

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 5408-251/2018

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA a.s.
Křenová 26
60200 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Temelín 35, okres České Budějovice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 24.08.2017

Zpracováno ke dni: 24.08.2017

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

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.02.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. 35, příslušenství a pozemků parc. č. st. 24, 52, obec Temelín, okres České Budějovice, katastrální území Temelín pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Temelín 35
373 01 Temelín
LV: 386
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Temelín
Katastrální území: Temelín
Počet obyvatel: 867

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,166,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Týn nad Vltavou	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 745,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.08.2017 za přítomnosti paní Kotlárové Miroslavy.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, územní plán obce Temelín.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Podíl ½: Kotlár Alois, č. p. 35, 37301 Temelín

Podíl ½: Kotlárová Miroslava, č. p. 35, 37301 Temelín

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 35, příslušenství a pozemky parc. č. st. 24, 52, obec Temelín, okres České Budějovice, katastrální území Temelín.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1917. V roce 1987 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: koupelna - celková, dále v roce 2004: úprava dispozice - částečná (obytná místnost), zdroj vytápění - celková (ústřední topení), dále v roce 2012: okna - drobná (1x plast. okno v kuchyni), dále v roce 2013: podlahy - drobná (dlažba v kuchyni), střešní krytina - celková, dále v roce 2015: vnější omítky - celková (fasáda), vchodové dveře - celková.

Základy jsou smíšené, objekt je zděné cihelné/kamenné konstrukce, stěny mají tloušťku 60 cm a stropy jsou část klenby do traverz, část dřevěné trémové, nad 1. PP klenba. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 4+1. V domě se nachází ložnice o výměře 19,29 m², obývací pokoj o výměře 10,92 m², pokoj o výměře 9,07 m², pokoj o výměře 11,82 m², kuchyně o výměře 11,41 m², koupelna s WC o výměře 5,38 m², chodba o výměře 4,70 m², zádveří o výměře 3,21 m². Podlahová plocha činí 75,80 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována špaletová okna, jedno okno v kuchyni plastové. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ. Koupelna je vybavena klasickou vanou a na WC je klasická toaleta. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu, chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu a v ostatních místnostech je keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, kanalizace je řešena jímkou + přepad do obecní kanalizace a plynová přípojka je k domu vybudována, ovšem instalace plynu se v domě nenachází. V domě je topení řešeno kotlem na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou podstandardního provedení, střecha je bez vad, okna jsou provedena podstandardně, podlahy v objektu jsou podstandardního provedení, vybavení je zastaralé a v objektu jsou rozvody v podstandardu. V 1. PP dochází k akumulaci vody,

tvoří zde souvislou hladinu. Rodinný dům je po částečné rekonstrukci. Předpoklad provedení dalších oprav.

Na pozemku se nachází okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků, část zděný plot a samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: studna, kolna, pergola, přístavek, dále pak další dřevěný přístavek – konstrukce dřevěná jednoduchá, stav velmi špatný, nepředpokládáme vliv této stavby na cenu obvyklou nemovitosti jako celku.

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

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Dle územního plánu obce Temelín, jsou zkoumané pozemky součástí ploch smíšených obytných.

Pozemek parc. č. 52 je dle ÚP z minimální části zahrnut jako interakční prvek.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	částečné		
	Podkroví	ne		
	Půda	ano		
	Dům byl postaven v roce	1917		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		úprava dispozice	částečná	2004
		zdroj vytápění	celková	2004
okna		drobná	2012	
koupelna		celková	1987	

		podlahy	drobná	2013
		střešní krytina	celková	2013
		vnější omítky	celková	2015
		vchodové dveře	celková	2015
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	cihla/kámen		
	Stropy	část klenby do traverz, část dřevěné trámové, nad 1. PP klenba		
	Tloušťka stěn	60 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	betonová taška		
	Klempířské prvky	plechové		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	špaletová, v kuchyni plastové		
	Orientace oken obytných místností	jih, východ		
	Vybavení koupelny	klasická vana		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Dispozice RD	4+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	ložnice	19,29 m ²
		Pokoj	obývací pokoj	10,92 m ²
		Pokoj	pokoj	9,07 m ²
		Pokoj	pokoj	11,82 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	11,41 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,38 m ²
		Ostatní prostory	chodba	4,70 m ²
		Ostatní prostory	zádveří	3,21 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		75,80 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka + přepad do obecní kanalizace		

	Plynovod	plynová přípojka zřízena, plyn nerozveden po domě
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	obytné místnosti: koberce, lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	po částečné rekonstrukci, předpoklad provedení dalších oprav
	Vady rodinného domu	zdívo: podstandardní prvek rozvody: podstandardní prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek střecha: bez vad V 1. PP dochází k akumulaci vody, tvoří zde souvislou hladinu.
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	studna, kolna, pergola, přístavek, dále pak další dřevěný přístavek – konstrukce dřevěná jednoduchá, stav velmi špatný, nepředpokládáme vliv této stavby na cenu obvyklou nemovitosti jako celku
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, část zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevřeností, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	<p>Dle územního plánu obce Temelín, jsou zkoumané pozemky součástí ploch smíšených obytných.</p> <p>Pozemek parc. č. 52 je dle ÚP z minimální části zahrnut jako interakční prvek.</p> <p>Dle KN je u omezení vlastnického práva evidováno rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kotlár Alois, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kotlárová Miroslava, zákaz zatížení, zástavní právo smluvní.</p>	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.08.2017 je použito 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

9. Obsah znaleckého posudku

I) Ocenění dle cenového předpisu

1. RD č.p. 35
2. Kolna
3. Přístavek
4. Pergola
5. Studna
6. Pozemky parc. č. st. 24, 52
7. Porosty

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. RD č.p. 35

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 095,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	2*3	=	6,00 m ²
1. NP:	(21,015*5,643)+(1,34*3,657)	=	123,49 m ²
Zastřešení:	21,015*5,643	=	118,59 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	6,00 m ²	1,90 m
1. NP:	123,49 m ²	2,53 m
Zastřešení:	118,59 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(2*3)*(1,90)	=	11,40 m ³
1. NP:	((21,015*5,643)+(1,34*3,657))*(2,53)	=	312,42 m ³
Zastřešení:	(21,015*5,643)*(2,50)	=	296,47 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	620,29 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	123,49 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	248,08 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,01	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - 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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem - 830 m ²	III	0,01
12. Kriterium 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.

Index

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,541}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,095,- \text{ Kč/m}^3 * 0,541 = 1\,133,40 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 620,29 \text{ m}^3 * 1\,133,40 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,050 = 730\,806,64 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 730 806,64 Kč

2. Kolna

Jedná se o vedlejší stavbu sloužící jako sklad, kolna. Stáří odhadem totožné se stavbou hlavní. Nepodsklepená stavba, 1 NP, půda. Konstrukce objektu převážně zděná, smíšená kámen/cihla, z menší části dřevěná konstrukce jednostranně obíjená. Střecha sedlová, odhadem před 30 lety provedena výměna střešní krytiny, betonová taška. Do objektu je zavedena elektřina. Stav objektu je původní, špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	7,4*4,53	=	33,52
Zastřešení	7,4*4,53	=	33,52

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	33,52 m ²	3,06 m
Zastřešení	33,52 m ²	1,37 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(7,4*4,53)*(3,06)	=	102,58 m ³
Zastřešení	(7,4*4,53)*(1,37)	=	45,93 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	102,58 m ³
Zastřešení	Z	45,93 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		148,51 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					46,02
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4602

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4602
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	972,40
Plná cena: 148,51 m ³ * 972,40 Kč/m ³	=	144 411,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 120 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	24 116,66 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	25 081,33 Kč

Kolna - zjištěná cena	=	25 081,33 Kč
------------------------------	---	---------------------

3. Přístavek

Jedná se o přístavek přistavěný ke kolně. Stáří odhadem totožné se stavbou hlavní. Zděná konstrukce, střecha pultová, krytina eternit. Stav původní, špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP + zastřešení	2,07*3,5	=	7,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP + zastřešení	7,25 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP + zastřešení	(2,07*3,5)*(2,50)	=	18,11 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	18,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		18,11 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	34,24
Koeficient vybavení K ₄ :	0,3424

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3424
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	723,49
Plná cena: 18,11 m ³ * 723,49 Kč/m ³	=	13 102,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
---------------------------------------	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	1 965,36 Kč
---	---	--------------------

Koeficient pp	*	1,040
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	2 043,97 Kč
-----------------------	---	--------------------

Přístavek - zjištěná cena	=	2 043,97 Kč
----------------------------------	---	--------------------

4. Pergola

Stavba původně svým účelem zamýšlena jako pergola k venkovnímu posezení, v současnosti využívána jako sklad. Stáří objektu je 3 roky. Konstrukce dřevěná, objekt je uzavřen ze všech stran. Objekt má okno a dveře, podlaha betonová, střecha pultová, krytinu tvoří vlnitý plast. Elektřina do objektu zavedena není. Stav dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP + zastřešení	3,4*3,2	=	10,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP + zastřešení	10,88 m ²	2,52 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP + zastřešení	(3,4*3,2)*(2,52)	=	27,42 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	27,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		27,42 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	P	1,60	100	0,46	0,74
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	P	1,40	100	0,46	0,64
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6087

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6087
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	998,08
Plná cena: 27,42 m ³ * 998,08 Kč/m ³	=	27 367,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 30 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	24 630,62 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	25 615,84 Kč
Pargola - zjištěná cena	=	25 615,84 Kč

5. Studna

Studna kopaná, hloubka dva metry. Stáří odhadem se stavbou hlavní. Studna slouží jako zdroj vody pro zahradní účely.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 2,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 2,00 m * 1 950,- Kč/m

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

+	3 900,- Kč
=	3 900,- Kč
*	0,8000
*	2,3490
=	7 328,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	1 223,92 Kč
*	1,040
=	1 272,88 Kč

Studna - zjištěná cena

= **1 272,88 Kč**

6. Pozemky parc. č. st. 24, 52

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,050 = 1,040$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	745,-	1,040		774,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 24	429,00	774,80	332 389,20
§ 4 odst. 1	zahrada	52	401,00	774,80	310 694,80
Stavební pozemky - celkem			830,00		643 084,-

Pozemky parc. č. st. 24, 52 - zjištěná cena = 643 084,- Kč

7. Porosty

Pokryvná plocha porostů je odhadem 60 m².

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	643 084,00
Celková výměra pozemku	m ²	830,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	46 488,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 021,72
Porosty - zjištěná cena	=	3 021,72 Kč

II) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 35, obec Temelín

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 35, obec Temelín, kat. území Temelín, okres České Budějovice	částečně podsklepeno, 1 NP, půda, ZP 123,5 m2, PP 75,8 m2, OP 620,3 m3, 4+1	po částečné rekonstrukci, předpoklad provedení dalších oprav	830 m2	standardní provedení, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, vytápění centrálně TP, voda - vodovod, kanalizace - jímka + přepad do obecní, plynová přípojka, studna, kolna s přístavkem, pergola
1	Temelín, České Budějovice	částečně podsklepeno, 1 NP, půda, ZP 64 m2	dobrý, po částečné rekonstrukci	1468 m2	standardní provedení, vytápění lokálně TP, voda - vodovod, kanalizace - obecní, plyn na hranici pozemku, stání pro auta, pergola s krbem, kůlna se sklepem, zahradní domek, studna
2	Temelín, České Budějovice	částečně podsklepeno, 1 NP, půda, PP 110 m2, 4+1	po rekonstrukci	1584 m2	standardní provedení, vytápění krbovými kamny s výměníkem, podlahové vytápění, voda - vodovod, kanalizace - obecní, plynová přípojka, dílna, 2x maštal, suché WC, kůlna, přístřešek, stodola, studna
3	Dříteň - Chvalešovice, České Budějovice	1 NP, půda, UP 120 m2, 4+1	dobrý, po rekonstrukci	1545 m2	standardní provedení, vytápění - centrálně TP, voda - vodovod, kanalizace - obecní, pergola, zahradní domek obsahující garáž, kolnu, skladovací a chovatelský prostor

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci 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	1 890 000	0,9	1701000	1	0,8	1,14	1,12	0,95	1,03	0,999479	1 701 887
2	2 500 000	0,9	2250000	1	1,09	1,16	1,2	1,05	1,06	1,688733	1 332 360
3	2 500 000	0,9	2250000	0,92	1,02	1,15	1,18	0,96	1,04	1,271371	1 769 743
Celkem průměr											1 601 330
Minimum											1 332 360
Maximum											1 769 743
Směrodatná výběrová odchylka - s											235 392
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 365 937
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 836 722
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu, velikost obce, srovnatelné lokality, blízké lokality											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu, podsklepení											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemku											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu, provedené rekonstrukce											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněn způsob vytápění, připojení na IS, studna											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněna přítomnost vedlejších staveb											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář:

Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Případné rozdíly jsou upraveny koeficienty.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti ke dni vyhotovení posudku 22.9.2017 na:

1 600 000,- Kč

C. REKAPITULACE

I) Dle cenového předpisu

1. RD č.p. 35	730 806,60 Kč
2. Kolna	25 081,30 Kč
3. Přístavek	2 044,- Kč
4. Pergola	25 615,80 Kč
5. Studna	1 272,90 Kč
6. Pozemky parc. č. st. 24, 52	643 084,- Kč
7. Porosty	3 021,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 430 926,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 430 930,- Kč

II) Dle srovnávací metody

1 600 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu rodinného domu č.p. 35, příslušenství a pozemků parc. č. st. 24, 52, obec Temelín, okres České Budějovice, katastrální území Temelín, kraj Jihočeský ke dni ocenění 24.8.2017 na:

1 600 000,- Kč

Slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

Vypracoval:

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

V Praze, dne 20.02.2018

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 5408-251/2018 znaleckého deníku.

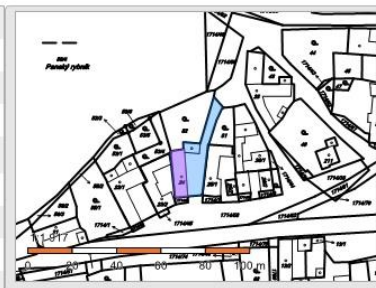
E. PŘÍLOHY

- Výpis z elektronické verze KN
- Výřez z katastrální mapy
- Výřez z územního plánu
- Fotodokumentace
- Srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 24
Obec:	Temelín [545155]
Katastrální území:	Temelín [765805]
Číslo LV:	386
Výměra [m ²]:	429
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

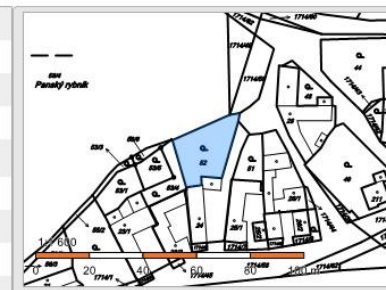


Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Temelín [165808] , č. p. 35; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 24
Stavební objekt:	č. p. 35
Adresní místa:	č. p. 35

Informace o pozemku

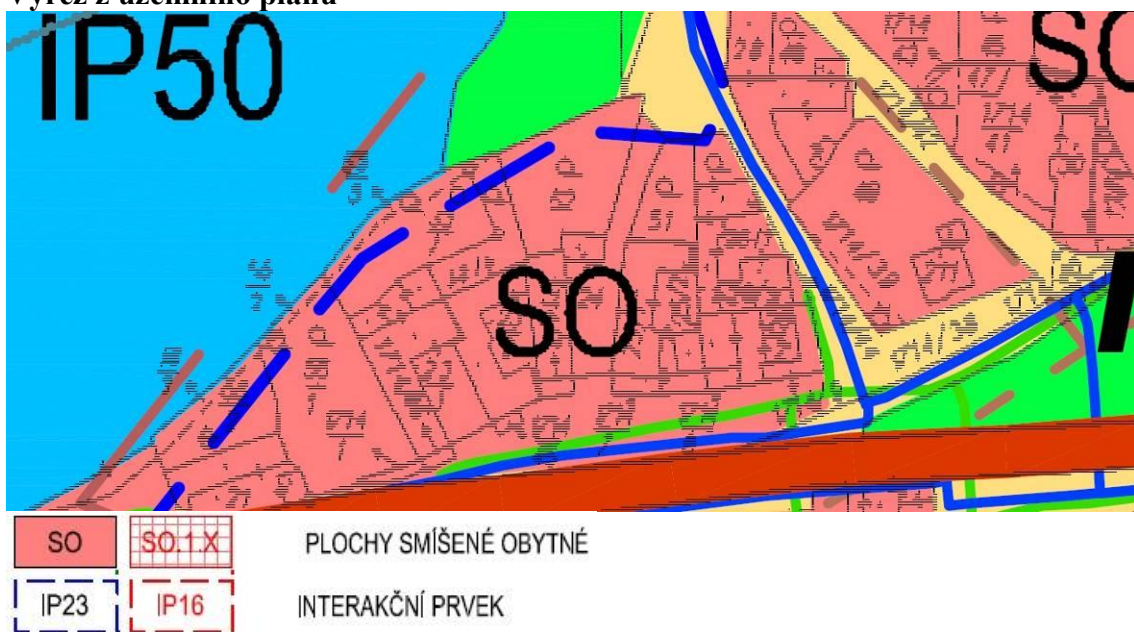
Parcelní číslo:	52
Obec:	Temelín [545155]
Katastrální území:	Temelín [765805]
Číslo LV:	386
Výměra [m ²]:	401
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Výřez z katastrální mapy



Výřez z územního plánu



Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

č.1



Prodej rodinného domu 64 m², pozemek 1 468 m²

Temelín, okres České Budějovice

1 890 000 Kč

Prodej RD ve střediskové obci Temelín s velkou zahradou. Dům je po částečné rekonstrukci, nová střešní krytina, koupelna, elektřina, voda. Plyn je na hranici pozemku. U domu je zastřešené stání pro dvě auta, na zahradě pergola s krbem, kůlna se sklepem, zahradní domek, pergola dětské hřiště a studna. Dům je k prodeji včetně vybavení - ihned k nastěhování. V obci je školka, škola, fotbalové a tenisové hřiště, nedaleko koupaliště. Dobrá dostupnost do Písku i Českých Budějovic. Financování zajistíme.

Celková cena:	1 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	578485
Aktualizace:	20.07.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	64 m ²
Užitná plocha:	64 m ²
Plocha podlahová:	64 m ²

Plocha pozemku:	1468 m ²
Sklep:	4 m ²
Parkování:	2
Rok rekonstrukce:	2016
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Výtah:	✗

č.2



Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 1 584 m²

Temelín, okres České Budějovice

2 500 000 Kč

Rodinný dům, CP 1584 m², částečně podsklepený, nachází se v klidné části obce, uzavřený dvůr. Dům je po rekonstrukci (rozvody vody, el. energie, odpadů a topení, plastová okna, zateplená venkovní omítka, příčky a betonové podlahy, nová střecha včetně komínu, okapů, latí, folie a krytiny). Dům tvoří kuchyně, čtyři pokoje, koupelna, WC, spíž, chodba a veranda. K domu náleží půda s možností vestavby, sklep, dílna, 2x maštal, suchý WC, kůlna, přístřešek na dřevo, stodola, studna s užitkovou vodou a zahrada s ovocnými stromy. Vytápění krbovými kamny s výměníkem, ohřev vody - boiler, přípojka plynu přímo v domě, podlahové vytápění v obývacím pokoji, kuchyni, WC, koupelně, chodbě a na verandě. V domě je potřeba dokončit některé zednické práce. V obci je obchod, pošta, ZŠ, mateřská školka, sportovní hřiště a obecní úřad. Občanská vybavenost v Týně nad Vltavou 7 km, České Budějovice 30 km. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Financování Vám zajistí naše M&M hypoteční centrum.

Celková cena:	2 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	601517
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	296 m ²
Užitná plocha:	110 m ²
Plocha podlahová:	110 m ²

Plocha pozemku:	1584 m ²
Sklep:	38 m ²
Parkování:	2
Rok rekonstrukce:	2014
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 1 545 m²

Dříteň - Chvalešovice, okres České Budějovice [Panorama](#)

2 500 000 Kč

Jedna se o prodej rekonstruovaného, jednopodlažního, venkovského RD s velkou zahradou a zděným zahradním domkem, tento je situovaný jako poslední domek na okraji obce Chvalešovice, Dříteň, okr. České Budějovice.

RD v členění prostorné 4+1 s halou a příslušenstvím, obytná plocha cca 120 m², prošel cca před deseti lety rekonstrukcí a přestavbou, střecha, okna, rozvody, topení, členění apod.

Dispozice:

dům - prostorné zádveří, samostatné WC, vstupní hala s okny do zahrady vhodná jako jídelna, větší kuchyň, spižárna, jedna větší a jedna menší ložnice, obývací pokoj s průzorem a otevřeným průchodem do druhého pokoje, kotelna ÚT s kotlem na dřevo (sklad paliva v zahradním domku)

zahrada - 1 217 m², dlážděný příjezd k vjezdovým vratům, na dům navazující zastřešená a dlážděná pergola, velmi prostorná zatravněná plocha na části ovocné stromy, s větším zděným zahradním domkem, kde je garáž, kůlna, skladovací a chovatelský prostor.

Sítě a rozvody: připojeno na el., kanalizaci, vodovod, v RD nové rozvody voda, topení, elektřina, odpad.

Doporučuji: příznivá cena, optimální velikost a členění domu, velká zahrada, dobrá dopravní dostupnost, klidná okrajová část obce.

Veškeré info u makléře zakázky.

Celková cena:	2 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	včetně provize RK a právního servisu bez daně z nabytí nemovitostí
ID zakázky:	085-N06057
Aktualizace:	07.09.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	328 m ²
Užitná plocha:	120 m ²
Plocha pozemku:	1545 m ²

Plocha zahrady:	1217 m ²
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Datum nastěhování:	Ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Kabelové rozvody, Ostatní
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná
Vybavení:	✓