

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 017910/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol. insolvenční správce dlužnice Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1
<b>Číslo jednací:</b>	KSCB 44 INS 483 / 2024
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Žižkovo předměstí č.p. 505, České Velenice, okres Jindřichův Hradec
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	20.02.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	20.02.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 22.02.2024

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 rodinného domu č.p. 505 a pozemku parc. č. 1484, 1483, 1067/130, 159/35 v obci České Velenice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území České Velenice na listu vlastnictví č. 569.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

informace zjištěné na stavebním úřadě, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, geoportál Jihočeského kraje- mapa technické infrastruktury.

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 505 a pozemky LV 569
Adresa předmětu ocenění:	Žižkovo předměstí č.p. 505, České Velenice, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	České Velenice
Ulice:	Žižkovo předměstí
Katastrální území:	České Velenice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 20.02.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Dugová. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Dugová Jana, Žižkovo předměstí 505, 37810 České Velenice	podíl 1/2
<b>Dugová Pavlína, Žižkovo předměstí 505, 37810 České Velenice</b>	<b>podíl 1/2</b>

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 505 a pozemek parc. č. 1484, 1483, 1067/130, 159/35 v obci České Velenice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území České Velenice na listu vlastnictví č. 569.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný pozemek parc.č. 1484 o výměře 476 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 505 – rodinný dům

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou povalové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby postaven před více jako 100 lety. Během své životnosti byl objektu modernizován do současné podoby, před 5 lety byla vyměněna okna za plastová. Prováděna pouze běžná údržba.

Vady rodinného domu:

rozvody: původní, zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: zastaralý prvek

zdívo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

I NP		
Ostatní prostory	Zádveří	5,32 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Spíž	1,29 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	5,60 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,75 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	11,37 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	15,22 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Šatna	5,41 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	14,95 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	24,52 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		92,43 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		92,43 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a štukové. Okna jsou plastová s trojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou

dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: lino, koberce

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

### **Popis pozemku a lokality**

Oceňovaný pozemek parc.č. 1483 o výměře 1136 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek je užíván jako užitková zahrada, tvoří s rodinným domem funkční celek pod společným oplocením. Celková výměra pozemku činí 1612 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se nachází studna- kopaná, nevyužívaná, a dřevěná kolna na pokraji životnosti.

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

Oceňovaný pozemek parc.č. 159/35 o výměře 1679 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází severovýchodně od oceňovaného rodinného domu. Pozemek je zemědělsky obhospodařován a je součástí půdního bloku. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako IZ- zahrádkářské a chatové lokality. Pozemek má rovinný charakter a je bez porostů. Přístup je možný pouze přes pozemky parc.č. 1484 a 1483 nebo přes zemědělsky využívané pozemky.

Pozemek parc.č. 1067/130 o výměře 1083 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek se nachází v zastavitelné lokalitě podél jižního okraje Žižkova Předměstí, podle platného územního plánu se jedná o lokalitu vymezenou jako plochy bydlení. Pozemek má rovinný charakter, je bez porostů. Pozemek je zemědělsky obhospodařovaný a je součástí půdního bloku, přístupný je přes zemědělsky využívané pozemky, přístup není zajištěn.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná 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 zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	před více jako 100 lety. Během své životnosti byl objektu modernizován do současné podoby, před 5 lety byla vyměněna okna za plastová. Prováděna pouze běžná údržba.
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	povalové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad	

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	3+1
	Typ oken	plastová s trojsklem
	Příslušenství oken	žaluzie
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné

	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1 NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	5,32 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Spíž	1,29 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba	5,60 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,75 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	11,37 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	15,22 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Šatna	5,41 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	14,95 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	24,52 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		92,43 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství		92,43 m <sup>2</sup>
	Elektrína	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: lino, koberce		
	Popis stavu	před rekonstrukcí		

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	1612 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	kolna na pokraji životnosti
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce

<b>Věcná práva, jiné</b>	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; 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	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	<p>Oceňovaný pozemek parc.č. 159/35 o výměře 1679 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází severovýchodně od oceňovaného rodinného domu. Pozemek je zemědělsky obhospodařován a je součástí půdního bloku. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako IZ- zahrádkářské a chatové lokality. Pozemek má rovinatý charakter a je bez porostů. Přístup je možný pouze přes pozemky parc.č. 1484 a 1483 nebo přes zemědělsky využívané pozemky.</p> <p>Pozemek parc.č. 1067/130 o výměře 1083 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek se nachází v zastavitelné lokalitě podél jižního okraje Žižkova Předměstí, podle platného územního plánu se jedná o lokalitu vymezenou jako plochy bydlení. Pozemek má rovinatý charakter, je bez porostů. Pozemek je zemědělsky obhospodařován a je součástí půdního bloku, přístupný je přes zemědělsky využívané pozemky, přístup není zajištěn.</p>



## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.02.2024 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 prodeji 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

# D. POSUDEK

## Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 569  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Jindřichův Hradec  
Obec: České Velenice  
Katastrální území: České Velenice  
Počet obyvatel: 3 589  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 297,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{821,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,706}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,692}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

## 1. rodinný dům č.p. 505

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu: Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 100 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 3 850,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: 120,00+16,00 = 136,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	136,00 m <sup>2</sup>	2,60 m

### Obestavěný prostor

podsklepení:	9,00*1,20	=	10,80 m <sup>3</sup>
nadzemní část:	120,00*3,70+16,00*3,20	=	495,20 m <sup>3</sup>
zastřešení:	120,00*2,80/2+16,00*0,30/2	=	170,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>676,40 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 136,00 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 136,00 m<sup>2</sup>  
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - přístřešek do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,581}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku  
 Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,980$   
 Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,850,- \text{ Kč/m}^3 * 0,581 = 2\,236,85 \text{ Kč/m}^3$   
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 676,40 \text{ m}^3 * 2\,236,85 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,980 = 1\,453\,090,33 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 453 090,33 Kč**

## 2. studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19  
 Typ studny: kopaná  
 Hloubka studny: 6,00 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč

#### Základní cena celkem

<b>Základní cena celkem</b>	<b>=</b>	<b>13 560,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Studna neslouží trvale svému účelu:	*	0,2000
<b>Upravená cena studny</b>	<b>=</b>	<b>9 068,93 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 120 = 66,7 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,7 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby $CS_N$

<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	<b>=</b>	<b>3 019,95 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,960
<b>Cena stavby CS</b>	<b>=</b>	<b>2 899,15 Kč</b>

**Studna - zjištěná cena = 2 899,15 Kč**

## 3. pozemky ve funkčním celku s RD

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,612,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,612,00) / 1\,612,00 = 0,924$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,980 = 0,960$$

#### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	821,-	0,960		788,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1483	1 136	788,16	
	Redukční koeficient R = 0,924			728,26	827 303,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1484	476	788,16	
	Redukční koeficient R = 0,924			728,26	346 651,76
Stavební pozemky - celkem			1 612		<b>1 173 955,12</b>

$$\text{Pozemky ve funkčním celku s RD - zjištěná cena celkem} = 1 173 955,12 \text{ Kč}$$

#### 4. zastavitelné pozemky

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 0,980 * 1,000 * 0,980 = 0,960$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	821,-	0,960	0,300	236,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	159/35	1 679	236,45	396 999,55
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1067/130	1 083	236,45	256 075,35
Stavební pozemky - celkem			2 762		<b>653 074,90</b>

**Zastavitelné pozemky - zjištěná cena celkem = 653 074,90 Kč**

### 5. 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]
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 1483						
	40	2 Ks	771,-	- 50 %	385,50	771,-
hrušeň - polokmen (hrušeň) na pozemku p.č.: 1483						
	40	2 Ks	771,-	- 50 %	385,50	771,-
líška na pozemku p.č.: 1483						
	40	6 Ks	70,-		70,-	420,-
Součet:					=	1 962,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 962,- Kč

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 1 962,- Kč**

### **Výsledky analýzy dat**

1. rodinný dům č.p. 505	1 453 090,30 Kč
2. studna	2 899,20 Kč
3. pozemky ve funkčním celku s RD	1 173 955,10 Kč
4. zastavitelné pozemky	653 074,90 Kč
5. trvalé porosty	1 962,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 3 284 981,50 Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 284 980,- Kč**

slovy: Třimilionydvěstěosmdesátčtyřitisícdevětsetosmdesát Kč

**spoluvlastnický podíl: 1 / 2 1 642 490,- 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 Žižkovo předměstí č.p. 505, (pozemky p.č. 1484, 1483) České Velenice, okres Jindřichův Hradec**

Žižkovo předměstí č.p. 505, České Velenice, okres Jindřichův Hradec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Žižkovo předměstí č.p. 505, České Velenice, okres Jindřichův Hradec	92 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1612 m <sup>2</sup>	3+1, plyn,kotel, vodovod, kanalizace	
1	Žofina Hut' č.p. 9, Nová Ves nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec	87 m <sup>2</sup>	dobry	1436 m <sup>2</sup>	2+1, kotel na TP, vodovod, septik, vedlejší stavba	
2	Londonská č.p. 275, Rapšach, okres Jindřichův Hradec	75 m <sup>2</sup>	dobry	1199 m <sup>2</sup>	3+1, kamna na TP, vodovod, kanalizace, hospodářská část,	
3	Bosna č.p. 258, Rapšach, okres Jindřichův Hradec	165 m <sup>2</sup>	dobry	1480 m <sup>2</sup>	4+kk, kamna na TP, studna, septik	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	33 218,39 Kč	1	33 218,39 Kč	0.95	1	1.1	0.95	1.05	1	1.0423	31 867,60 Kč
2	39 962,67 Kč	1	39 962,67 Kč	0.95	1.01	1.1	0.88	1.1	1	1.0216	39 114,83 Kč
3	19 636,36 Kč	1	19 636,36 Kč	0.95	0.96	1.1	0.96	1	1	0.9630	20 389,30 Kč

Celkem průměr	30 457,24 Kč
Minimum	20 389,30 Kč
Maximum	39 114,83 Kč
Směrodatná odchylka - s	9 442,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	21 015,14 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	39 899,34 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 vedlejší stavby, venkovní úpravy a další vlastnosti

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

30 457,24 Kč/m<sup>2</sup>

\* 92 m<sup>2</sup>

= 2 802 066 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 802 000 Kč**

**Pozemek parc. č. 159/35 v katastrálním území České Velenice**

České Velenice, okres Jindřichův Hradec						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	České Velenice, okres Jindřichův Hradec	1679 m <sup>2</sup>	zahrádkářská a chatová lokalita			
1	Bedřichov, Horní Stropnice, okres České Budějovice	219 m <sup>2</sup>	soukromá zelen ve vazbě na bydlení		přístup z obecní komunikace	
2	Jílovice, okres České Budějovice	697 m <sup>2</sup>	plochy bydlení		přístup nezajištěn	
3	Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec	342 m <sup>2</sup>	zelen soukromá		přístup nezajištěn	
4	Václavov, Písečné, okres	271 m <sup>2</sup>	plochy bydlení		přístup nezajištěn	

	Jindřichův Hradec									
--	-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	450,23 Kč	1	450,23 Kč	0.9	1	1	1	1.2	1	1.08	416,88 Kč
2	480,63 Kč	1	480,63 Kč	1	1	1.1	1	1	1	1.1	436,94 Kč
3	200,29 Kč	1	200,29 Kč	1	1	1	1	1	1	1	200,29 Kč
4	500,00 Kč	1	500,00 Kč	0.9	1	1.1	1	1	1	0.99	505,05 Kč

Celkem průměr	389,79 Kč
Minimum	200,29 Kč
Maximum	505,05 Kč
Směrodatná odchylka - s	131,85 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	257,94 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	521,64 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), koeficientem K3 je zohledněno využití pozemku dle územního plánu, koeficientem a koeficient K5 diferencuje rozdíly v přístupu k pozemku.

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

389,79 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1679 m<sup>2</sup>

= 654 456 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**654 000 Kč**

**Pozemek parc. č. 1067/130 v katastrálním území České Velenice**

České Velenice, okres Jindřichův Hradec						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	České Velenice, okres Jindřichův Hradec	1083 m <sup>2</sup>	zastavitelné území plochy bydlení	bez IS	bez přístupu	
1	Jílovice, okres České Budějovice	697 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	bez IS	přístup nezajištěn	
2	Rapšach, okres Jindřichův Hradec	7644 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	bez IS	přístup ze silnice	
3	Lišov, okres České Budějovice	2695 m <sup>2</sup>	zastavitelné území plochy bydlení	bez IS	bez přístupu	
4	Vícemil, okres Jindřichův Hradec	2209 m <sup>2</sup>	zastavitelné území plochy bydlení	bez IS	přístup z obecní komunikace	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	480,63 Kč	1	480,63 Kč	1	1	1	1	1	1	1	480,63 Kč
2	260,33 Kč	1	260,33 Kč	0.95	0.9	1	1	1.2	1	1.026	253,73 Kč
3	470,00 Kč	1	470,00 Kč	1.1	1	1	1	1	1	1.1	427,27 Kč
4	475,33 Kč	1	475,33 Kč	0.9	1	1	1	1.2	1	1.08	440,12 Kč

Celkem průměr	400,44 Kč
Minimum	253,73 Kč
Maximum	480,63 Kč
Směrodatná odchylka - s	100,41 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	300,03 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	500,85 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 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku, koeficientem K3 zohledněno využití pozemku dle územního plánu, koeficientem a koeficient K5 diferencuje rozdíly v přístupu k pozemku.

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

400,44 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1083 m<sup>2</sup>

= 433 675 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**434 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

**3 284 980 Kč**

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

Rodinný dům č.p. 505 a pozemky parc.č. 1483, 1484	2.802. 000 Kč
Pozemek parc.č. 159/35	654.000 Kč
Pozemek parc.č. 1067/130	<u>434.000 Kč</u>
<b>Celkem</b>	<b>3.890.000 Kč</b>

## **Cena podílu id. 1/2**

1 945 000 Kč

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 20 %.

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

**1 556 000 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, 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 zkrslit.

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 spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ rodinného domu č.p. 505 a pozemku parc. č. 1484, 1483, 1067/130, 159/35 v obci České Velenice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území České Velenice na listu vlastnictví č. 569.

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

**1.556.000,- Kč**

Slovy: jedenmilionpětsetpadesátšesttisíc 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 22.02.2024



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

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

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 017910/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

výpis z katastru nemovitostí, srovnávané nemovitosti, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 483 / 2024 pro Václav Mlnářik, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546089 České Velenice

Kat.území: 622711 České Velenice

List vlastnictví: 569

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Dugová Jana, Žižkovo předměstí 505, 37810 České Velenice	575626/0334	1/2
Dugová Pavlína, Žižkovo předměstí 505, 37810 České Velenice	815712/1236	1/2

#### B Nemovitosti

##### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
159/35	1679	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1067/130	1083	orná půda		zemědělský půdní fond
1483	1136	zahrada		zemědělský půdní fond
1484	476	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: České Velenice, č.p. 505, rod.dům  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1484

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 vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

##### Povinnost k

Dugová Pavlína, Žižkovo předměstí 505, 37810 České Velenice, RČ/IČO: 815712/1236

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 10945/23-18 ze dne 09.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023 19:16:27. Zápis proveden dne 11.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-45141/2023-101

##### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/2

##### Povinnost k

Dugová Pavlína, Žižkovo předměstí 505, 37810 České Velenice, RČ/IČO: 815712/1236

Parcela: 1067/130, Parcela: 1483, Parcela: 1484, Parcela: 159/35

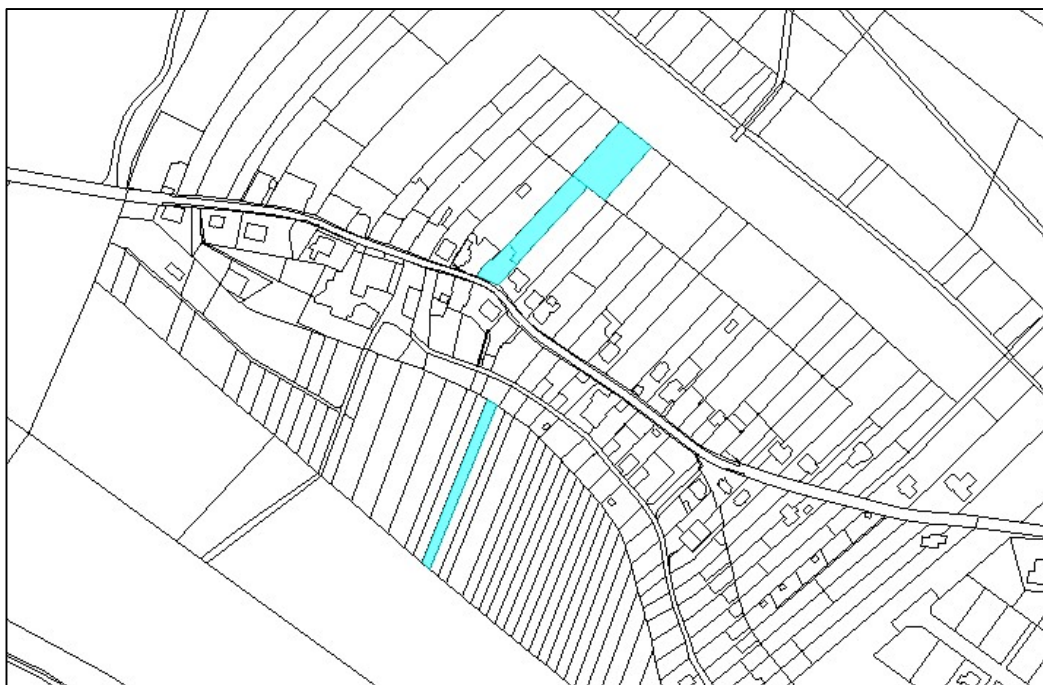
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 čj. 220 EX-10945/2023 -19 ze dne 09.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023 19:16:27. Zápis proveden dne 13.10.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

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

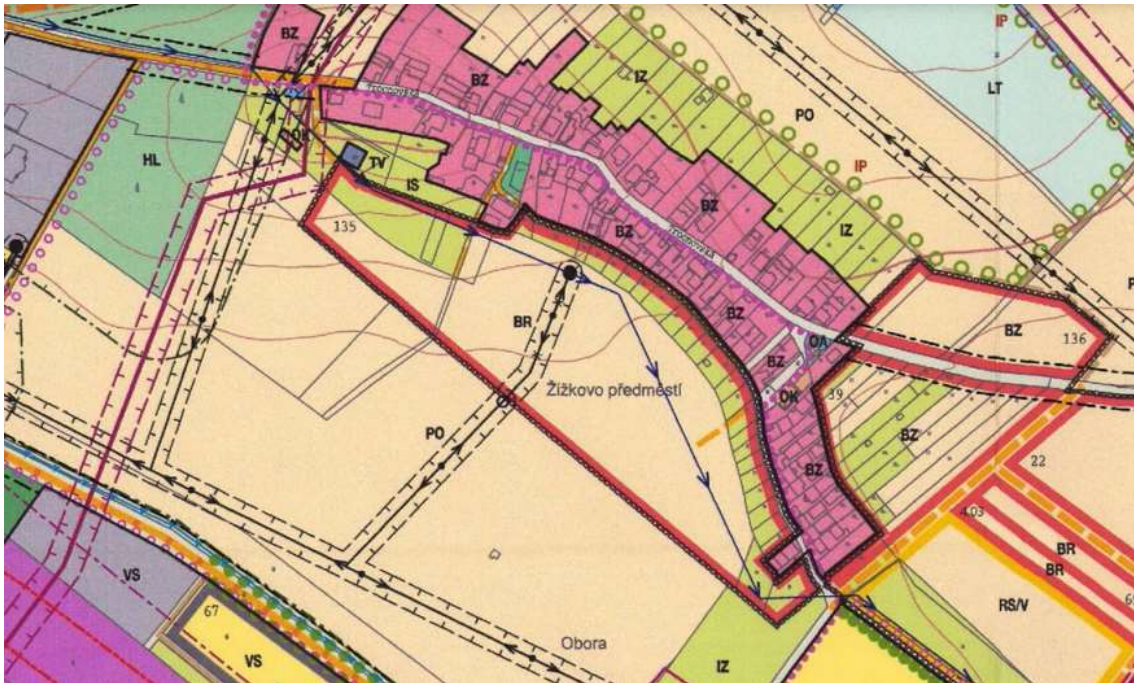
strana 1



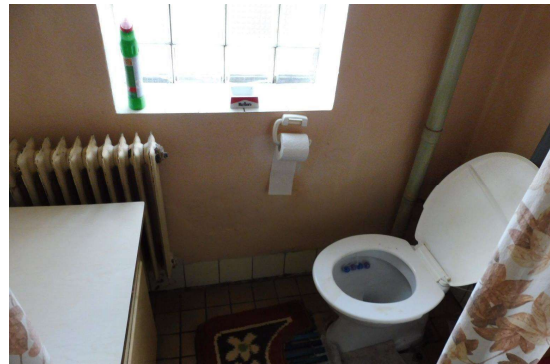
## Katastrální mapa a ortofoto mapa



## Výřez z územního plánu



## Fotodokumentace předmětu ocenění







p.č.159/35



p.č. 1067/130

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

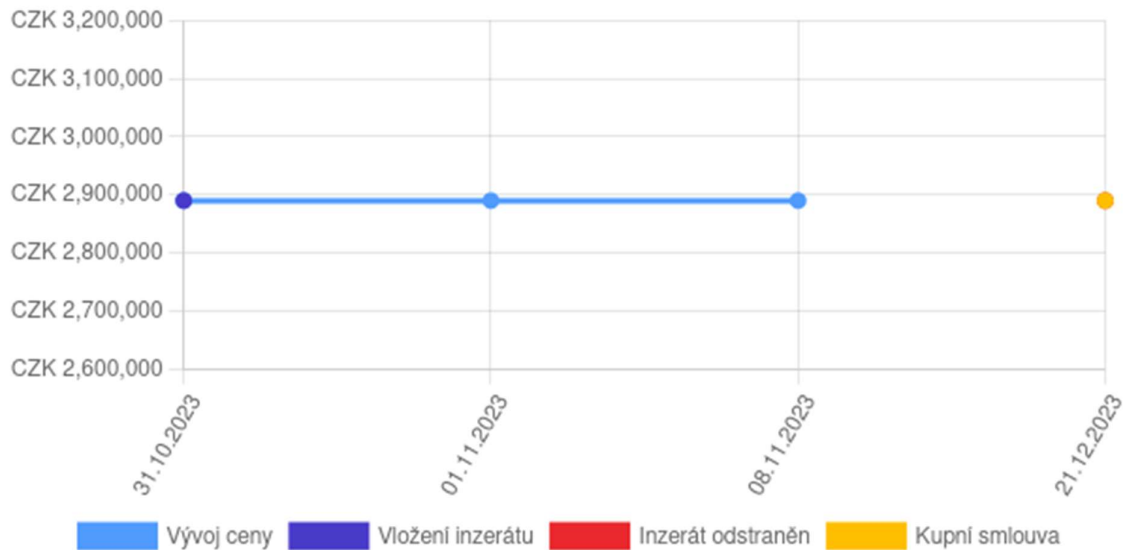


**Rodinný dům, 87 m<sup>2</sup>, Žofina Hut' č.p. 9, Nová Ves nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec**

**Celková cena: 2 890 000 Kč**

**Lokalita: Žofina Hut' č.p. 9, Nová Ves nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec**

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



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

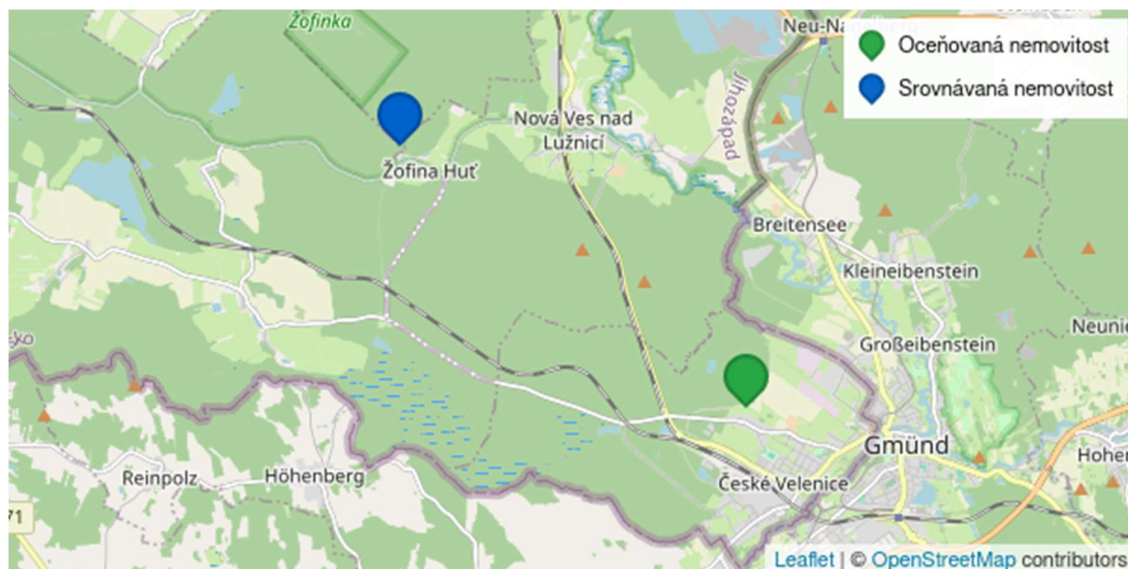
<b>Lokalita</b>	Žofina Huť č.p. 9, Nová Ves nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec	<b>Cena dle KS</b>	2 890 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-8213/2023-303
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku</b>	1436 m <sup>2</sup>
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva	<b>Užitná plocha</b>	87 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace, Septik
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Voda</b>	Vodovod, Připojení ke studni

Nabízím k prodeji rodinný dům v malé obci Žofina Huť. Obec se nachází v malebné krajině Novohradských hor, obklopena lesy, cyklostezkami, blaty, rybníky i pískovkami. Je to ideální místo pro klidné trvalé bydlení nebo pro rekreaci pro lidi co mají rádi klid i aktivní způsob života. Z obce je to do Nových Hradů jen 12km, do Třeboně dojedete za 25minut nebo do termálních lázní v Gmundu to je jen 10km. Rodinný dům má zastavěnou plochu 115m<sup>2</sup>, podlahová plocha činí 87m<sup>2</sup> a má dispozici 2+1 - skládá se z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny, odděleného WC, spíže a kotelny. Půda v současné době není obytná, ale má dostatečnou výšku na vybudování dalších místností. Dům prošel částečnou rekonstrukcí výměna plastových oken, rozvody topení, části podlah. Dům je napojen na obecní vodovod, je připojena elektrická energie, odpady jsou vyvedeny do septiku s přepadem, ale je možné připojit do obecní kanalizace. Na zahradě je studna, která se používá jako užitková. V domě se topí kotlem na tuhá paliva s poloautomatem. V domě je vícekomorový komín, takže je možné případně doplnit krbová kamna do kuchyně či obývacího čímž se může ještě více podtrhnout atmosféra příjemného bydlení. Zahrada má výměru 1280m<sup>2</sup>, takže budete mít dostatek místa pro lenošení, zahradničení nebo pro vaše psy. Dům se nachází ve výjimečné lokalitě, je okamžitě obyvatelný, ale také nabízí mnoho možností pro další využití. Rád vám o nemovitosti řeknu více nebo vám ji ukážu. Jsem schopen vám pomoci i se zajištěním financování.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

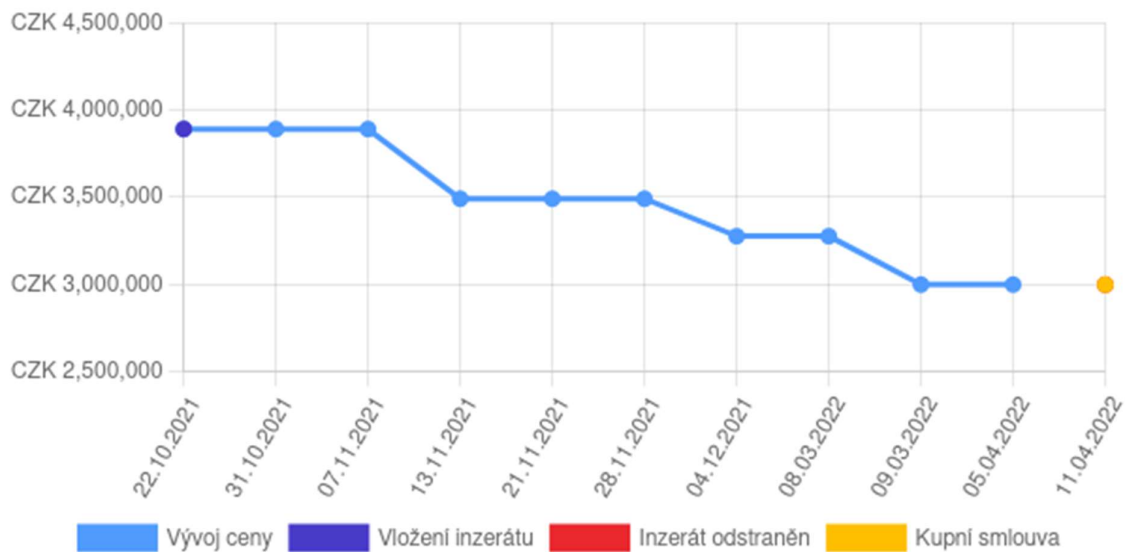


**Rodinný dům, 75 m<sup>2</sup>, Londonská č.p. 275, Rapšach, okres Jindřichův Hradec**

**Celková cena:** 2 997 200 Kč

**Lokalita:** Londonská č.p. 275, Rapšach, okres Jindřichův Hradec

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



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

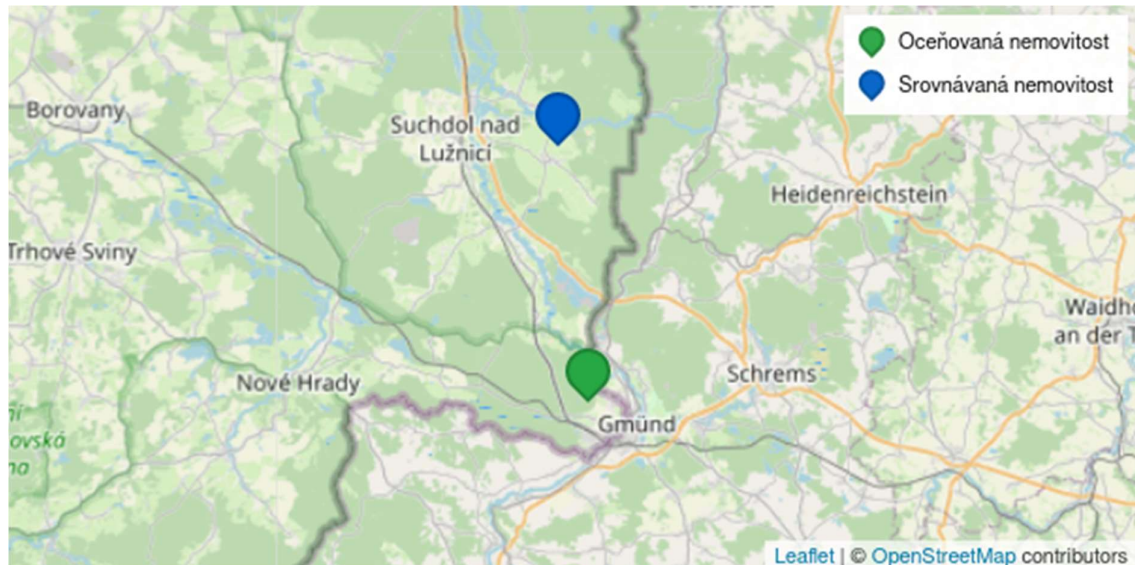
<b>Lokalita</b>	Londonská č.p. 275, Rapšach, okres Jindřichův Hradec	<b>Cena dle KS</b>	2 997 200 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	11.04.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-2706/2022-303
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně právních služeb a odměny RK	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	1199 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V
<b>Vytápění</b>	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	<b>Zastavěná plocha</b>	199 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	75 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace, Septik
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Voda</b>	Vodovod, Místní zdroj

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici!  
**REZERVOVÁNO** Venkovský rodinný dům se nachází v Rapšachu u Suchdola nad Lužnicí. Celková výměra pozemku je 1199 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha činí 199 m<sup>2</sup>. V obytné části stavení je byt o dispozici 3+1 a ploše 75 m<sup>2</sup>. Navíc je možná vestavba podkrovních místností. Průjezd vede z ulice do dvora, odkud je přístupná hospodářská část. Ta obsahuje dílnu, dřevník, uhelnu, sklady a další prostory. Dům je napojen na přípojky elektřiny, obecní kanalizace a vodovodu, má také vlastní studnu. Plyn je přiveden do kapličky na hranici parcely. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva, vodu ohřívá elektrický bojler. Po rekonstrukci vhodné k trvalému bydlení i na rekreaci. Střecha je již nová z roku 2019. Odsazení domu od ulice a předzahrádka zajišťují dostatečné soukromí. Po straně vjezd na zahradu a do garáže. Ovocný sad se vrostlými stromy za domem přechází do volné krajiny. Základní občanská vybavenost je přímo v obci, veškerá vybavenost je odsud 4 km ve městě Suchdol nad Lužnicí. Výhodou lokality je klidné okolí a přírodní prostředí CHKO Třeboňsko. Blízké pískovny jsou vyhlášené koupáním v čisté vodě. Turistické značky a cyklostezky procházejí mezi místními rybníky a lesy u rakouských hranic. Lze financovat Hypóúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 599 440,- Kč a měsíční splátkou 10 888,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepříjaté hovory budou vyřizeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

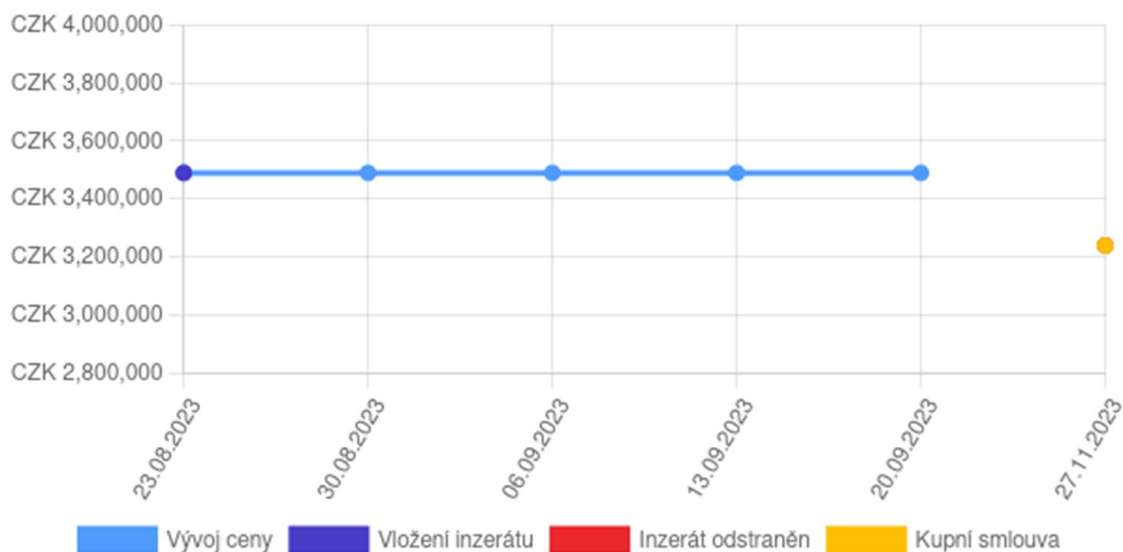


**Rodinný dům, 165 m<sup>2</sup>, Bosna č.p. 258, Rapšach, okres Jindřichův Hradec**

**Celková cena: 3 240 000 Kč**

**Lokalita: Bosna č.p. 258, Rapšach, okres Jindřichův Hradec**

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



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

<b>Lokalita</b>	Bosna č.p. 258, Rapšach, okres Jindřichův Hradec	<b>Cena dle KS</b>	3 240 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	27.11.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7485/2023-303
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	1480 m <sup>2</sup>
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Garáž</b>	Ano	<b>Užitná plocha</b>	165 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2		

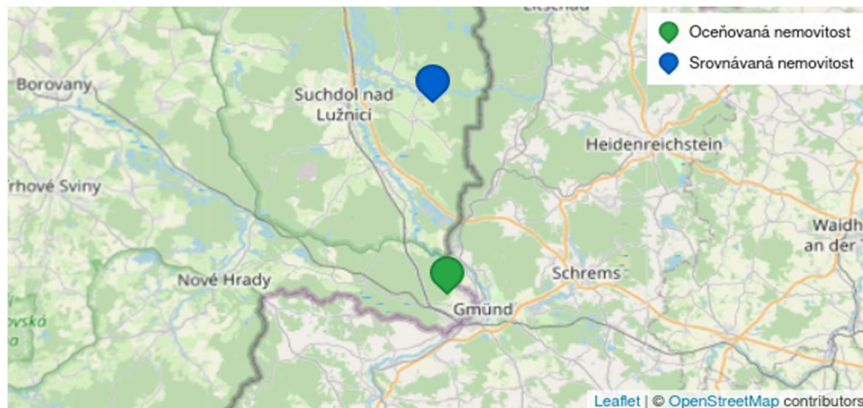
Nabízíme Vám útulný rodinný dům o dispozici 4+KK a obytné ploše cca 165 m<sup>2</sup> a s pozemkem o výměře 1 480 m<sup>2</sup> v obci Rapšach na úpatí Novohradských hor. Dům se nachází v rozvolněné zástavbě obce, je velmi dobrém, udržovaném stavu, lze jej přenechat s veškerým vybavením. Příjezd z obecní komunikace, vytápění na tuhá paliva, vlastní studna, jímka. Další možnosti rozšíření např. vybudováním půdní vestavby nebo další bytové jednotky v hospodářských budovách. Prostorná zahrada se vzrostlými stromy. Základní občanská vybavenost v místě včetně mateřské a základní školy, obchodu. Turisticky zajímavá lokalita mezi Novohradskými horami a

CHKO Třeboňsko a v blízkosti státní hranice s mnoha možnostmi výletů a trávení volného času. Energetickou třídu PENB "G" uvádíme z formálních důvodů, dle zákona č. 103/2015 Sb. Po obdržení průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) bude uvedena skutečná hodnota, děkujeme za pochopení. Cena včetně provize RK. Lze financovat hypotečním úvěrem, v rámci služeb RK nabízíme zajištění financování. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Veškeré údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a nejsou tak ve smyslu občanského zákoníku: (i) návrhem na uzavření smlouvy dle § 1731 a § 1732; ani (ii) veřejným příslibem dle § 1733. Uveřejněním tohoto inzerátu nevzniká uživateli služby ani jakýmkoli třetím osobám nárok na uzavření smlouvy, zejména se vylučuje aplikace § 1732 odst. 2 občanského zákoníku. více

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti – p.č. 159/35

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

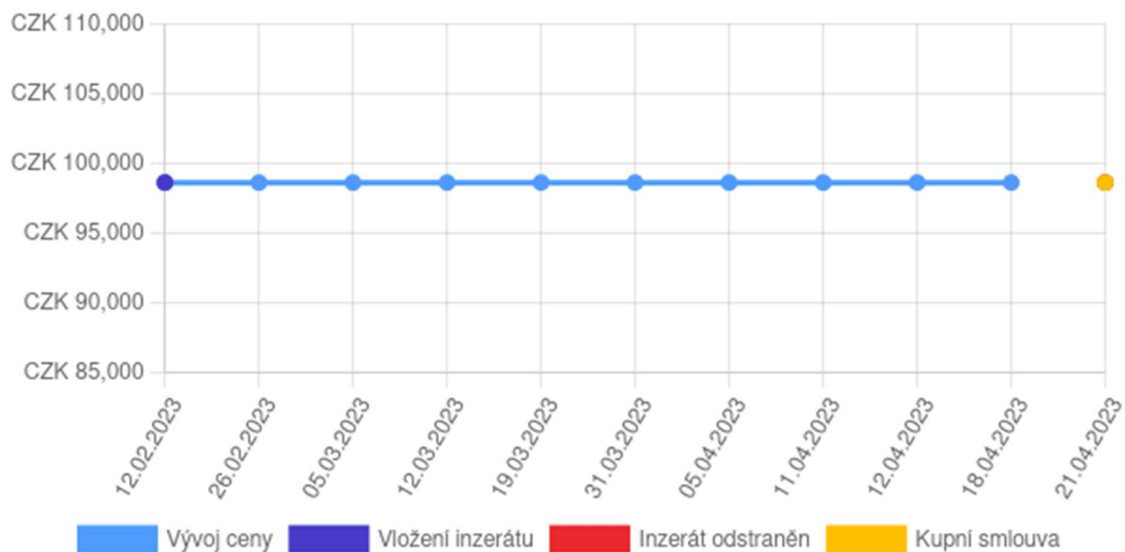


Pozemek, 219 m<sup>2</sup>, Bedřichov, Horní Stropnice, okres České Budějovice

Celková cena: 98 600 Kč

Lokalita: Bedřichov, Horní Stropnice, 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)

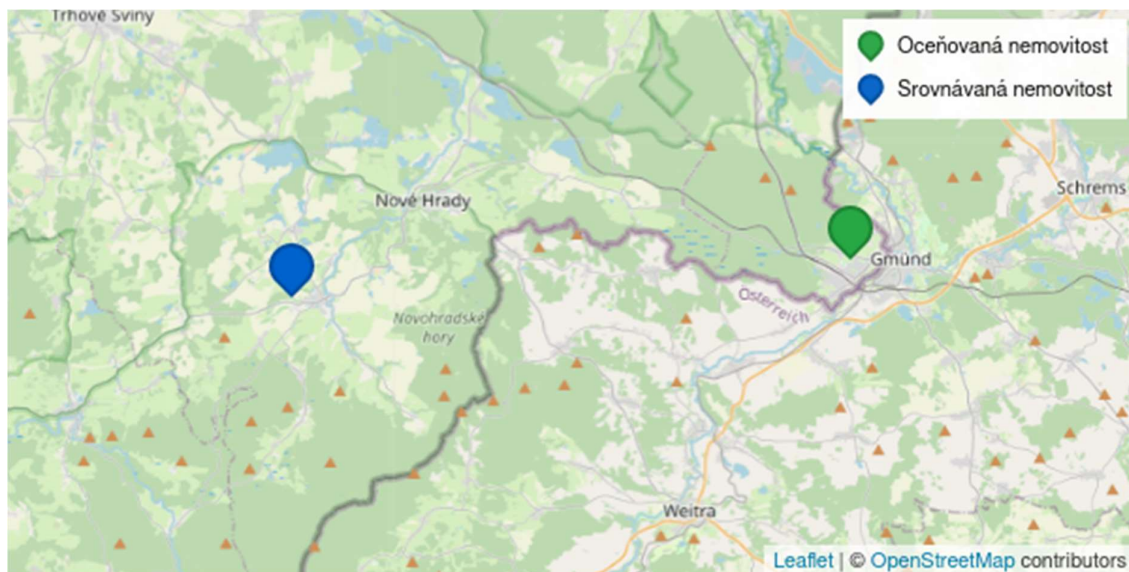
Lokalita	Bedřichov, Horní Stropnice, okres České Budějovice	Cena dle KS	98 600 Kč
Právní účinky ke dni	21.04.2023	Číslo řízení	V-4503/2023-301
Poznámka k ceně	Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.	Plocha pozemku	219 m <sup>2</sup>
Druh pozemku	Ostatní	Zasít'ovaný pozemek	Ne

V jihočeské osadě Bedřichov, část obce Horní Stropnice v okrese České Budějovice se kterou je stavebně srostlá, nabízíme k prodeji pozemek o výměře 219 m<sup>2</sup>. Bedřichov se nachází asi 1 km na západ od Horní Stropnice. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost a přístup je zajištěn z místní komunikace. Z hlediska územního plánu se pozemek nachází v ploše soukromé zeleně/ve vazbě na bydlení zejména zahrady a sady/. V osadě se nacházejí "Bedřichovské lípy", které díky své výjimečnosti patří mezi chráněné památné stromy České republiky. Z pozemku je krásný výhled na Dobrou Vodu jejíž dominantou je kostel Panny Marie Těšitelky. Bedřichov u Horní Stropnice je též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



Pozemek, 697 m<sup>2</sup>, Jílovce, okres České Budějovice

Celková cena: 335 000 Kč

Lokalita: Jílovce, okres České Budějovice

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



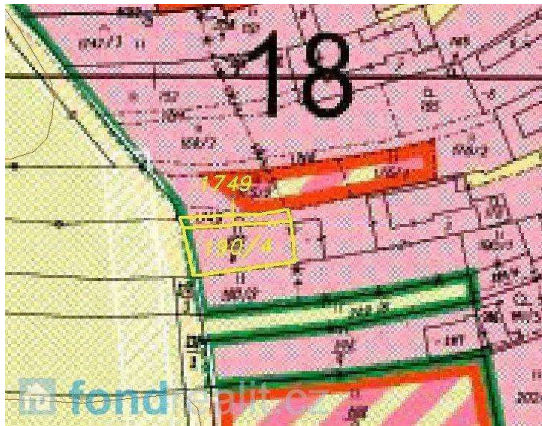
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Jílovce, okres České Budějovice	<b>Cena dle KS</b>	335 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	31.03.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-4612/2022-301
<b>Plocha pozemku</b>	697 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

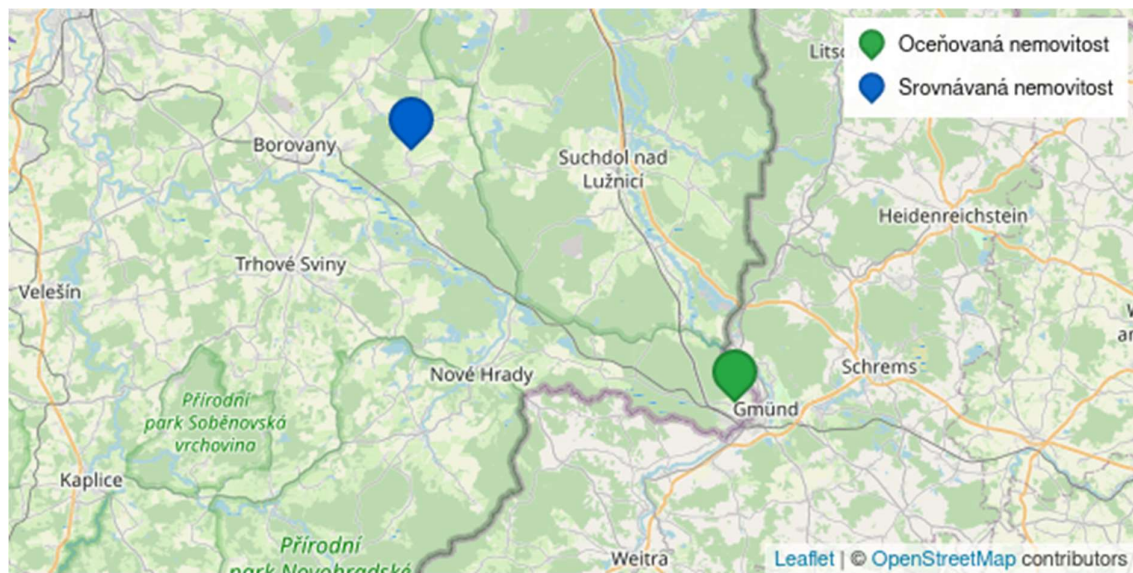
Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 697 m<sup>2</sup> v Jílovicích u Trhových Svinů. Jílovce se nacházejí 27 km jihovýchodně od Českých Budějovic na trase Trhové Svině - Třeboň. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a dle platného územního plánu se nacházejí v ploše pro bydlení. Obec je rozložena mezi rybníky na rozhraní třeboňské roviny a Novohradských hor. Krajina kolem Jílovic vytváří ideální podmínky pro letní rekreaci. Nejvyhledávanějšími jsou v létě a na podzim, kde je v okolí velkého pásu lesů táhnoucího se až po Nové Hrady největší ráj houbařů. Průměrná nadmořská výška v obci je 420 m n. m. V

obci je mateřská a základní škola, pošta, ostatní občanskou vybavenost naleznete v nedalekých Borovanech. Jílovice u Trhových Svinů jsou též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. Dne 28.2.2022 budou pozemky prodávány formou dobrovolné exekutorské dražby.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

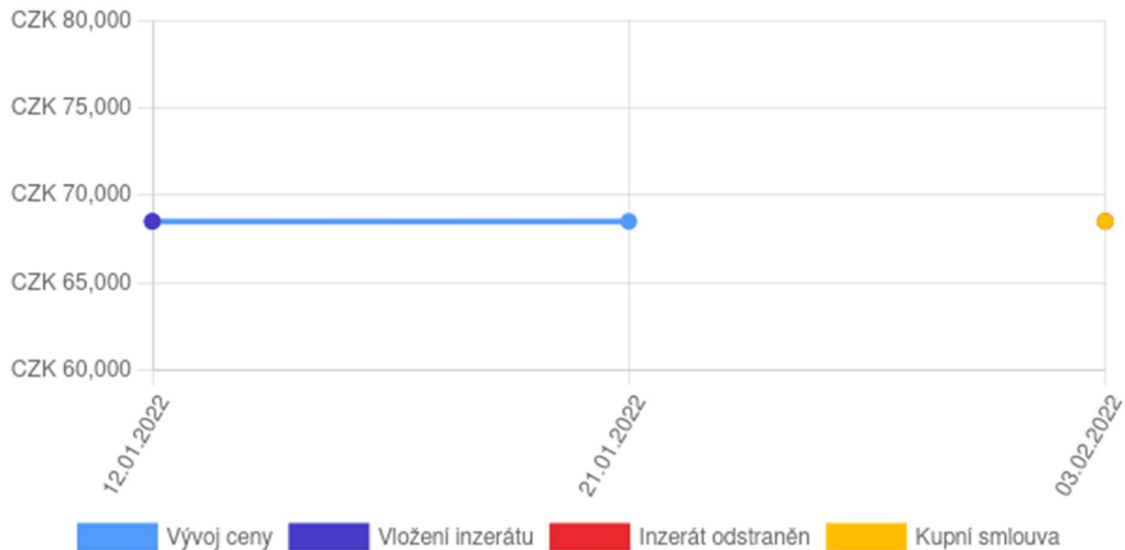


**Pozemek, 342 m<sup>2</sup>, Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec**

**Celková cena: 68 500 Kč**

**Lokalita: Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec**

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

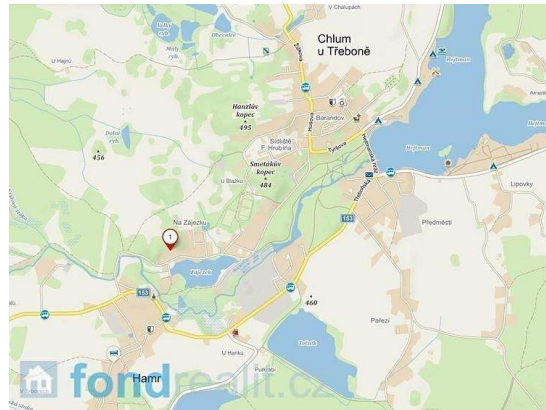


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

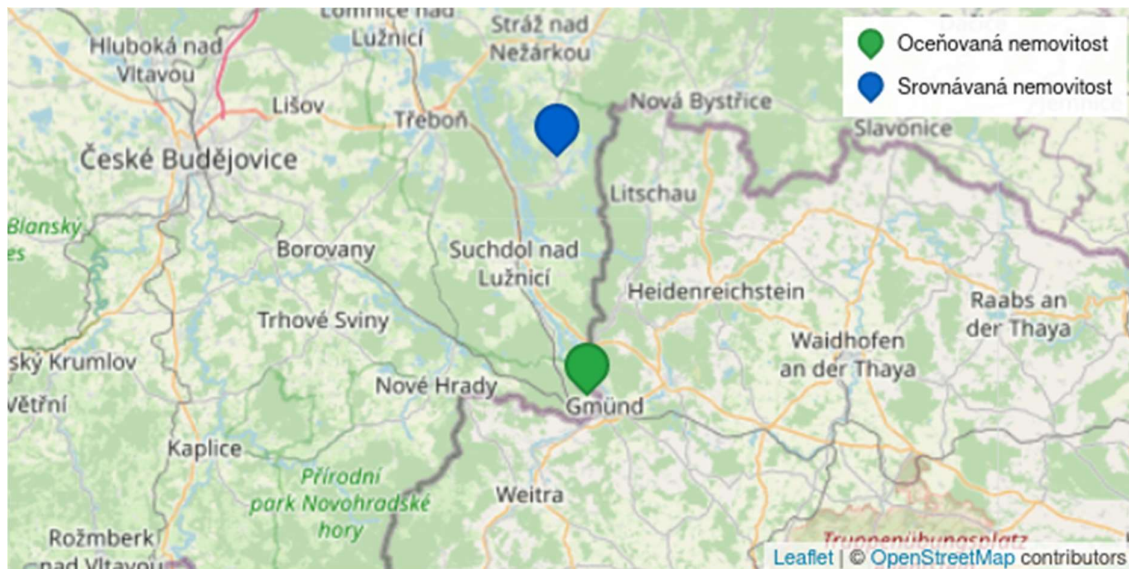
<b>Lokalita</b>	Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec	<b>Cena dle KS</b>	68 500 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	03.02.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-909/2022-303
<b>Poznámka k ceně</b>	Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.	<b>Plocha pozemku</b>	342 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku</b>	Ostatní		

V Chlumu u Třeboně, v části nazývané "Na Zájezku" nabízíme k prodeji pozemek o výměře 342 m<sup>2</sup>. Kousek od pozemku se nachází rybník Zájezek. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Městys Chlum u Třeboně se nachází v krajinně jihočeských rybníků v Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko u rybníka Hejtman, při česko-rakouské hranici. Chlum u Třeboně je rovněž názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



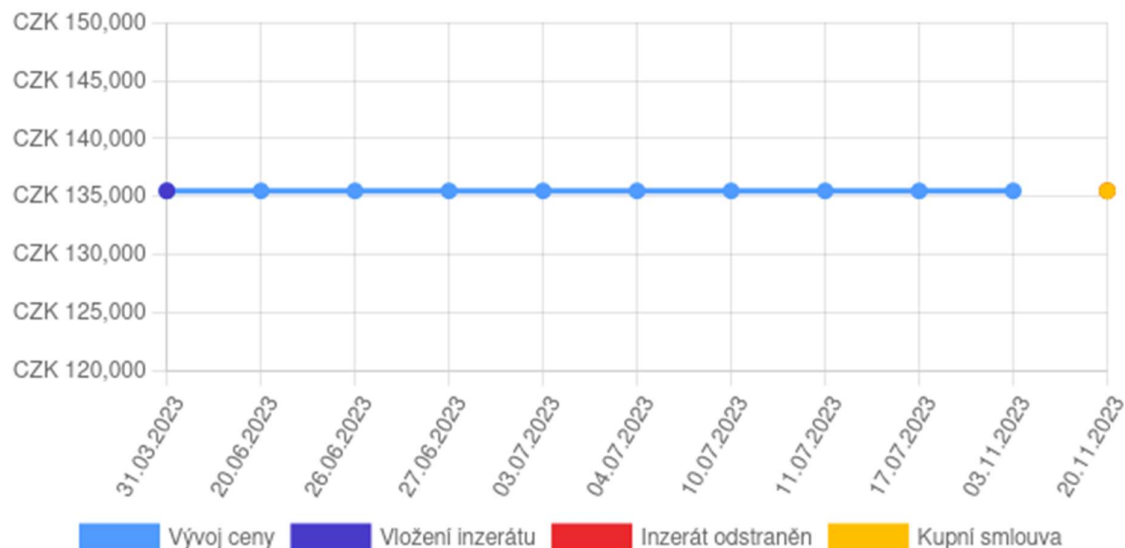
Pozemek, 271 m<sup>2</sup>, Václavov, Písečné, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 135 500 Kč

Lokalita: Václavov, Písečné, okres Jindřichův Hradec



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



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

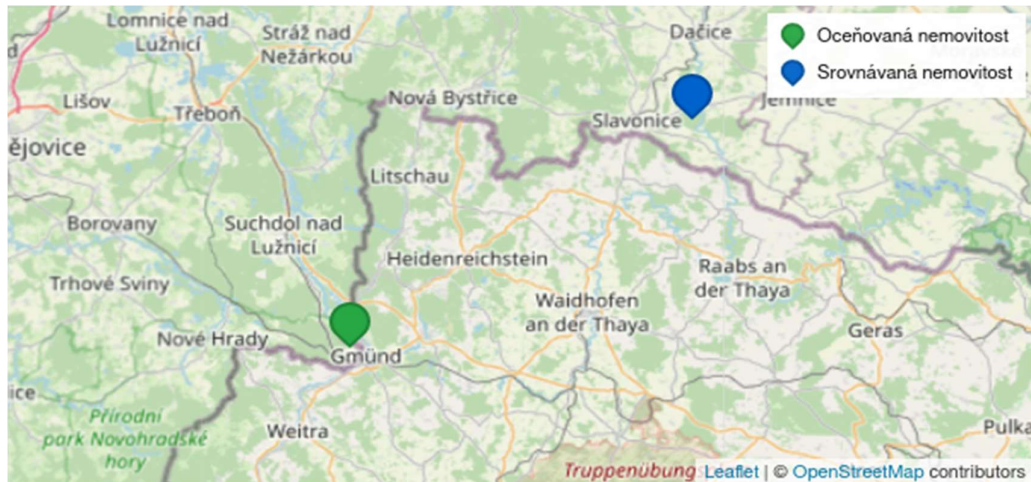
<b>Lokalita</b>	Václavov, Písečné, okres Jindřichův Hradec	<b>Cena dle KS</b>	135 500 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	20.11.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7308/2023-303
<b>Poznámka k ceně</b>	Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.	<b>Plocha pozemku</b>	271 m <sup>2</sup>
<b>Druh pozemku</b>	Ostatní		

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 271 m<sup>2</sup> ve vesnici Václavov v obci Písečné v okrese Jindřichův Hradec. Václavov se nachází přibližně 4 km severozápadně od Písečného a jižně od vesnice protéká v údolí Slavětínský potok, který je pravostranným přítokem Moravské Dyje. Pozemek je dle katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha a nachází se ve stávající ploše pro bydlení. Nedaleko je možné vystoupat na Václavovský kopec či využít k rekreaci cyklistické stezky. Václavov u Chvaletína je názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



### Srovnávané nemovitosti – p.č. 1067/130

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



Pozemek, 697 m<sup>2</sup>, Jílovice, okres České Budějovice

Celková cena: 335 000 Kč

Lokalita: Jílovice, okres České Budějovice

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

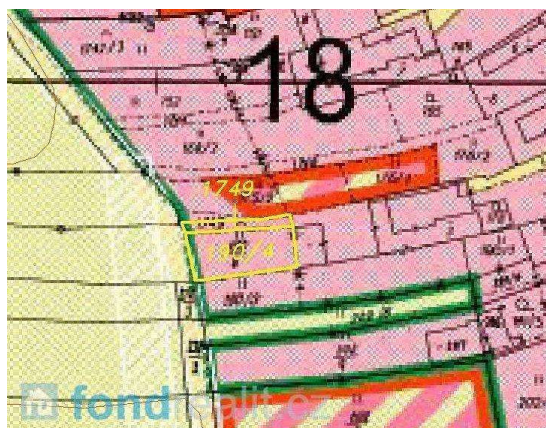


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

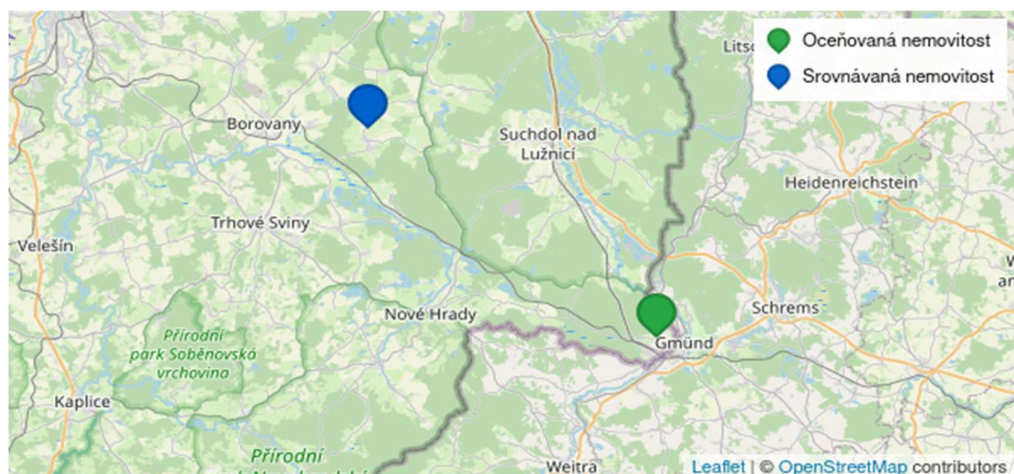
<b>Lokalita</b>	Jílovice, okres České Budějovice	<b>Cena dle KS</b>	335 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	31.03.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-4612/2022-301
<b>Plocha pozemku</b>	697 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 697 m<sup>2</sup> v Jílovicích u Trhových Svinů. Jílovice se nacházejí 27 km jihovýchodně od Českých Budějovic na trase Trhové Sviny - Třeboň. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a dle platného územního plánu se nacházejí v ploše pro bydlení. Obec je rozložena mezi rybníky na rozhraní třeboňské roviny a Novohradských hor. Krajina kolem Jílovic vytváří ideální podmínky pro letní rekreaci. Nejvyhledávanějšími jsou v létě a na podzim, kde je v okolí velkého pásu lesů táhnoucího se až po Nové Hrady největší ráj houbařů. Průměrná nadmořská výška v obci je 420 m n. m. V obci je mateřská a základní škola, pošta, ostatní občanskou vybavenost naleznete v nedalekých Borovanech. Jílovice u Trhových Svinů jsou též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. Dne 28.2.2022 budou pozemky prodávány formou dobrovolné exekutorské dražby.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

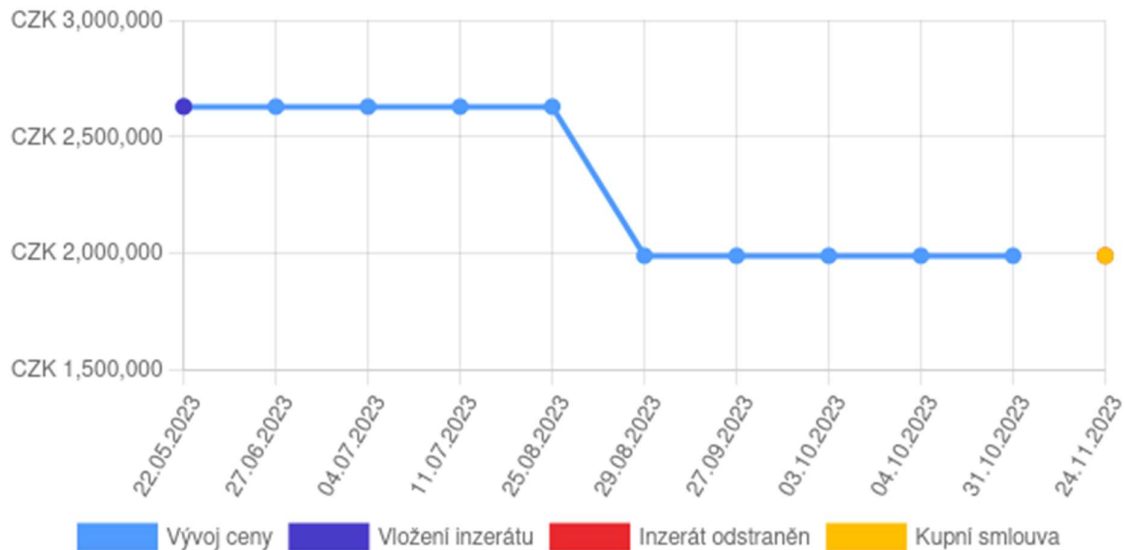


Pozemek, 7644 m<sup>2</sup>, Rapšach, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 1 990 000 Kč

Lokalita: Rapšach, okres Jindřichův Hradec

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



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

<b>Lokalita</b>	Rapšach, okres Jindřichův Hradec	<b>Cena dle KS</b>	1 990 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	24.11.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7470/2023-303
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Plocha pozemku</b>	7644 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek		

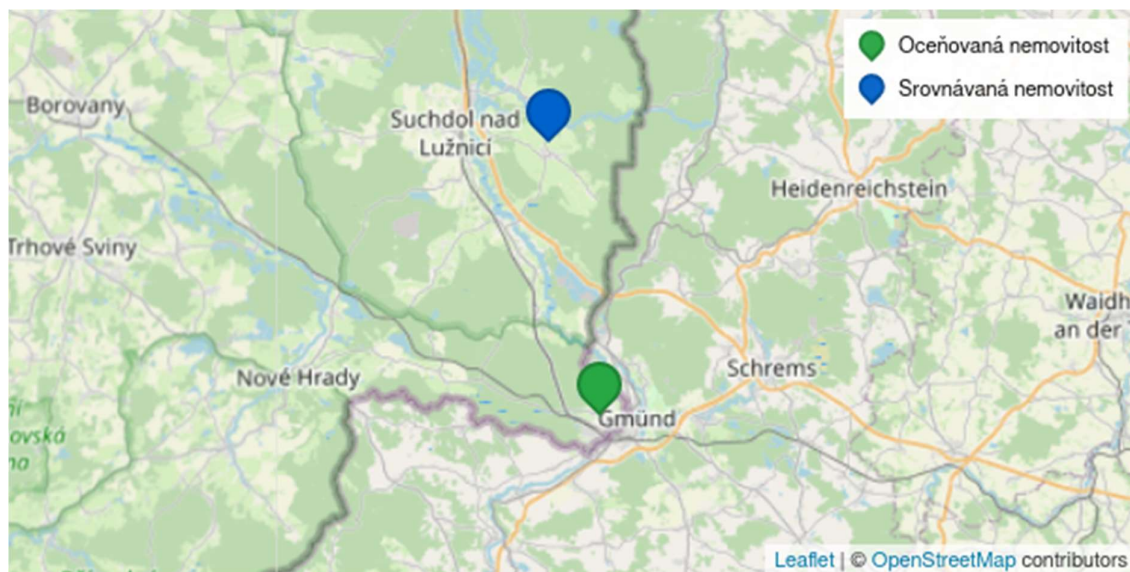
Ke koupi Vám nabízíme pozemek o celkové výměře 7644 m<sup>2</sup> v obci Rapšach. Dle územního plánu je pozemek určený pro výstavbu rodinného domu. Přípojka na elektřinu je přes silnici. Vodu lze řešit vlastním vrtem a kanalizací domácí ČOV. Jedná se o klidnou lokalitu v CHKO, ve které se nenachází příliš mnoho parcel pro

výstavbu rodinného domu. Rádi Vám zajistíme výhodné financování. Pro více informací kontaktujte makléře nabídky.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

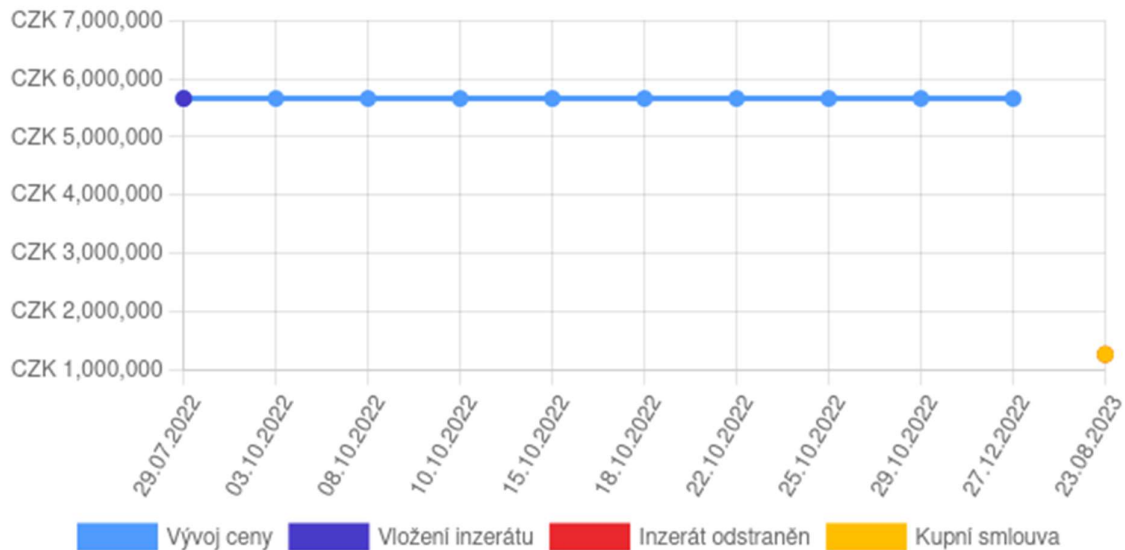


Pozemek, 2695 m<sup>2</sup>, Lišov, okres České Budějovice

Celková cena: 1 266 650 Kč

Lokalita: Lišov, okres České Budějovice

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

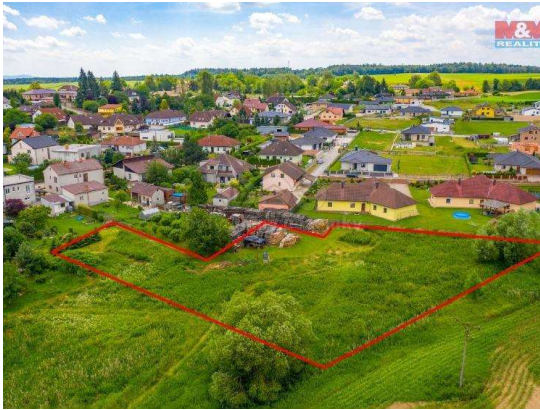


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

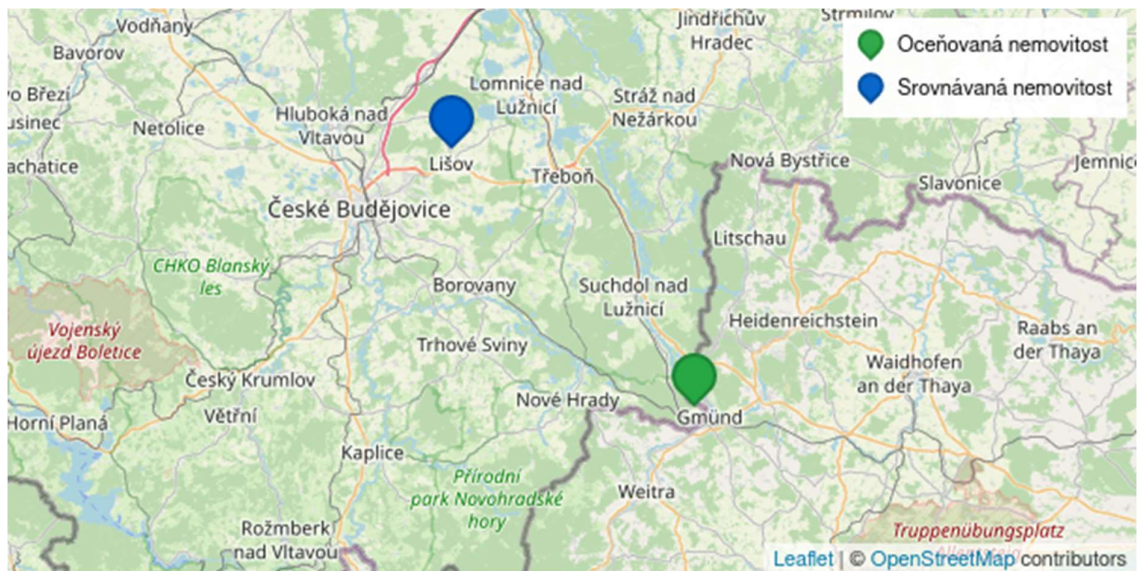
<b>Lokalita</b>	Lišov, okres České Budějovice	<b>Cena dle KS</b>	1 266 650 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	23.08.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-9522/2023-301
<b>Poznámka k ceně</b>	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	<b>Plocha pozemku</b>	2695 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek na kraji města Lišov. Pozemek je určený ke stavbě rodinného domu. Dle územního plánu je stanovena zastavitelnost max. 30%, dále je přípustné jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení zapuštěnými sklepy. Střecha může být s nadezdívkou (max. 100 cm), s možností využití podkrovní. S financováním rádi pomůžeme. Více informací Vám rádi poskytneme. více

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

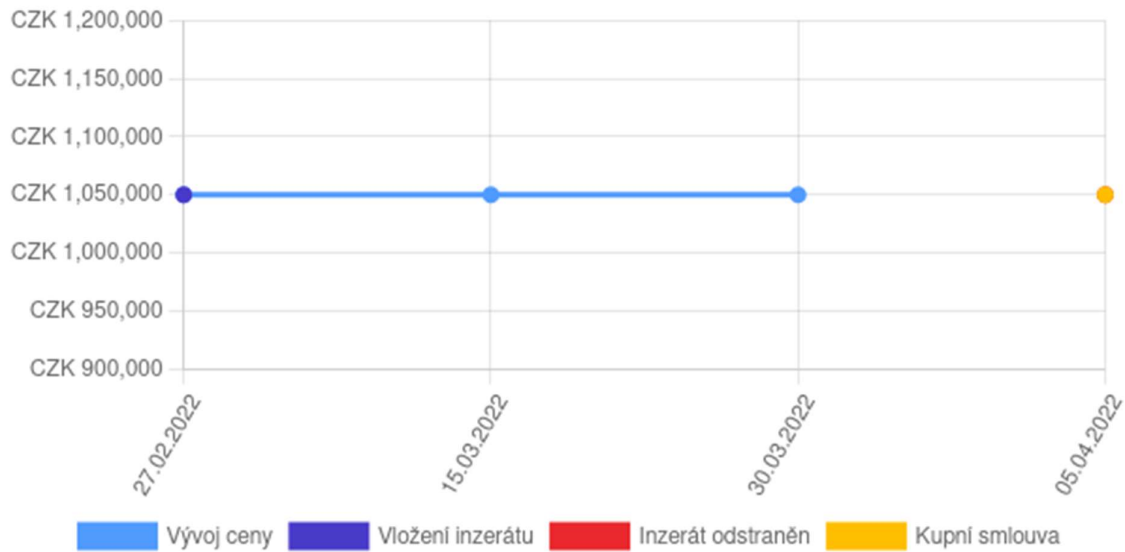


**Pozemek, 2209 m<sup>2</sup>, Vícemil, okres Jindřichův Hradec**

**Celková cena: 1 050 000 Kč**

**Lokalita: Vícemil, okres Jindřichův Hradec**

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

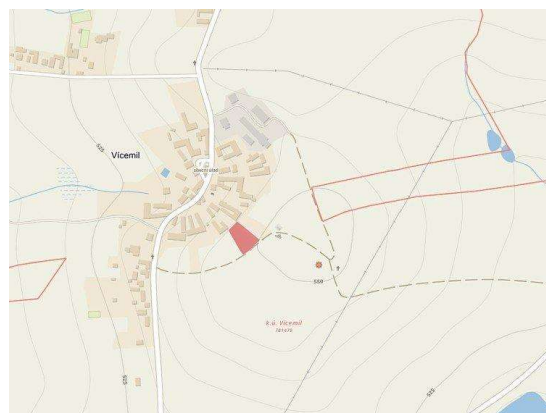
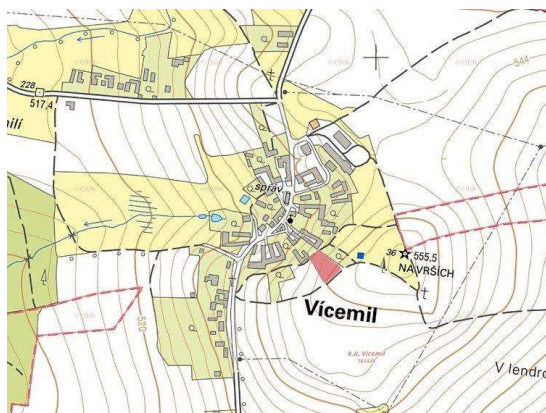


## 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

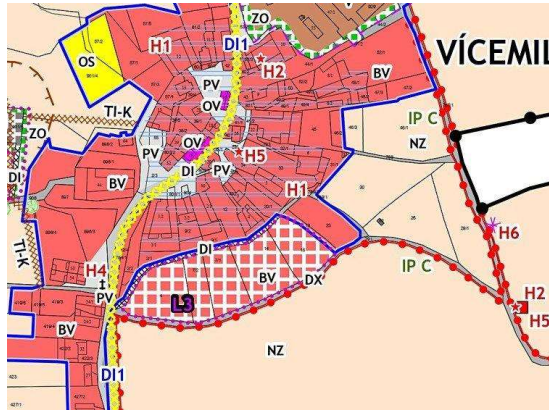
<b>Lokalita</b>	Vícemil, okres Jindřichův Hradec	<b>Cena dle KS</b>	1 050 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	05.04.2022	<b>Číslo řízení</b>	V-2574/2022-303
<b>Plocha pozemku</b>	2209 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji stavební pozemky p.č. 18 a p.č. 19 o celkové výměře 2100 m<sup>2</sup> v k.ú. Vícemil, KP Jindřichův Hradec, Zámek Červená Lhota 2,5 km, Kardašova Řečice 10km a 125 km od Prahy. Příjezdová cesta p.č. 791/1 v majetku SPÚ je vedena jako veřejná komunikace. Inzerent je majitelem nemovitosti. V případě více zájemců bude nemovitost prodána zájemci, který nabídne nejvyšší kupní cenu.

## 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení

