

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4199 51/2018

o ceně rodinného domu č.p. 17 včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. st. 91 a parc.č. 373/1, 374, 524, vše v obci Nová Bystřice, k.ú. Hůrky, okr. Jindřichův Hradec

Objednavatel znaleckého posudku: Ing. Mgr. Martin Böhm, MBA, LL.M.
insolvenční správce
Pražská 7
261 01 Příbram II

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro dražbu

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb. a dle obecné metodiky pro zjištění ceny obvyklé, podle stavu ke dni 24.3.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchbátův Břez
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 17 včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 26.3.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem původního posudku č. 3744 153/2016 ze dne 22.7.2016 bylo zjištění ceny (ceny obvyklé) nemovitosti, a to pozemku parc.č. st. 91, jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 17, včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 373/1, 374 a 524, vše v obci Nová Bystřice, k.ú. Húrky, okr. Jindřichův Hradec

Znaleckým úkolem tohoto posudku č. 4199 51/2018 je aktualizování ceny obvyklé předmětné nemovitosti k datu zpracování posudku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Húrky 17 378 33 Nová Bystřice
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Nová Bystřice
Katastrální území:	Húrky
Počet obyvatel:	3 306

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 5.7.2016 za přítomnosti paní Berkové a dne 24.3.2018 již vnitřní prohlídka nebyla znalci paní Berkovou umožněna. Znalec provedl pouze vnější prohlídku předmětné nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- aktuální informační výpisy z webových stránek katastrálního úřadu
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- informace sdělené majitelkou objektu Berkovou (tel: 704 460 570)
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření-
- aktuální informace o prodejích obdobných nemovitostí (rodinných domů a pozemků) v dané lokalitě získané z internetových realitních serverů
- informace získané od realitní makléřky paní Vendulky Dolejší z realitní společnosti FINE REALITY, a.s.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Marie Berková, Húrky 17, 378 33 Nová Bystřice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Marie Berková, Húrky 17, 378 33 Nová Bystřice, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

Poznámka: Vnitřní prohlídka nemovitosti nebyla znalci nyní ze strany paní Berkové umožněna. Dle telefonické informace dne 24.3.2018 paní Berková znalci sdělila, že vnitřní vybavení je stejné jako v roce 2016, technický stav oproti roku 2016 spíše o něco horší.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost č.p. 17 tvořící rodinný dům vesnického typu a vedlejší stavby (původní malá stodůlka, kolny) a pozemky v obci Nová Bystrice, části obce Hůrky, okr. Jindřichův Hradec. Nemovitost se nachází na okraji obce Hůrky, přístupová komunikace zpevněná. Pozemek je oplocený. Dům je napojen na elektrický proud (v současné době (v roce 2016) v důsledku exekuce odpojen, zda je tomu tak i v roce 2018 není znalci známo), obecní vodovod.

8. Oceňovací metody

Ocenění (zjištění tržní hodnoty) se zpravidla provádí několika metodami, a to dle cenového předpisu, nákladovým způsobem ocenění, výnosovou metodou a klasickou porovnávací metodou z internetových nabídek, případně dle kupních smluv (uskutečnily se v minulosti prodeje nemovitostí v daném místě). Výše uvedené čtyři oceňovací postupy byly také použity v posudku zpracovaném v roce 2016.

V tomto doplňujícím posudku, resp. aktualizaci, jsou provedeny pouze dvě metody, a to dle cenového předpisu a porovnávací metoda, kde zdrojem informací jsou internetové nabídky. Resp. při vypracování tohoto posudku v roce 2018 je zohledněn výpočet, tak jak byl proveden v roce 2016, a to ve vazbě na cenový vývoj na realitním trhu za uplynulé období (od roku 2016 do roku 2018)

a) Cenový předpis

V cenovém předpisu se na základě předem daných kritérií upravuje základní cena za 1m³ obestavěného dané ve vyhlášce.

b) Porovnávací hodnota:

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří příp. z archivu znalce. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Stodůlka
3. Kolna I
4. Kolna II
5. Pozemek
6. Porosty

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 060,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{616,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00

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	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,850$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,876$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,876$$

1. Rodinný dům

Volně stojící, přízemní rodinný dům vesnického typu. Základy bez dostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce smíšené, stropy s rovným podhledem (v navazující zadní části klenuté), střecha sedlová, na východní štítové straně malá polovalba. Střešní krytina eternitové šablony. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná deštěná. Omítky vápenné hladké. V koupelně částečný keramický obklad. Vnitřní dveře dřevěné náplňové. Podlaha betonová, krytina PVC či koberec. Vytápění etážové, kotel na tuhá paliva umístěn na chodbě. Ohřev vody v ohřívacím válci Butar, příp. v malém průtokovém elektrickém ohřivači. V kuchyni uhelný sporák.

Dispoziční řešení: veranda, chodba, obytná kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC, komora
 Výpočet obestavěného prostoru: $20,45 * 9,35 * (3,2 + 0,5 * 3,7) + 2,6 * 4,65 * 2,6 = 998\text{m}^3$

Původní objekt byl dle sdělení majitelky postaven kolem roku 1803, v průběhu let byl postupně opravován či modernizován. Dle odborného odhadu v roce 2016 před cca 50 lety provedena výměna střešní krytiny, proveden keramický obklad v koupelně. Celkové lze konstatovat, že údržba domu je v poslední době nedostatečná, zanedbaná. Dům je obýván, ale je odpojen elektrický proud. Ústřední topení je tak nefunkční (oběhové elektrické čerpadlo), vytápění v uhelném sporáku, taktéž vaření na uhelném sporáku. V příloze tohoto posudku je několik fotografií interiéru domu pro názornou představu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	215 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1966
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 709,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: = 203,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	203,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

rodinný dům: = 998,00 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = 998,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 203,00 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 203,00 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

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 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu - odpojen elektrický proud	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 215 let:

$$s = 1 - 0,005 * 215 = -0,075$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,351$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,030$ Index polohy pozemku $I_P = 0,850$ **Ocenění**Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,709,- \text{ Kč/m}^3 * 0,351 = 599,86 \text{ Kč/m}^3$ $CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 998,00 \text{ m}^3 * 599,86 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 0,850 = 524\,127,08 \text{ Kč}$ **Cena stanovená porovnávacím způsobem****= 524 127,08 Kč**

2. Stodůlka

Původní stodůlka, střecha sedlová, střešní krytina z části eternitové šablony, z části plechová, klempířské prvky chybí. Omítky v části opadané, zanedbaná údržba, zhoršený technický stav.
Obestavěný prostor: $10,0 * 6,0 * (3,1 + 0,5 * 2,7) = 267\text{m}^3$

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
stodůlka	267	=	267,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
stodůlka	NP	267,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		267,00 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	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	19,30	100	0,46	8,88
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	6,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,80

Koeficient vybavení K_4 : 0,6480

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6480
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³] = 1 735,02

Plná cena: 267,00 m³ * 1 735,02 Kč/m³ = 463 250,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 142 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 142 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 142 / 142 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 69 487,55 Kč

Koeficient pp

* 0,876

Cena stavby CS

= 60 871,09 Kč

Stodůlka - zjištěná cena = 60 871,09 Kč

3. Kolna I

Zděná kolna s plechovými vraty, jednoduché zasklené, střecha pultová, krytina vlnitý plech (nekvalitně položený), fasáda břizolitová, obestavěný prostor: 4,5 * 6,0 * 2,6 = 70m³

Zanedbaný technický stav, nedostatečná údržba. Stáří stanoveno v roce 2016 na základě odborného odhadu na 50 let.

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

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
kolna	70	=	70,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
kolna	NP	70,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		70,00 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	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8813

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8813
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 359,68**

Plná cena: 70,00 m³ * 2 359,68 Kč/m³ = **165 177,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 70 = 74,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 74,3 % / 100) * 0,257 = **0,257**

Nákladová cena stavby CS_N = **42 450,64 Kč**

Koeficient pp * 0,876 = **0,876**

Cena stavby CS = **37 186,76 Kč**

Kolna I - zjištěná cena = **37 186,76 Kč**

4. Kolna II

Jednoduchá dřevěná kolna ve špatném technickém stavu, střecha pultová, zanedbaná údržba, špatný technický stav, obestavěný prostor: $2,8 * 3,5 * 2,3 = 23\text{m}^3$ Stáří stanoveno na základě odborného odhadu v roce 2016 na 50 let.

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	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
kolna	23	=	23,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
kolna	NP	23,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		23,00 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	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,00	100	0,46	2,76
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,36

Koeficient vybavení K_4 : 0,8036

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8036
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³] = 1 669,67

Plná cena: 23,00 m³ * 1 669,67 Kč/m³ = 38 402,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 60 = 86,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 5 760,36 Kč

Koeficient pp

* 0,876

Cena stavby CS

= 5 046,08 Kč

Kolna II - zjištěná cena = 5 046,08 Kč

5. Pozemek

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1 377,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1 377,00) / 1 377,00 = 0,945$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 0,850$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,850 = 0,876$$

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	616,-	0,876		539,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 91	398	539,62	
	Redukční koeficient R = 0,945			509,94	202 956,12
§ 4 odst. 1	zahrada	373/1	289	539,62	
	Redukční koeficient R = 0,945			509,94	147 372,66
§ 4 odst. 1	zahrada	374	647	539,62	
	Redukční koeficient R = 0,945			509,94	329 931,18
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	524	43	539,62	
	Redukční koeficient R = 0,945			509,94	21 927,42
Stavební pozemky - celkem				1 377	702 187,38
Pozemek - zjištěná cena				=	702 187,38 Kč

6. Porosty

Zahrada neudržovaná (zejména v severní části), ovocné stromy, např. jabloň, hrušeň. Dále na pozemku okrasné keře, růže apod.

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

Celková cena pozemku:	Kč	702 187,38
Celková výměra pozemku	m ²	1 377,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	101 988,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	6 629,22
Porosty - zjištěná cena	=	6 629,22 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Rodinný dům	524 127,10 Kč
2. Stodůlka	60 871,10 Kč
3. Kolna I	37 186,80 Kč
4. Kolna II	5 046,10 Kč
5. Pozemek	702 187,40 Kč
6. Porosty	6 629,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 336 050,- Kč

b) Porovnávací hodnota:

Podle zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Tato zdánlivě jednoduchá porovnávací metoda má u nemovitostí několik více či méně podstatných úskalí. Za prvé bude zřejmě problém zjistit skutečné ceny prodejní. O těchto cenách se lze dozvědět např. z realitních kanceláří, příp. z internetu.

Informace čerpané z realitní inzerce jsou důležité, ale je třeba si uvědomit, že ceny inzerované jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Navíc tato cena zpravidla obsahuje i marži pro realitní kancelář za zprostředkování.

Jako porovnávací nemovitosti byly v roce 2016 vybrány z realitní inzerce na internetovém serveru „sreality“ nemovitosti, které svou velikostí, typem i polohou odpovídají přibližně oceňované nemovitosti. Základní údaje u těchto porovnávaných nemovitostí nutné pro ocenění jsou uvedeny v následující tabulce

	cena porovnávané nemovitosti (Kč)	výměra pozemku (m ²)	cena za 1m ² pozemku (Kč/m ²)	cena bez pozemku (Kč)	užitná plocha (m ²)	koef. tech. stavu	cena za 1m ² užitné plochy (Kč/m ²)
1	890.000Kč	898m ²	300	620.600	260m ²	1,2	2.864
2	930.000Kč	1.260m ²	300	552.000	145m ²	0,8	3.046
3	990.000Kč	1.209m ²	300	627.300	348m ²	1,0	1.803
4	1.090.000Kč	667m ²	300	889.900	250m ²	0,8	2.848
5	1.890.000Kč	1.284m ²	300	1.504.800	155m ²	0,5	4.854

Průměrná cena: $1/5 * (2.864 + 3.046 + 1.803 + 2.848 + 4.854) = 3.083$ Kč/m²

Výše uvedené ceny realitních kanceláří jsou cenami poptávanými, skutečná výsledná (smluvní) cena bývá v naprosté většině případů nižší, a to v průměru v dané lokalitě o 10% (koef.0,9), Výše uvedené ceny jsou uvedeny včetně provize realitní kanceláře, zpravidla 3% (koef. 0,97).

Podlahová obytná plocha rodinného domu: 160m²

Hodnota pozemku: 1.377m² * 300Kč/m² = 413.100 Kč

Celková hodnota porovnávací metodou stanovená v roce 2016 činila: 0,9 * 0,97 * (413.100 Kč + 160m² * 3.083 Kč/m²) = **792.000 Kč**

V příloze tohoto posudku jsou uvedeny tři aktuální nabídky nemovitostí v dané lokalitě, které se v současné době nabízejí k prodeji - viz příloha tohoto posudku. Jedná se o rodinné domy vesnického typu ve vzdálenosti cca 5 km od obce Nová Bystřice (dle vyhledávače seznam.cz).

	nabízená cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	cena za 1m ² pozemku (Kč/m ²)	cena bez pozemku (Kč)	užitná plocha (m ²)	koef. technického stavu	cena za 1m ² užitné plochy (Kč/m ²)
1	790.000	584	300	614.800	88	před reko - 1,3	9.082
2	648.000	292	300	560.400	170	dobrý - 0,7	2.308
3	699.000	1.284	300	313.800	100	před reko - 1,3	4.079

Soubor tří porovnávaných nemovitostí je malý, vzešlé ceny jsou natolik rozdílné, že nelze na základě nich stanovit cenu obvyklou. Rozdílnost těchto cen může být dána jednak dnešní dobou, kdy se v realitní inzerci nabízí málo nemovitostí (je velký převis poptávky nad nabídkou). Z uvedeného přehledu tří porovnávaných nemovitostí je vyloučena nemovitost ad 1), jedná se o prodej mimo dražbu, dle inzertního popisu uzávěrka nabídek byla do 27.11.2017, nemovitost do dnešního dne nebyla prodána (cena je nejspíš velice nadsazená kvůli maximálnímu uspokojení věřitelů, viz zpráva insolvenčního správce ze dne 19.1.2018 - dohledatelné na [www.justice.cz \(https://isir.justice.cz/isir/doc/dokument.PDF?id=32314849\)](https://isir.justice.cz/isir/doc/dokument.PDF?id=32314849)).

Cena pozemku stanovena jako v roce 2016 ve výši 300 Kč/m², v příloze tohoto posudku jsou dvě aktuální realitní nabídky s požadovanými cenami 250 Kč/m², resp. 514 Kč/m². Oba pozemky se nachází v obci Kunžak, což je obec s lepší občanskou vybaveností a obslužností oproti části obce Nová Bystřice - Hůrky, proto i stanovenou cenu pozemku ve výši 300 Kč/m² lze považovat za cenu v daném místě a čase (rok 2017) za cenu obvyklou.

Průměrná cena ze dvou zbývajících nabídek činí: 1/2 * (2.308 + 4.079) Kč/m² = 3.194 Kč/m²

Celková hodnota porovnávací metodou stanovená v roce 2018 činí: 0,85 * 0,97 * (413.100 Kč + 160m² * 3.194 Kč/m²) = **762.000 Kč**

Poznámka: Koef. 0,85 zohledňuje skutečnost, že inzerované ceny jsou vždy vyšší, než kolik bude nakonec dohodnutá kupní cena. V době zvýšené poptávky po nemovitostech je toto navýšení vždy vyšší, proto je tento koef. stanoven ve výši 0,85, oproti koef. v roce 2016, kdy byl ve výši 0,9

C. CELKOVÁ REKAPITULACE

- 1) Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí: 1.336.000 Kč
- 2) Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí: 762.000 Kč

Cena dle cenového předpisu oceňované nemovitosti stanovená v roce 2016 činila 1.478.000 Kč, cena dle cenového předpisu v roce 2018 je nyní stanovena ve výši 1.336.000 Kč, což znamená pokles cena o cca 10 %

Cena stanovená porovnávací metodou ve znaleckém posudku v roce 2016 činila 792.000 Kč, při aktualizaci v roce 2018 činí tato cena: 762.000 Kč, což jsou cca 4 %

Znalecký posudek vypracovaný v roce 2016 sloužil jako podklad pro insolvenční řízení, s tím, že předmětná nemovitost bude nabízena mimo dražbu prostřednictvím realitní inzerce. Dle realitní makléřky paní Dolejší se nemovitost zpočátku inzerovala bezúspěšně za cenu k 1,0 milKč, při poklesu ceny na cca 800.000 Kč se již objevovali zájemci, nicméně ze strany dlužnice paní Berkové jim nebylo umožněno si nemovitost prohlédnout i zevnitř, což je nakonec od koupě odradilo. V současné době je oceňované nemovitost stále nabízena v realitní inzerci, a to za cenu 699.000 Kč.

S ohledem na výše uvedené informace, současný vývoj na realitním trhu, výpočet v tomto znaleckém posudku i odbornému odhadu znalce, je cena obvyklá (tržní hodnota) oceňované nemovitosti (jako celku) ke dni ocenění stanovena ve výši **750.000.--Kč** (slovy: sedmsetpadesáttisíc Kč)

D. ZÁVĚR

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda porovnávací dle cenového předpisu. Druhá porovnávací metoda dává dobré výsledky, neboť reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné porovnávací metodou nejvíce blíží. Podmínkou ale je, že k porovnání musí být k dispozici porovnatelné nemovitosti v dostatečném počtu (min. 5, lépe však 7, optimálně 10), což v daném případě splněno úplně nebylo. Nicméně ve vazbě na pokles ceny dle administrativní metody (z roku 2016 na rok 2018) je možné cenu dle porovnávací metody za cenu obvyklou, protože i u této metody bylo prokázáno, že došlo k poklesu ceny.

Další omezující podmínky:

1. Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů

2. Pro výše zjištěnou cenu dále platí další obecné předpoklady a omezující podmínky: Zpracovat posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z nabídky prodeje nemovitostí v dané lokalitě, a to jak v roce 2016 (z původního znaleckého posudku), tak i v roce 2018. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku předložené klientem je pravé,

atné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

3. Dle výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že na nemovitosti vázne věcné břemeno. Dle informace z katastru nemovitosti znalec zjistil, že toto věcné břemeno se váže ke jménu Marie Chalumecká, ročník 1928. Jedná o matku dlužnice a věcné břemeno zaniklo úmrtím oprávněné před třemi roky.

4. Případné závazky např. exekuce, zástavní práva exekutorská či smluvní apod. nejsou v tomto znaleckém posudku zohledněny. Cena je stanovena tak, jako by byla „právně čistá“ bez jakýchkoliv dalších omezení.

5. Pokud bude oceňovaná nemovitost prodávána formou dražby, pak znalec odkazuje na ust. § 337h, odst. 1 o.s.ř. „dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva vzniklou na nemovitosti“ Na podrobnější informace v této věci znalec odkazuje na dražební vyhlášku.

6. Znalci není známo, že by předmětná nemovitost byla pronajmuta třetí osobě, žádná nájemní smlouva nebyla znalci předložena ani o tom nebyla podána žádná informace.

V Praze 26.3.2018



Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchbátka
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5.

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4199 51/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji fakturou č. 37/2018.



Informace o pozemku

Číslo:	st. 91
Adresa:	Nová Bystřice [546798]
Území:	Hůrky [649601]
Parcela:	62
Velikost (m ²):	398
Typ:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Úměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Užití pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Stavba je stavba

Adresa s číslem popisným:	Hůrky [49603] ; č. p. 17; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 91
Stavba objekt:	č. p. 17
Stavba místa:	č. p. 17

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Berková Marie, Hůrky 17, 37833 Nová Bystřice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nemovitost je evidována žádnými způsoby ochrany.

Způsob BPEJ

Nemovitost nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Exekuce - Berková Marie
- Řešení konkursu podle insolvenčního zákona - Berková Marie
- Řešení o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Berková Marie
- Právní břemeno užívání
- Exekuce - Berková Marie
- Právní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Právní právo smluvní

Zápis

Nemovitost je evidována žádnými jinými zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální úřad Jindřichův Hradec](#)

Informace o pozemku

Číslo:	<u>373/1</u>
Adresa:	<u>Nová Bystřice (546798)</u>
Územní území:	<u>Hůrky (649601)</u>
Parcela:	<u>52</u>
Velikost [m ²]:	289
Učel:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Podoba výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Učel pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Berková Marie, Hůrky 17, 37833 Nová Bystřice	

Osoba ochrany nemovitosti

Státní zemědělský půdní fond

Výměra BPEJ

Výměra	
289	

Omezení vlastnického práva

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Berková Marie
- Ustanovení konkursu podle insolvenčního zákona - Berková Marie
- Ustanovení o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Berková Marie
- Účastnické břemeno užívání
- Nařízení exekuce - Berková Marie
- Účastnické právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Účastnické právo smluvní

Zápis

Účastnické právo obnovou operátu

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální úřad v Jindřichově Hradci](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.03.2018 17:00:00.

Informace o pozemku

Číslo:	524
Adresa:	Nová Bystřice [546798]
Územní území:	Hůrky [649601]
Parcela:	62
Plocha [m ²]:	43
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Typ výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Plánové využití:	zeleň
Užití pozemku:	ostatní plocha



Právní vztahy, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Berková Marie, Hůrky 17, 37833 Nová Bystřice

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nemovitost je evidována žádnými způsoby ochrany.

Základní údaje BPEJ

Nemovitost nemá evidované BPEJ.

Způsob vedení vlastnického práva

Základní příkaz k prodeji nemovitosti

Základní příkaz k exekuci - Berková Marie

Základní příkaz k prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Berková Marie

Základní příkaz k rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Berková Marie

Základní příkaz k břemenu užívání

Základní příkaz k exekuci - Berková Marie

Základní příkaz k právu exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Základní příkaz k právu smluvní

Základní zápisy

Nemovitost je evidována žádnými jinými zápisy.

Základní příkaz k vedení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální úřad v Jindřichově Hradci](#).

Zveřejněné údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.03.2018 17:00:00.

© 2018 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Pro bližší informace kontaktujte katastrální úřad a pracoviště zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

Informace o pozemku

Číslo:	374
Územní území:	Nová Bystřice [546798]
Číslo:	62
Velikost [m ²]:	647
Typ pozemku:	Parcela katastru nemovitosti
Číslo listu:	KMD
Typ výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Typ pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Berková Marie, Húrky 17, 37833 Nová Bystřice

Způsob ochrany nemovitosti

Státní pozemkový půdní fond

Informace BPEJ

Výměra

637

10

Omezení vlastnického práva

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozsazení exekuce - Berková Marie

Rozsazení konkursu podle insolvenčního zákona - Berková Marie

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Berková Marie

Země břemeno užívání

Rozsazení exekuce - Berková Marie

Zastavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zastavní právo smluvní

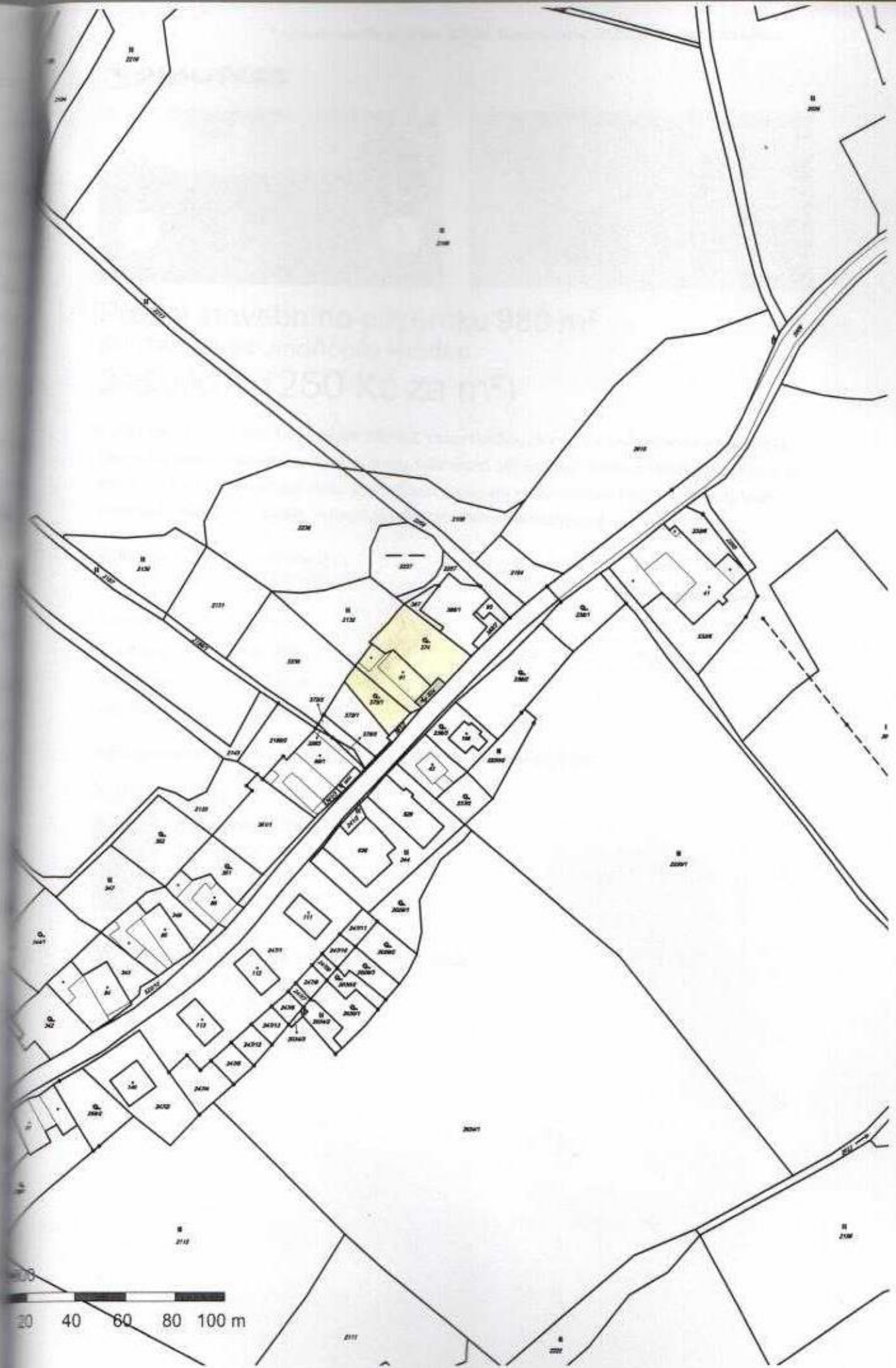
Zápis

Zápis evidovaný žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitosti ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.03.2018 17:00:00.



0 20 40 60 80 100 m

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 980 m² Kunžak, okres Jindřichův Hradec 245 000 Kč (250 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku o výměře 980 m², v obci Kunžak, okres Jindřichův Hradec, určeného dle Územního plánu k výstavbě rodinného domu. Inženýrské sítě (veřejný vodovod, veřejná kanalizace, el. síť, zemní plyn) na hranici pozemku. Vydán Územní souhlas na vybudování inženýrských sítí. Více informací u realitního makléře. Vyřízení hypotečního úvěru samozřejmostí.

Celková cena:	245 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	980 m ²
Cena za m ² :	250 Kč	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	631496	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Aktualizace:	16.03.2018	Doprava:	Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz



M&M reality
Kraťovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.mmreality.cz>
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 584 m² Kunžak, okres Jindřichův Hradec 299 900 Kč (514 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku o celkové ploše 584 m² v obci Kunžak. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Částečně oplocený pozemek se nachází v klidné lokalitě, v okolí městská zástavba, les, příroda. Plná občanská vybavenost.

Lze financovat Hypoúvěrem Hypocentra Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 59 980,- Kč a měsíční splátkou 878,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Celková cena:	299 900 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m ² :	514 Kč	Plocha pozemku:	584 m ²
ID zakázky:	X88099	Doprava:	Silnice, Autobus
Aktualizace:	Včera	Komunikace:	Asfaltová

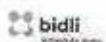
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



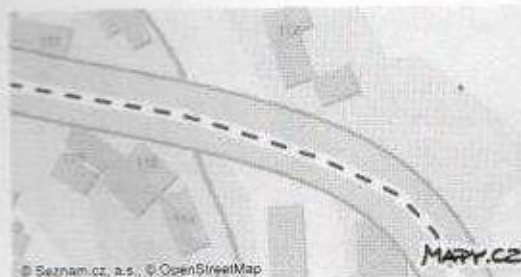
Infolinka

Tel.: 774 110 007
Mobil: 774 110 007
Email: info@bidli.cz



Bidli
ulice Jindřišská 889/17, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.bidli.cz>
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 292 m² Velké Podolí, Kunžak 648 000 Kč

Rodinný dům v Kunžaku, ul. Velké Podolí. Dům 3+1 má verandu, chodbu, kuchyň, obývací a dva pokoje. Za domem je kolna se sklepem a zahrádka. Dům má prostorné půdní prostory vhodné pro vestavbu dalších místností. Napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Zajímavé místo.

Celková cena:	648 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	N01721
Aktualizace:	27.02.2018
Stavba:	Smišená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	162 m ²
Užitná plocha:	170 m ²

Plocha podlahová:	170 m ²
Plocha pozemku:	292 m ²
Sklep:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Elektrifika:	400V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimofádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Petr Šmejkal

Mobil: 728 333 603

Email: petr.smejkal@rkloyal.cz



Realitní kancelář LOYAL, s.r.o.

Pravdova 837, 37701 Jindřichův Hradec II

<http://www.rkloyal.cz>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej rodinného domu 229 m², pozemek 1 284 m² Nová Bystřice - Artolec, okres Jindřichův Hradec Panorama 699 000 Kč

Prodej rodinného domu se zahradou v Artoleci u Nové Bystřice. Celková plocha pozemku 1 284 m², zastavěná plocha 229 m². Obytná část tvoří 5 místností: 4 v přízemí a 1 pokoj v patře - možnost další půdní vestavby. Na pozemku kopaná studna, elektřina zavedena. Na obytnou část navazuje prostorná stodola. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci, krov je suchý. Rozvedeno ústřední topení a započato uložení rozvodů vody a odpadů. Volný ihned. Cena uvedena bez daně z nabytí nemovitosti.

Celková cena:	699 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	100 m ²
Poznámka k ceně:	Cena uvedena bez daně z nabytí nemovitosti.	Plocha pozemku:	1284 m ²
ID zakázky:	570360	Plocha zahrady:	869 m ²
Aktualizace:	15.03.2018	Voda:	Místní zdroj
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální plynové, Jiné
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Odpad:	Jímka
Poloha domu:	Samostatný	Elektřina:	120V, 230V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Silnice
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	2	Vybavení:	✘
Plocha zastavěná:	229 m ²	Výtah:	✘
Užitná plocha:	229 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Nová Bystřice, Artolec (276 m)
- Vlak: Nová Bystřice (2166 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (2699 m)
- Pošta: Pošta Nová Bystřice - Česká pošta, s.p. (2803 m)
- Lékárna: Lékárna U Zlatého lva (2638 m)
- Sportoviště: Areál pevných kontrol pro orientační běh Albeř (2579 m)
- Restaurace: Jan Konečný (2271 m)
- Obchod: Flop (2456 m)
- Škola: ZŠ a MŠ Nová Bystřice (2859 m)

Kontaktovat:

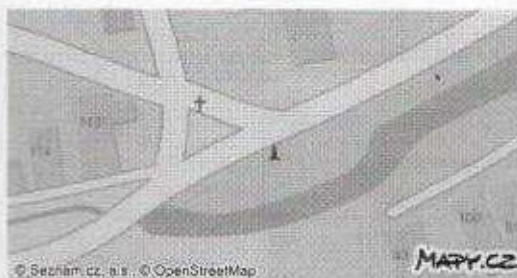
Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446

Mobil: 739 545 999

Email: info@mmreality.cz

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 88 m², pozemek 584 m² Nová Bystřice - Albeř, okres Jindřichův Hradec 790 000 Kč

Nabízíme Vám exkluzivně v rámci probíhajícího insolvenčního řízení nemovitost rodinný dům 2+1 v obci Albeř č.p. 126, 378 33 Nová Bystřice – Albeř, okres Jindřichův Hradec, Jihočeský kraj, pozemek st. 155 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 126 a pozemek 356/3 ostatní plocha, to vše vedené na LV č.6 pro kat. území Albeř, okres Jindřichův Hradec.

NEMOVITOST NENÍ UŽÍVÁNA

Rodinný dům č.p. 126 je samostatný rodinný dům jednopodlažní, nepodsklepený, se šikmou střechou bez podkroví. Objekt z roku 1938.

Konstrukce a vybavení:

Základy bez izolace zdí, obvodové zdivo o tl. 50 cm, stropy dřevěné, střecha sedlová, krytina betonové tašky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bez hromosvodu, okna dřevěná špaletová, podlahy dřevotřískové, na WC, koupelně a na chodbách je dlažba. Vytápění je ústřední na tuhá paliva, elektroinstalace světelná a motorová, TUV el. bojlerem, veřejný vodovod, kanalizace do septiku, plyn do kapličky. Kuchyně je s kuchyňskou linkou s plynovým sporákem. Budova je v neudržovaném stavu, je zde předpoklad rekonstrukce.

Vedlejší stavba - komora, sklady paliva a domácí dílna - je zděná budova navazující na hlavní chodbu, jednopodlažní, nepodsklepená a se šikmou střechou s půdou neumožňující účelové využití. Objekt je z roku 1938. Konstrukce a vybavení - základy bez izolace zdí, obvodové zdivo o tl. 20 cm, stropy dřevěné, střecha sedlová, krytina betonové tašky a plech, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bez hromosvodu, okna dřevěná špaletová, dveře a vrata dřevěné, podlahy betonová mazanina, elektroinstalace. Budova je v neudržovaném stavu vhodná k demolicí, už i z důvodu, že je z části na cizím pozemku.

St. 155 výměra 159 m² (zastavěná plocha a nádvoří)

Pozemek 356/3 výměra 425 m² (zahrada - ostatní plocha)

Užitná plocha 88 m²

Podmínky zpeněžení:

- prodej mimo dražbu zájemci s nejvyšší nabídkou
- zaplacení kupní ceny před podpisem kupní smlouvy
- kupní smlouvu předloží insolvenční správce
- insolvenční správce si vyhrazuje právo změnit podmínky prodeje či odmítnout všechny nabídky

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 1 377 m² Nová Bystřice - Hůrky, okres Jindřichův Hradec Panorama 699 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme prodej rodinného domu o dispozici 2+1 v Nové Bystřici v městské části Hůrky. Dům venkovského typu je samostatně stojící s jedním nadzemním podlažím, má sedlovou střechu a dřevěná okna. Nemovitost napojena na elektrorozvod, obecní vodovod, vytápění kotlem na tuhá paliva. K domu náleží stodola, dvě kůlny a rozlehlá zahrada s výměrou 936 m². Jedná se o prodej v insolvenčním řízení, dům je určen ke kompletní rekonstrukci.

Část obce Hůrky se nachází cca 4 km od obce Nová Bystřice, kde je veškerá občanská vybavenost a dopravní dostupnost je zajištěna autobusem. Místní i přespolní děti naleznou ve městě základní školu vyššího stupně a rodiče menších dětí mají k dispozici také školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel, zámek Nová Bystřice a zámeček Tereziín nebo muzeum veteránů.

Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	699 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha zahrady:	936 m ²
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu	Garáž:	✓
ID zakázky:	N08697	Voda:	Místní zdroj
Aktualizace:	05.03.2018	Topení:	Lokální tuhá paliva
Stavba:	Smíšená	Odpad:	Septik
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Elektřina:	230V
Poloha domu:	Samostatný	Doprava:	Silnice, Autobus
Typ domu:	Přízemní	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	80 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Plocha pozemku:	1377 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Nová Bystřice, Hůrky (669 m)
- Vlak: Hůrky (1587 m)
- Sportoviště: Areál pevných kontrol pro orientační běh Albeř (3132 m)
- Restaurace: Penzion U Myslivců (2569 m)

Kontaktovat:

Vendulka Dolejší