

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3194-715/2016**

**Objednavatel znaleckého posudku:**

PROKONZULTA a.s.  
Křenová 299/26  
60200 Brno-město

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny vlastnického podílu 1/3  
rodinného domu a příslušenství pro účely insolvenčního  
řízení.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 5.8.2016 znalecký posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Mail: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Počet stran: 20 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 9.8.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny vlastnického podílu 1/3 rodinného domu č. p. 390 v ulici Borovského, obec Včelná, kat. území (777382) Včelná, okres České Budějovice, a parc. č. 572/2; 572/4; 572/5 pro účely insolvenčního řízení.

## **2. Základní informace**

Adresa předmětu ocenění: Borovského 390  
373 82 Včelná  
Kraj: Jihočeský  
Okres: České Budějovice  
Obec: Včelná  
Katastrální území: Včelná  
Počet obyvatel: 1 711

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 290,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava - Příměstská doprava mHD České Budějovice	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - obchod, mateřská škola, obecní úřad	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{892,00 \text{ Kč/m}^2}$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.8.2016 za přítomnosti Kláry Šafářové.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 09.08.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 05.08.2016 paní Klárou Šafářovou

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Podíl 1/3: Šafář Karel, Borovského 390, 37382 Včelná

Podíl 1/3: Šafář Miloslav, Rožnovská 763, Poříčí, 37382 Boršov nad Vltavou

Podíl 1/3: Vítězková Nad'a Mgr., Ukrajinská 538/5, Bohunice, 62500 Brno

Nemovitosti:

RD č. p. 390 v ulici Borovského, obec Včelná, kat. území (777382) Včelná, okres České Budějovice, a parc. č. 572/2; 572/4; 572/5.

## 6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 390 v ulici Borovského, obec Včelná, kat. území (777382) Včelná, okres České Budějovice		
<b>Popis rodinného domu:</b>	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží:	3 + půda
	Počet podzemních podlaží:	0
	Dům byl postaven v roce:	1979
	Základy:	betonové, izolované
	Konstrukce:	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy:	keramické
	Střecha:	sedlová
	Krytina střechy:	asfaltové šindele
	Vnější omítky:	břizolit
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	plastová okna, dřevěná okna, klasická vana, splachovací toaleta, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře, dřevěné prosklené dveře, kuchyňské linky bez vest. spotřebičů
	Rok rekonstrukce RD:	2010
	Rozsah rekonstrukce RD:	vyměněna 4 okna za plastová, rekonstrukce koupelny
	Dispozice rodinného domu:	2x 3+1
	Popis místností podle podlaží:	1.NP: kotelna, garáž, skladová místnost, chodba + schodiště 2.NP: schodiště + chodba - vstup do samostatného bytu, chodba, 3x obytná místnost, koupelna, WC, kuchyň, spíž, balkon 3.NP: schodiště + chodba - vstup do samostatného bytu, chodba, 3x obytná místnost, koupelna, WC, kuchyň, spíž, balkon Zastřešení: půda- půdní prostory
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci
	Řešení vytápění v domě:	centrálně - kotel na TP
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech koberce na cementovém potěru, v obytných místnostech PVC, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni PVC, v předsíni/chodbě koberec
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům s dobrou údržbou

	Vady rodinného domu:	bez viditelných vad, stav odpovídá stáří
	Zahrada:	ovocné stromy
	Venkovní stavby:	garáž, studna
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
<b>Popis okolí:</b>	Občanská vybavenost:	obchody, úřady, mateřská školka
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	špatná dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 500 m), dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
<b>Věcná břemena:</b>	bez věcných břemen	
<b>Další informace:</b>	<p>Dle KN je u omezení vlastnického práva evidováno zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zahájení exekuce Šafář Karel, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona) - Šafář Karel, nařízení exekuce - Šafář Karel, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, dražební vyhláška.</p> <p>Na pozemku se nachází studna, 14 m hluboká, stáří s domem.</p> <p>Na parcele č. 572/5 se nachází garáž, zděná, ZP 72 m<sup>2</sup>.</p>	
<b>Výpočet obestavěného prostoru:</b>	$1.NP: ((12,35 \times 10,93) - (4,23 \times 3,34)) \times 2,5 = 302,14 \text{ m}^3$ $2.NP: ((12,35 \times 10,93) - (4,23 \times 3,34)) \times 3 = 362,58 \text{ m}^3$ $3.NP: ((12,35 \times 10,93) - (4,23 \times 3,34)) \times 3 = 362,58 \text{ m}^3$ $\text{Zastřešení: } (((12,35 \times 10,93) - (4,23 \times 3,34)) \times 0,5) + (((12,35 \times 10,93) - (4,23 \times 3,34)) \times 3,2/2) = 253,806 \text{ m}^3$ <p><b><u>OP celkem: 1281,1 m<sup>3</sup></u></b></p>	

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.08.2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

### **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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

### **Volba metody**

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 05.08.2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **I) Ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. RD č.p. 390**

##### **1.2. Příslušenství**

###### **1.2.1. Garáž**

###### **1.2.2. Studna**

###### **1.2.3. Přípojka vody**

###### **1.2.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi**

###### **1.2.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm**

###### **1.2.6. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm**

#### **2. Ocenění pozemků**

##### **2.1. Pozemky parc. č. 572/2; 572/4; 572/5**

### **II) ocenění srovnávací metodou**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I) Ocenění dle cenového předpisu**

#### **Oceňovací předpis**

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

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

5

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

#### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - napojeno na obecní kanalizaci, vodovod, elektřinu, plyn ne	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,920}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. RD č.p. 390

Jedná se o rodinný dům postavený v roce 1979. Dům má celkem 3 NP. 1.NP neobytné, slouží jako technické zázemí, garáž. 2. a 3. NP každé obsahuje samostatný byt 3+1 s balkonem. Základy domu betonové, izolované, konstrukce zděná, tloušťka zdiva 45 cm. Stropy keramické, fasádní omítky břizolitové, vnitřní omítky vápenocementové, dveře dřevěné, okna dřevěná zdvojená, v roce 2010 4 kusy oken vyměněny za plastová. Kuchyňské linky bez vestavěných spotřebičů, podlahy v obytných místnostech převážně PVC a koberec, v koupelně dlažba, v kuchyni PVC. V roce 2010 rovněž rekonstrukce koupelny ve 2.NP. Krov dřevěný vázaný, střecha sedlová, krytina asfaltové šindele. Vytápění v domě je řešeno centrálně - kotel na TP, otopná tělesa - závěsné radiátory. Ohřev vody řešen bojlerem. Stav domu je udržovaný, s minimální rekonstrukcí, odpovídá průběžné péči. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektrickou síť, plyn do domu zaveden není.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	((12,35*10,93)-(4,23*3,34))	=	120,86
2.NP	((12,35*10,93)-(4,23*3,34))	=	120,86
3.NP	((12,35*10,93)-(4,23*3,34))	=	120,86
Zastřešení	((12,35*10,93)-(4,23*3,34))	=	120,86

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	120,86 m <sup>2</sup>	2,50 m	302,15
2.NP	120,86 m <sup>2</sup>	3,00 m	362,58
3.NP	120,86 m <sup>2</sup>	3,00 m	362,58
Zastřešení	120,86 m <sup>2</sup>	2,10 m	253,81
<b>Součet</b>	<b>483,44 m<sup>2</sup></b>		<b>1 281,12</b>

<b>Průměrná výška všech podlaží v objektu:</b>	PVP =	1 281,12 / 483,44	= 2,65 m
<b>Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:</b>	PZP =	483,44 / 4	= 120,86 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$((12,35 \cdot 10,93) - (4,23 \cdot 3,34)) \cdot (2,50)$	=	302,14 m <sup>3</sup>
2.NP	$((12,35 \cdot 10,93) - (4,23 \cdot 3,34)) \cdot (3,00)$	=	362,57 m <sup>3</sup>
3.NP	$((12,35 \cdot 10,93) - (4,23 \cdot 3,34)) \cdot (3,00)$	=	362,57 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$((12,35 \cdot 10,93) - (4,23 \cdot 3,34)) \cdot (2,10)$	=	253,80 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	302,14 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	362,57 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	362,57 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	253,80 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>1 281,08 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	100
10. Schody	žula	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená, plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, koberec	S	100
15. Vytápění	centrální - kotel na TP	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuch. linka bez vest. spotřebičů	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vana, WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100



**Výpočet koeficientu  $K_4$** 

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Křtiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9270</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9746
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0925
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 837,85</b>
<b>Plná cena:</b> 1 281,08 m <sup>3</sup> * 3 837,85 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 916 592,88 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 37 / 90 = 41,1 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 41,1 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

RD č.p. 390 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,589
=	2 895 873,21 Kč
*	0,920
=	2 664 203,35 Kč
=	2 664 203,35 Kč
*	1 / 3
=	888 067,78 Kč

RD č.p. 390 - zjištěná cena

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Garáž

Jedná se o zděnou garáž o jednom nadzemním podlaží, bez podsklepení a podkroví. Postavena v roce 1979. Vjezdová vrata plechová, okna kovová klasická, podlahu tvoří bet. mazanina. Omítky vápenocementové, krytina střechy je tvořena eternitovými vlněnými deskami, do objektu je zavedena elektřina. Odhadem před 10 lety byla uvnitř objektu vybudována menší plechová udírna, vyveden kouřovod nad krytinu střechy. Stav odpovídá stáří bez provedení rekonstrukce.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	9,9*7,3	=	72,27

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	72,27 m <sup>2</sup>	3,25 m

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	$(9,9*7,3)*(3,25)$	=	234,88 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	234,88 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		234,88 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	eternit	P	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	P	100
7. Úpravy povrchů	omítky	P	100
8. Dveře	dřevěné plné	P	100
9. Okna	kovové jednoduché	P	100
10. Vrata	plechová	P	100
11. Podlahy	betonové	P	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	P	2,90	100	0,46	1,33
7. Úpravy povrchů	P	4,80	100	0,46	2,21
8. Dveře	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Okna	P	1,40	100	0,46	0,64
10. Vrata	P	6,80	100	0,46	3,13
11. Podlahy	P	7,20	100	0,46	3,31
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					56,78
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5678</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5678
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 467,14</b>
<b>Plná cena:</b> 234,88 m <sup>3</sup> * 1 467,14 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>344 601,84 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 37 / 60 = 61,7 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 61,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,383
=	131 982,50 Kč
*	0,920
=	121 423,90 Kč
=	121 423,90 Kč
*	1 / 3
=	40 474,63 Kč

## 1.2.2. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná  
Hloubka studny: 14,00 m  
Elektrické čerpadlo: 1 ks  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m  
druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 3 810,- Kč/m  
další hloubka: 4,00 m \* 5 200,- Kč/m

+	9 750,- Kč
+	19 050,- Kč
+	20 800,- Kč
=	49 600,- Kč
*	0,9000
*	2,3180
=	103 475,52 Kč

### Základní cena celkem

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 100 = 37,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 37,0 \% / 100)$

*	0,630
=	65 189,58Kč

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 11 990,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41):

opotřebení čerpadel 37,0 %

+	11 990,- Kč
=	11 990,- Kč
*	0,9000
*	2,3180
=	25 013,54 Kč
*	0,630
=	15 758,53 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

+	15 758,53 Kč
=	80 948,11 Kč
*	0,920
=	74 472,26 Kč

**Studna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**  
Úprava ceny vlastnickým podílem

=	<b>74 472,26 Kč</b>
*	1 / 3

**Studna - zjištěná cena**

=	<b>24 824,09 Kč</b>
---	---------------------

### 1.2.3. Přípojka vody

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

**Délka:**

30,00 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

=	340,-
---	-------

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

*	0,9000
---	--------

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

*	2,3180
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	<b>709,31</b>
---	---------------

**Plná cena:** 30,00 m \* 709,31 Kč/m

=	<b>21 279,30 Kč</b>
---	---------------------

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 60 = 61,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 61,7 \% / 100)$

*	0,383
---	-------

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

=	<b>8 149,97 Kč</b>
---	--------------------

Koeficient pp

*	0,920
---	-------

**Cena stavby CS**

=	<b>7 497,97 Kč</b>
---	--------------------

**Přípojka vody - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

=	<b>7 497,97 Kč</b>
---	--------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	1 / 3
---	-------

**Přípojka vody - zjištěná cena**

=	<b>2 499,32 Kč</b>
---	--------------------

### 1.2.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

**Délka:**

30,00 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

=	140,-
---	-------

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

*	0,9000
---	--------

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

*	2,2140
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	<b>278,96</b>
---	---------------

**Plná cena:** 30,00 m \* 278,96 Kč/m

=	<b>8 368,80 Kč</b>
---	--------------------

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 60 = 61,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 61,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,383
=	3 205,25 Kč
*	0,920
=	2 948,83 Kč
=	2 948,83 Kč
*	1 / 3

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - zjištěná cena = 982,94 Kč

### 1.2.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

30,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 180,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3110

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 2 454,28

Plná cena: 30,00 m \* 2 454,28 Kč/m

= 73 628,40 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 80 = 46,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 46,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka kanalizace DN 150 mm - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,537
=	39 538,45 Kč
*	0,920
=	36 375,37 Kč
=	36 375,37 Kč
*	1 / 3

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena = 12 125,12 Kč

### 1.2.6. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.14. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1121
Délka:	10,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 200,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 311,20</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 2 311,20 Kč/m	=	<b>23 112,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 50 = 74,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 74,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby  $CS$**

**Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,260
=	<b>6 009,12 Kč</b>
*	0,920
=	<b>5 528,39 Kč</b>
=	<b>5 528,39 Kč</b>
*	1 / 3

**Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm - zjištěná cena** = **1 842,80 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky parc. č. 572/2; 572/4; 572/5

### Ocenění

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,939$**

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,939 = 0,920$$

**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</b>				
§ 4 odst. 1	892,-	0,920		820,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	572/2	695,00	820,64	570 344,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	572/4	116,00	820,64	95 194,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	572/5	32,00	820,64	26 260,48
Stavební pozemky - celkem			843,00		<b>691 799,52</b>

### Ocenění porostů na pozemcích

#### Porosty

Stáří porostu je odhadováno.

#### 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	30	3 Ks	1 402,-		1 402,-	4 206,-
Součet:					=	4 206,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	4 206,- Kč
<b>Porosty - zjištěná cena</b>					=	<b>4 206,- Kč</b>
<b>Cena porostů celkem</b>					=	<b>4 206,- Kč</b>
Pozemky - celkem					+	<b>691 799,52 Kč</b>
<b>Pozemky parc. č. 572/2; 572/4; 572/5 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>					=	<b>696 005,52 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 3
<b>Pozemky parc. č. 572/2; 572/4; 572/5 - zjištěná cena</b>					=	<b>232 001,84 Kč</b>



## **II) Ocenění srovnávací metodou**

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 390 v ulici Borovského, obec Včelná, kat. území Včelná, okres České Budějovice	přízemí, 2. a 3. NP, půda, ZP 121 m2, OP 1281 m3, 2x 3+1	dobrý	843m2	standardní provedení, kotel na TP, ohřev vody řešen bojlerem, kuch. linky bez vest. spotřebičů, vodovod obecní, kanalizace obecní, garáž, studna, ocenění podílu 1/3
1	České Budějovice, Boleslavova ul.	2 NP, podkroví, ZP 119 m2, UP 240 m2, 1+1, 3+0	dobrý	471 m2	standardní provedení, kotel na plyn, ohřev vody bojler, garáž, řadový dům
2	Ledenice, České Budějovice	podsklepený, 2 NP, ZP 125 m2, UP 300 m2	velmi dobrý	788 m2	standardní provedení, kotel na TP i plyn, vodovod obecní, kanalizace obecní, studna, garáž, dřevník, zahradní domek, skleník
3	Čejkovice, České Budějovice	3 NP, ZP 96 m2, UP 180 m2, 3+kk, 3+0	špatný	588 m2	standardní provedení, kotel na TP, kanalizace obecní, vodovod obecní

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	4 145 000	0,9	3730500	1,2	0,9	0,87	1	0,9	1,1	0,930204	4 010 411
2	2 600 000	0,9	2340000	0,82	1,01	0,98	1,09	1,04	1,1	1,012078	2 312 076
3	2 990 000	0,9	2691000	0,9	0,88	0,91	0,89	0,92	1,1	0,649138	4 145 497
<b>Celkem průměr</b>											3 489 328
<b>Minimum</b>											2 312 076
<b>Maximum</b>											4 145 497
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											1 021 765
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											2 467 563
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											4 511 093
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu v obci, velikost obce, vzdálenost k Č.B., srovnatelné lokality											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemku											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněna přítomnost vedlejších staveb, možnosti vytápění, vzorek č.1 řadový dům, vzorek č.2 skleník, zahradní domek,...											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněno ocenění podílu 1/3											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

### Úprava ceny vlastnickým podílem:

3 489 328,- Kč x 1/3 = **1 163 109,- Kč**

### Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu  
předmětné nemovitosti k datu vyhotovení posudku 9.8.2016 na:

**1 160 000,- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Dle cenového předpisu**

#### **Rekapitulace výsledných cen**

##### **1. Ocenění staveb**

###### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. RD č.p. 390

888 067,80 Kč

###### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Garáž

40 474,60 Kč

1.2.2. Studna

24 824,10 Kč

1.2.3. Přípojka vody

2 499,30 Kč

1.2.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

982,90 Kč

1.2.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm

12 125,10 Kč

1.2.6. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm

1 842,80 Kč

##### **1. Ocenění staveb celkem**

**970 816,60 Kč**

##### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky parc. č. 572/2; 572/4; 572/5

232 001,80 Kč

##### **2. Ocenění pozemků celkem**

**232 001,80 Kč**

#### **Celkem**

**1 202 818,40 Kč**

#### **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**1 202 818,40 Kč**

#### **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 202 820,- Kč**

### **II) Dle srovnávací metody:**

**1 160 000,- Kč**

## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme cenu obvyklou vlastnického podílu výše 1/3 rodinného domu č.p. 390, v ulici Borovského, obec Včelná, okres České Budějovice, kraj jihočeský včetně pozemků parc. č. 572/2; 572/4; 572/5 a příslušenství ke dni ocenění 5.8.2016 na:

**1 200 000,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

V Praze 9.8.2016

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Bc. Ondřej Busta

## **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 3194-715/2016 znaleckého deníku.

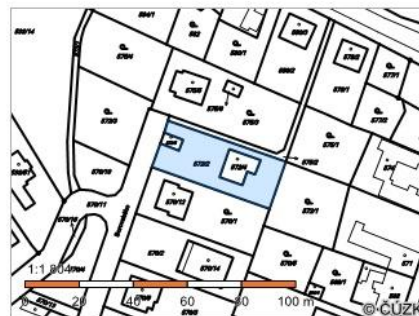
## E. PŘÍLOHY

- Výpis z el. verze KN
- Ortofotomapa
- Fotodokumentace
- Srovnávané nemovitosti

### Výpis z el. verze KN

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">572/2</a>
Obec:	<a href="#">Včelná [5452281]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Včelná [777382]</a>
Číslo LV:	<a href="#">204</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	695
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



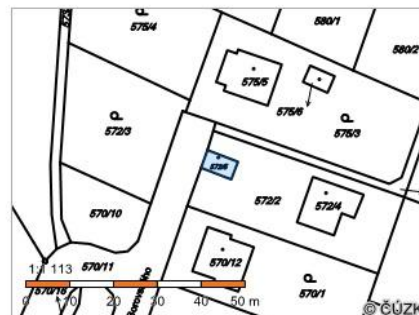
#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">572/4</a>
Obec:	<a href="#">Včelná [5452281]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Včelná [777382]</a>
Číslo LV:	<a href="#">204</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	116
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Informace o pozemku

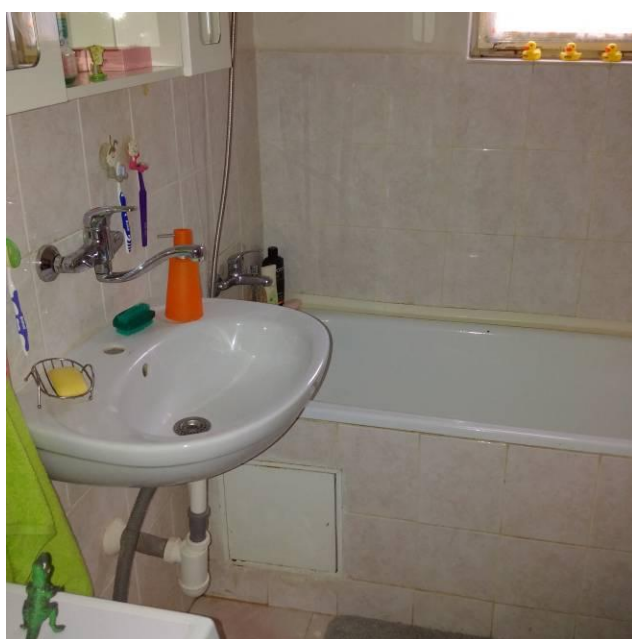
Parcelní číslo:	<a href="#">572/5</a>
Obec:	<a href="#">Včelná [5452281]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Včelná [777382]</a>
Číslo LV:	<a href="#">204</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	32
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Ortofotomapa



## Fotodokumentace







## Srovnávané nemovitosti

### č.1

#### Prodej: Rodinný dům (Rodinné domy) České Budějovice - České Budějovice 5

České Budějovice - České Budějovice - České Budějovice 5, Boleslavova 78



[Zobrazit všechny fotografie \(21\)](#)



**Zakázku vyřizuje**

Petr Štaviček

[Zobrazit kontakt prodejce](#)

**Nemovitost nabízí**

RK CHALUPA s.r.o.

[Kontakt](#) | [Kompletní nabídka RK](#)



**Cena: 4.145.000 Kč**

[Poslat dotaz](#)

[Spočítejte si výši hypotéky](#)

ID nemovitosti:	313_RD_SVr_Boles
stav nemovitosti:	Dobrý
Zastavěná plocha:	119 m <sup>2</sup>
Obytná plocha:	240 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	240 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	471 m <sup>2</sup>
Místnosti:	7
Typ domu:	Patrový
Rok výstavby:	1984
Poloha domu:	Rohový
Datum vložení:	4. srpna 2016
Poslední úprava:	10. srpna 2016
Energetická náročnost budovy	G - mimořádně ne hospodárná ( 2 )
Dostupné sítě TV, Internet	

[POPS](#) [VIDEO](#) [VYBAVENÍ](#) [MAPA](#)

#### Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji částečně řadový rodinný dům v Českých Budějovicích, Suché Vrbné, Boleslavova ul. V 1. NP dispozice 1+1, 2 komory, hala, WC, sprcha, chodba, kotelna. Ve 2. NP 3+0, WC, koupelna, 2 balkony. Ve 3. NP 1+0, ložnice, úložné prostory. U domu dále garáž, propojená se vstupní chodbou. Kolaudace domu v r. 1984, v polovině domu proběhla výměna oken v r. 2008. Okna jsou situována k jihu a k západu. Vytápění ústřední plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem. Zahrada situována k jihu, lze přikoupit další část o výměře 559 m<sup>2</sup>, výjezd na ul. Krokovu. Občanská vybavenost v dosahu, MHD cca 250 m. Volné ihned. Videoprohlídku zhlédnete na našich webových stránkách.



## č.2

### Prodej: Rodinný dům (Rodinné domy) Ledenice

České Budějovice - Ledenice



[Zobrazit všechny fotografie \(15\)](#)

#### Zakázku vyřizuje

Dvořák Dušan

[Zobrazit kontakt prodejce](#)

#### Nemovitost nabízí

Realitní kancelář **STING**, s.r.o.

**STING**

[Kontakt](#) | [Kompletní nabídka RK](#)

Cena: **2.600.000 Kč**

[Poslat dotaz](#)

[Spočítejte si výši hypotéky](#)

ID nemovitosti:	98859
Celková plocha:	300 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	125 m <sup>2</sup>
Obytná plocha:	180 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	300 m <sup>2</sup>
Místností:	8
Datum vložení:	8. srpna 2016
Poslední úprava:	10. srpna 2016
Energetická náročnost budovy	C - Úsporná ( ? )

#### POPIS VYBAVENÍ

##### Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji dvougenerační dům (zastavěná plocha 125 m<sup>2</sup>) v Ledenicích, nedaleko centra obce. Dům je podsklepený, v podzemních prostorách se nachází kotelna s uhlíkem, dílna, spižírna, garáž a další prostor pod schody a místnost se zabudovanými terárii. V 1.NP je obývací pokoj s jídelnou a průchodem do kuchyně, kde je zachovalý kuchyňský kout (ve tvaru L). Dále jsou zde další dva pokoje, šatna a koupelna se sprch.koutem a oddělenou toaletou a vstupní hala. Ve 2. NP je velký pokoj s průhledem do kuchyně, jeden menší a jeden velký pokoj, nová koupelna a chodba se vstupem na půdu. Dům je napojen na vodovod a kanalizaci, vytápění je možné jak kotlem na tuhá paliva, tak kotlem plynovým. PENB je zpracován (D). K domu náleží i rozsáhlá zahrada o velikosti 788 m<sup>2</sup> se studnou na užitkovou vodu, další garáž, dřevník, zahradní domek, skleník a... Do konce srpna 2016 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,49 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

### č.3

## Prodej: Rodinný dům (Rodinné domy) Čejkovice

České Budějovice - Čejkovice



[Zobrazit všechny fotografie \(16\)](#)



**Zakázku vyřizuje**

Radek Kujal

[Zobrazit kontakt prodejce](#)

#### Nemovitost nabízí

**RONDO** - obchodní a realitní společnost, s.r.o.



[Kontakt](#) | [Kompletní nabídka RK](#)

**Cena: 2.990.000 Kč**

[Poslat dotaz ▶](#)

[Spočítejte si výši hypotéky](#)

ID nemovitosti:	OV-N-987-R
Stav nemovitosti:	Špatný
Celková plocha:	588 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	96 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	180 m <sup>2</sup>
Datum vložení:	18. července 2016
Poslední úprava:	18. července 2016
Energetická náročnost budovy	G - mimořádně nevhodná ( ? )

#### POPIS

##### Popis nemovitosti

Prodej dvougeneračního rodinného domu v obci Čejkovice u Českých Budějovic. Jedná se o samostatně stojící zděný dům o zastavěné ploše 96 m<sup>2</sup> a celkové ploše pozemku 588 m<sup>2</sup>. Nemovitost je velmi zajímavá na základě možnosti rozdělení na dvě bytové jednotky. Přizemí domu tvoří nebytové prostory - garáž, dílna, prádelna a kotlina s uhlíkem. V prvním patře domu se nachází vstupní hala, bytová jednotka 3+kk, dále koupelna, WC a komora. Druhé patro domu disponuje třemi pokoji, WC a komorou. Topení ústřední s kotlem na tuhá paliva, voda-obecní, kanalizace-obecní, elektřina 220/380 V, plynová přípojka na hranici pozemku. Orientace domu a zahrady na jihovýchod. Možnost přikoupení dalšího navazujícího pozemku o ploše 715 m<sup>2</sup>. Nabízený dům se nachází v klidné části obce s již danou okolní zástavbou s dobrou dostupností do krajského města České Budějovice. V obci Čejkovice se nachází obecní úřad, mateřská škola, restaurace, autobusová zastávka. Centrum krajského města České Budějovice je vzdálené cca 11 km. Doporučujeme osobní prohlídku.