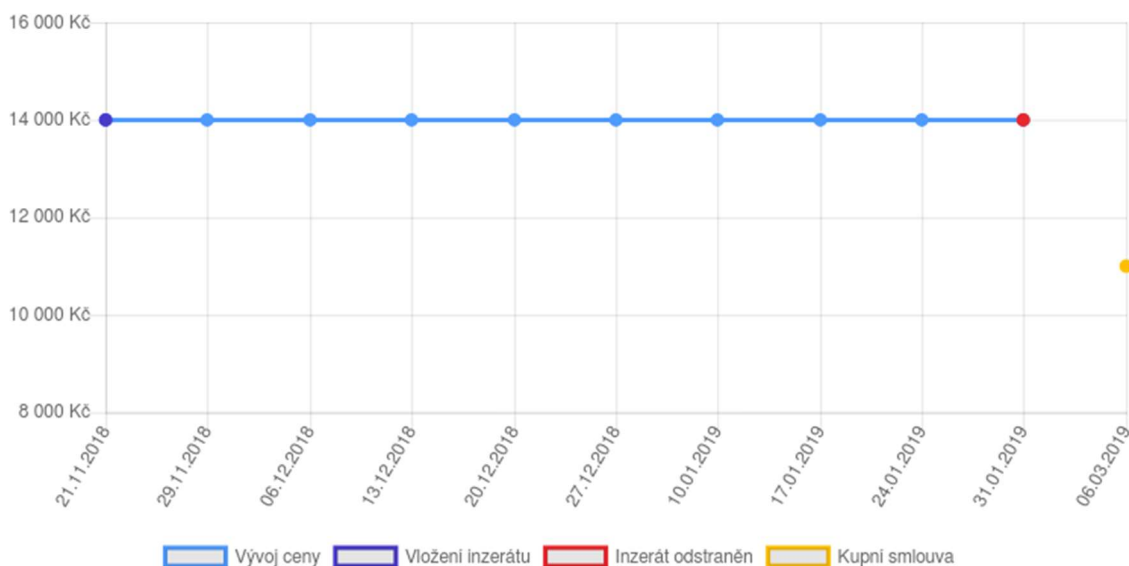


Prodej, Pozemek, 597 m², Světce, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 11.000 Kč

Adresa: Světce, okres Jindřichův Hradec

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



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

Cena dle kupní smlouvy	11 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	597
Kupní smlouva podepsaná dne	06.03.2019	Současné využití	les
Číslo řízení	V-1619/2019-303		

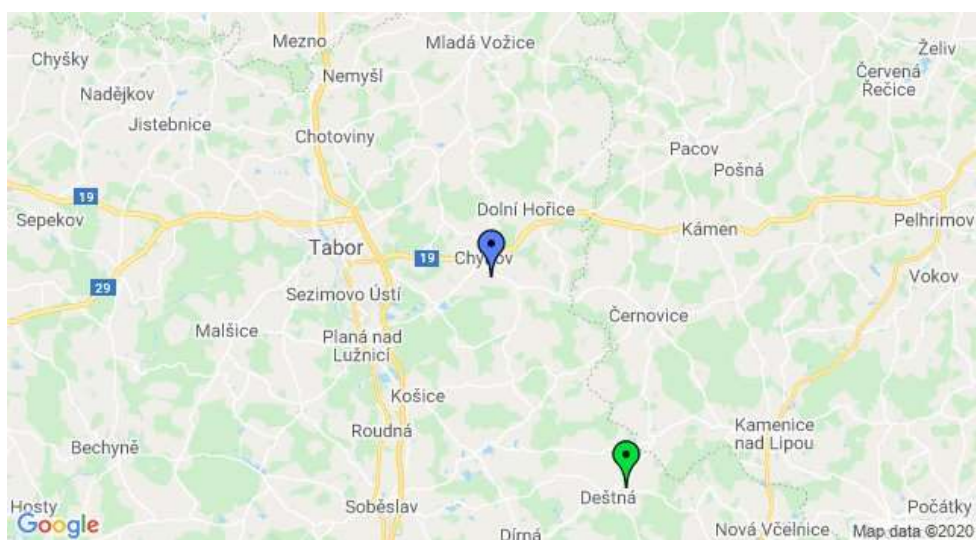
Slovní popis

Realitka Green ® vám zprostředkuje prodej pozemků v katastrálním území Světce, okr. Jindřichův Hradec. Celková plocha je 597 m². Jedná se o soubor 2 parcel, které tvoří celek, v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Dobrá dostupnost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



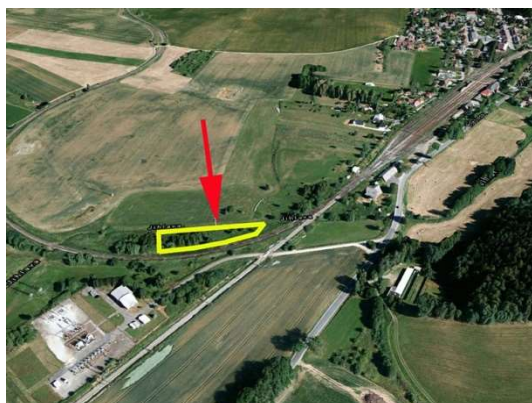
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

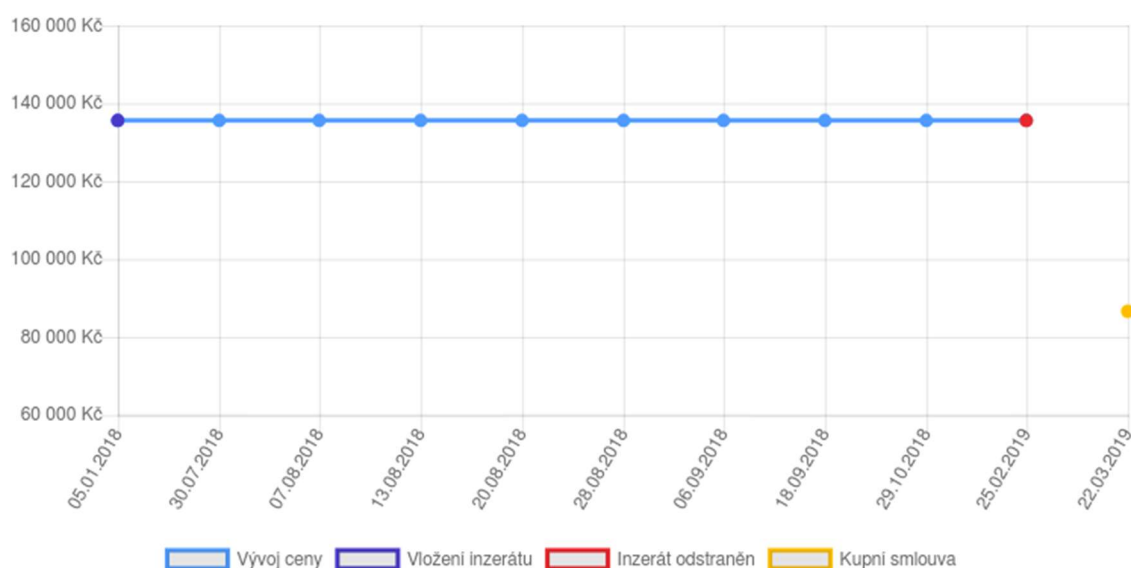


Prodej, Pozemek, 3767 m², Horní Cerekev, okres Pelhřimov

Celková cena: 86.641 Kč

Adresa: Horní Cerekev, okres Pelhřimov

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



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

Cena dle kupní smlouvy	86 641 Kč	Plocha pozemku (m2)	3767
Kupní smlouva podepsaná dne	22.03.2019	Současné využití	trvalý travní porost
Číslo řízení	V-1977/2019-304		

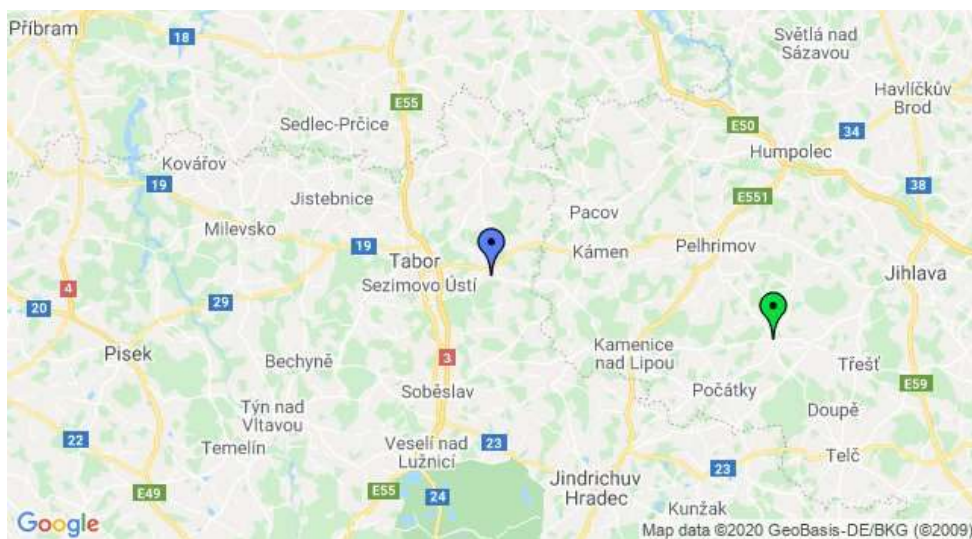
Slovní popis

Prodáme louku s několika stromy v k.ú. Horní Cerekev parc. č. 2055/1, 2055/4 a 2055/6. Louka jednou stranou přiléhá k vodoteči (Jihlava), druhou stranou k trati ČD od Pelhřimova - využitelná pro pěstování i chov (dobře dostupná voda), možno umístit reklamu dobře viditelnou z vlaku. Prodej od přímého majitele, nejsme RK, nebudete platit žádnou provizi. Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o společnosti a potom na políčko Inzeráty. Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



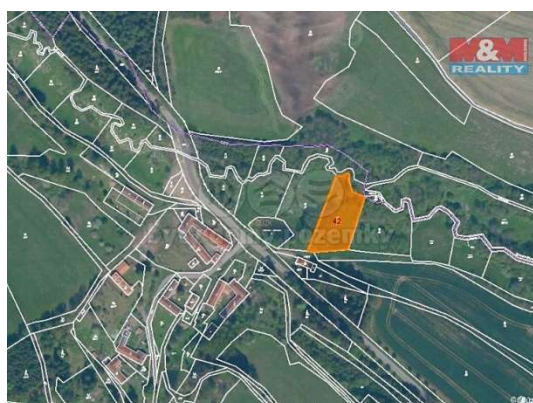
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 2193 m², Zadní Lomná, Pojbuky, okres Tábor

Celková cena: 26.470 Kč

Adresa: Zadní Lomná, Pojbuky, okres Tábor

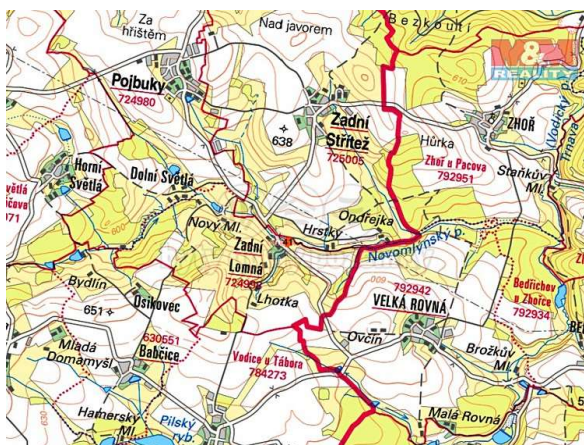
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Cena dle kupní smlouvy	23.470 Kč	Plocha pozemku (m2)	2193
Kupní smlouva podepsaná dne	19.07.2019	Současné využití	trvalý travní porost
Číslo řízení	V-5124/2019		

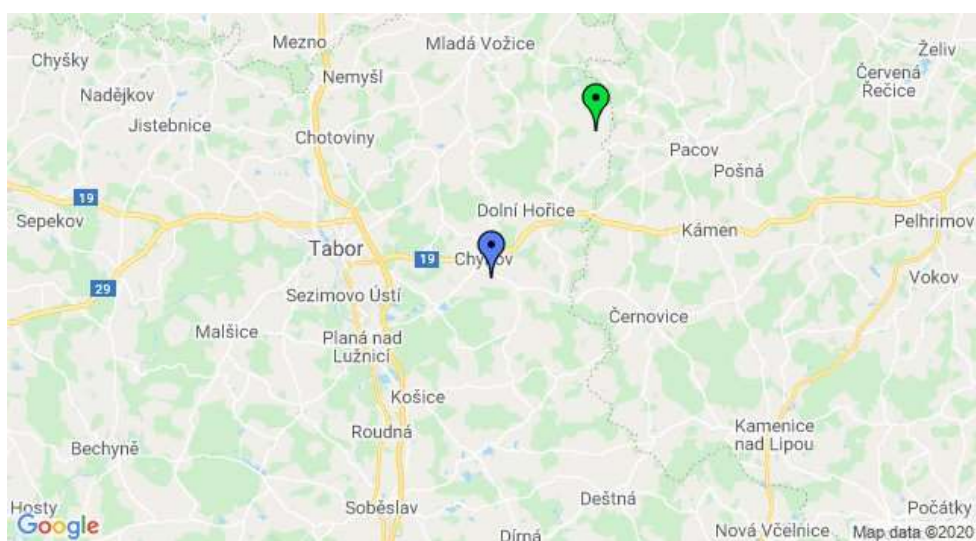
Slovní popis

Prodej pozemku o výměře 2193 m2 v katastru obce Pojbuky - Zadní Lomná. Jedná se o dva na sebe navazující pozemky, louka s porostem stromů, dobře dostupná z místní komunikace. Kupující je povinen uhradit daň nad rámec kupní ceny.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 4086 m², Radihošť, Božetice, okres Písek

Celková cena: 80.000 Kč

Adresa: Radihošť, Božetice, okres Písek

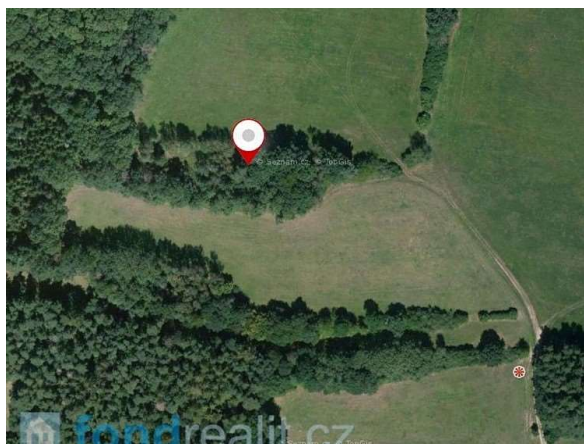
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	80 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	4086
Kupní smlouva podepsaná dne	14.01..2019	Současné využití	trvalý travní porost
Číslo řízení	V-345/2019		

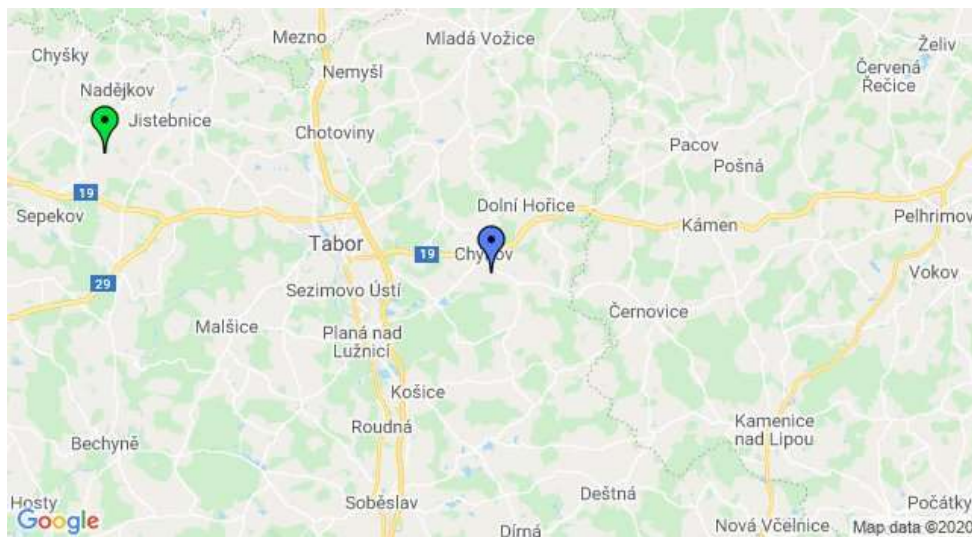
Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 4086 m² ve vesničce Radihošť. Radihošť je částí obce Božetice v okrese Písek, která se nachází asi 2,5 km na severovýchod od Božetic. Na pozemcích nevážnou žádné nájemní/pachtovní závazky či jiná omezení. Dle katastru jsou pozemky vedeny jako ostatní plocha. Radihošť je též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost