

Znalecký posudek

číslo 1419/2024

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299
tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČ: 73733628

Číslo jednací: 179 EX 67/24

Předmět: kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec:
- obec **Cizkrajov**, katastrální území **Dolní Bolíkov** - list vlastnictví č. 15: poz. parc. č. **st. 76**, jehož součástí je rodinný dům **Dolní Bolíkov čp. 18**, poz. parc. **31/2, 808/24, 134/1 GP a 808/8 GP**
- obec **Horní Pěna**, katastrální území **Horní Pěna**
- listy vlastnictví č. 529 a 457: **bytová jednotka č. 73/4** v bytovém domě **Horní Pěna čp. 73** a příslušný spoluvlastnický podíl na budově a pozemku parc. č. **st. 165**,
- list vlastnictví č. 490: poz. parc. č. **st. 264**, jehož součástí je **garáž**, poz. parc. **216/18**

Číslo vyhotovení: 1 / 1

Datum: 3.5.2024

Počet stran: 23 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 13

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: usnesením č.j. 179 EX 67/24-42 ze dne 25.3.2024, které mi bylo doručeno dne 4.4.2024, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených, předmětné nemovitosti (jako jeden celek): kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec:

celek a) obec **Cizkrajov**, katastrální území **Dolní Bolíkov** - list vlastnictví č. 15: poz. parc. č. **st. 76**, jehož součástí je rodinný dům **Dolní Bolíkov čp. 18**, poz. parc. **31/2, 808/24, 134/1 GP a 808/8 GP**

celek b) obec **Horní Pěna**, katastrální území **Horní Pěna**

- listy vlastnictví č. 529 a 457: **bytová jednotka č. 73/4** v bytovém domě **Horní Pěna čp. 73** a příslušný spoluvlastnický podíl na budově a pozemku parc. č. **st. 165**,
- list vlastnictví č. 490: poz. parc. č. **st. 264**, jehož součástí je **garáž**, poz. parc. **216/18**

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), od povinné Miroslavy Jačové jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. b) a c), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně dne 2.5.2024 za účasti povinné Miroslavy Jačové.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- a) výpisy z katastru nemovitostí - listy vlastnictví č. 15 pro katastrální území Dolní Bolíkov, listy vlastnictví č. 529, 457 a 490 pro katastrální území Horní Pěna, vše ze dne 24.3.2024,
- b) kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovitostí v k.ú. Horní Pěna ze dne 18.8.2015,
- c) předpis záloh na náklady spojené s užíváním bytu v k.ú. Horní Pěna ze dne 7.12.2023,
- d) mapa katastru nemovitostí,
- e) letecké snímky,
- f) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- g) vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- h) skutečnosti zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka zvenčí i zevnitř. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

celek a) obec Cizkrajov, katastrální území **Dolní Bolíkov** - list vlastnictví č. 15: poz. parc. č. **st. 76**, jehož součástí je rodinný dům **Dolní Bolíkov čp. 18**, poz. parc. **31/2, 808/24, 134/1 GP a 808/8 GP**

Dolní Bolíkov je malá vesnička na okraji přírodní krajinné oblasti Česká Kanada, na pomezí Čech, Moravy a Rakouska, spadající pod obec Cizkrajov, vzdálené 2 km a disponující základní občanskou vybaveností. Historické město Slavonice vzdálené asi 4 km disponuje kompletní občanskou vybaveností. Dačice, město s rozšířenou působností, jsou vzdálené asi 10 km.

Poloha: Oceňované pozemky parc. č. **st. 76 a 31/2** spolu navzájem sousedí a tvoří tak jeden celek, jsou umístěné v centrální části zastavěného území při veřejné komunikaci – silnici II/406, terén se mírně svažuje směrem severovýchodním. Ostatní pozemky tj. parc. č. **808/24, 134/1 GP a 808/8 GP** leží mimo zastavěné území obce a jedná se o zemědělské pozemky (trvalé travní porosty)

Územní plán: část pozemku parc. č. 808/24 o výměře 1150 m² (stanoveno planimetricky a výpočtem) je dle platného územního plánu obce ve funkční ploše 1N – plochy bydlení v rodinných domech, tato část je tedy stavební pozemek.

Přístup a příjezd: nemovitost je přístupná ze silnice II/406 přes obecní pozemek s nepevněným povrchem.

Inženýrské sítě: dostupné a připojené: elektřina, kanalizace (veřejná), vodovod (ze skupinového vodovodu se studnou na cizím pozemku, je možnost napojení na veřejný vodovod); dostupný je plynovod (hlavní uzávěr plynu je na fasádě oceňovaného domu)

Rodinný dům Dolní Bolíkov čp. 18 je zděná přízemní stavba s půdorysem tvaru písmene L, má sedlovou střechu s krytinou částečně z betonových tašek (výměna v r. 2010) a osinkocementových šablon (původní), velkou část zastavěné plochy tvoří zastřešený průjezd. Zdivo je masivní smíšené, okna dřevěná špaletová, podlahy dřevěné prkenné resp. dlažba, fasáda je částečně opadaná. Vytápění lokální na tuhá paliva (kamna nejsou instalována), v koupelně vana, umyvadlo, záchodová místa se splachováním.

Dispozice: 1+1 (pokoj, kuchyň, koupelna se záchodem)

Stav: konstrukční provedení a vybavení silně podstandardní, stav zhoršený (nutná rekonstrukce), údržba zanedbaná.

Výměry: zastavěná plocha 138 m², z toho 56 m² průjezd
užitná (obytná podlahová) plocha: **44 m²**

Příslušenství:

- vedlejší stavba - dříve užívaná jako dřevník a chlív, zděná přízemní stavba s pultovou střechou a krytinou z vlnitých osinkocementových desek, instalace elektřiny, zastavěná plocha 29 m²,
- přípojky k inženýrským sítím, oplocení s vraty a vrátky

Pozemky: parc. č. **st. 76** (zastavěná plocha a nádvoří – 214 m²) je zčásti zastavěný výše uvedenými stavbami, zbytek je užíván jako dvůr, parc. č. **31/2** (zahrada – 280 m²) je zčásti zastavěný vedlejší stavbou, jinak užíván jako zahrada ve funkčním celku s rodinným domem; parc. č. **808/24** (trvalý travní porost – 5943 m²), **134/1 GP** (1013 m²) a **808/8 GP** (6707 m²) jsou zemědělské pozemky. Celková výměra **14 157 m²**

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv, zákazu zcizení a zatížení a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitosti jiné zatěžující věcné právo

S nemovitostí není spojené žádné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní vztah nebyl doložen.

Vlastník (dle výpisu z KN): Jačová Miroslava, 9. května 650, 37833 Nová Bystřice

Pozitivní faktory:

+ (nic)

Negativní faktory:

- v místě není žádná občanská vybavenost,
- konstrukční provedení a vybavení silně podstandardní, stav zhoršený (nutná rekonstrukce), údržba zanedbaná,
- přístup a příjezd po pozemku s nezpevněným povrchem

celek b) obec **Horní Pěna**, katastrální území **Horní Pěna**, listy vlastnictví č. 529 a 457: **bytová jednotka č. 73/4** v bytovém domě **Horní Pěna čp. 73** a příslušný spoluvlastnický podíl na budově a pozemku parc. č. **st. 165**, list vlastnictví č. 490: poz. parc. č. **st. 264**, jehož součástí je **garáž**, poz. parc. **216/18**

Obec Horní Pěna se nachází v okrese Jindřichův Hradec, 6 km jihovýchodně od okresního města a 11 km severozápadně od Nové Bystřice, v Javořícké pahorkatině Českomoravské vrchoviny v oblasti České Kanady. V obci žije 595 obyvatel

Předmětný bytový dům se nachází v severní okrajové části obce v obytné zástavbě bytovými domy.

Bytový dům čp. 73 je zděný se zatepleným obvodovým pláštěm, okna plastová, má 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží, obsahuje celkem 6 bytových jednotek.

Bytová **jednotka č. 73/4** je ve 2. nadzemním podlaží s orientací oken východ – sever - západ, má velikost **3+1** s podlahovou plochu **61,27 m²** (+ 12,27 m² dvě místnosti ve sklepech). Vytápění lokálními kamny na tuhá paliva – krbová kamna s teplovodním výměníkem a rozvod ústředního topení do radiátorů. Ohřev teplé vody v elektrickém bojleru. V koupelně je vana a umyvadlo. V r. 2016 byla provedena rekonstrukce – systém vytápění, koupelna, okna. V

současné době probíhají úpravy – zateplení stropů, téměř před dokončením, chybí začištění a finální úpravy povrchů, není instalována kuchyňská linka. Podíl na společných částech domu 160/1000.

Dispozice bytu: 3+1

Stav: byt je v dobrém stavu s probíhající úpravou téměř před dokončením

Prislušenství bytu: 2 sklepní místnosti, společné prostory a stavební součásti společných částí domu

Pozemky: podíl 160/1000

poz. parc. č. **st. 165** (zast. plocha a nádvoří) 258 m²

Samostatná **garáž** na poz. parc. č. **st. 264** (zastavěná plocha a nádvoří – 69 m²) je umístěná naproti domu čp. 73, je to řadová vnitřní zděná přízemní stavba s pultovou střechou a plechovou krytinou, v dobrém stavu, bez celistvé podlahy, zastavěná plocha 35 m². Za garáží navazuje pozemek parc. č. **216/18** (ostatní plocha - jiná plocha – 82 m²), který je užíván jako zahrada.

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv, zákazu zeizení a zatížení a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitosti jiné zatěžující věcné právo

S nemovitostí není spojené žádné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní vztah nebyl doložen.

Vlastník (dle výpisu z KN): Jačová Miroslava, 9. května 650, 37833 Nová Bystřice

Pozitivní faktory:

+ (nic)

Negativní faktory:

- (nic)

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se

zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízely k prodeji, nebo u daňových přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 5 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
 - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
 - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
 - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $KZ = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucích závad):

Charakteristika předmětných nemovitostí je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3 - Nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěškách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

celek a) obec **Cizkrajov**, katastrální území **Dolní Bolíkov** - list vlastnictví č. 15: poz. parc. č. **st. 76**, jehož součástí je rodinný dům **Dolní Bolíkov čp. 18**, poz. parc. **31/2, 808/24, 134/1 GP a 808/8 GP**

V katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat cenové údaje nemovitostí v obdobném rozsahu (pozemky ve funkčním celku s rodinným domem a současně pozemky zemědělské a stavební), proto bylo porovnání provedeno odděleně pro pozemky ve funkčním celku s rodinným domem a pozemky zemědělské a stavební:

a1) pozemky ve funkčním celku s rodinným domem:

- oceňovaná nemovitost je předmětem nabídky realitní kanceláře k prodeji od 03/2023 za cenu 1,490 mil. Kč, cena byla snížena na současných 990 tis. Kč, doposud neprodáno,
- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje a parametry potřebné pro porovnání obdobných nemovitostí v obdobných lokalitách v okolí do 10 km - v následující tabulce objekty č. 1 – 3

(porovnávané parametry: užitná obytná podlahová plocha **44 m²**, výměra pozemků **494 m²**)

Porovnávaný objekt č.	C _{POR} cena porovnávaného objektu (Kč)	K _Z (zdroj)	K _{VEL} (velikost)	K _{POL} (plocha)	K _{STAV} (techn. stav a vybavenost)	K _{POZ} (pozemky)	K _{OST} (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
1 (Dolní Bolíkov č.p. 37)	425 000	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	212 500	1) viz příloha, kupní smlouva 02/2024
2 (Liděřovice č.p. 47)	570 000	1,00	1,82	0,90	0,90	0,96	1,00	402 761	2) viz příloha, kupní smlouva 07/2023

3 (Mutná č.p. 52)	1 690 000	1,00	1,77	1,00	1,15	1,28	1,00	648 643	3) viz příloha, kupní smlouva 05/2023
průměr								421 301	

Poznámky:

- 1) prodej formou dražby, koupeno postupně po spoluvlastnických podílech za celkovou cenu celku 425 tis. Kč, skutečná užitná plocha odhadem 44 m²
- 2) skutečná užitná plocha odhadem 80 m²
- 3) užitná plocha dle inzerce (ověřeno) 78 m²

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny $K_Z = 1,0$; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny) - tyto ceny se zde však nevyskytují

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnávána užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{POZ} (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků),

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny),

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{POZ} * K_{OST})$$

a2) pozemky zemědělské a stavební:

Obvyklá cena zemědělských pozemků v obci a okolí se pohybuje v úrovni 30,- Kč/m²

Obvyklá cena stavebních pozemků v obci a okolí se pohybuje v úrovni 350,- Kč/m²

Obvyklá cena oceňovaných pozemků:

stavební poz. (část poz. parc. č. 808/24)

výměra 1150 m² * 350 = **402 500,- Kč**

zemědělské poz. (část poz. parc. č. 808/24, parc. č. 134/1 GP a 808/8 GP)

výměra 5943-1150 + 1013 + 6707 = 12 513 m² * 30 = **375 390,- Kč**

a3) Celkem a1) + a2):

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí takto: $421\,301 + 402\,500 + 375\,390 = 1\,199\,191,- \text{ Kč}$

po zaokrouhlení : 1 200 000,- Kč

celek b) obec **Horní Pěna**, katastrální území **Horní Pěna**, listy vlastnictví č. 529 a 457: **bytová jednotka č. 73/4** v bytovém domě **Horní Pěna čp. 73** a příslušný spoluvlastnický podíl na budově a pozemku parc. č. **st. 165**, list vlastnictví č. 490: poz. parc. č. **st. 264**, jehož součástí je **garáž**, poz. parc. **216/18**

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí v okolí do 15 km, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání - v následující tabulce objekty č. 4 – 5,

- aktuální a nedávná nabídka realitních kanceláří obdobných nemovitostí k prodeji v okolí do 15 km - v následující tabulce objekt č. 6

Vzhledem k tomu, že není možné provést porovnání se 3 obdobnými objekty se známými sjednanými cenami, výsledkem následujícího porovnání bude **tržní hodnota** (nikoliv obvyklá cena).

Porovnávaný objekt č.	C _{POR} cena porovná- vaného objektu (Kč)	K _Z (zdroj)	K _{VEL} (veli- kost)	K _{POL} (polo- ha)	K _{STAV} (techn. stav a vybave- nost)	K _{OST} (ostat- ní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
4 (Markvarec č.p. 57)	1 500 000	1,00	1,23	1,00	1,00	1,05	1 161 440	viz příloha, kupní smlouva 04/2023
5 (Český Rudolec č.p. 103)	1 900 000	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1 727 675	viz příloha, kupní smlouva 08/2023
6 (Dolní Němčice)	2 590 000	0,90	1,41	1,00	1,05	1,05	1 499 493	viz příloha, inz. nabídka 05/2023 až 02/2024
průměr	23981	Kč/m ²					1 462 870	

LEGENDA:

základní jednotkou pro porovnání je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K_{VEL} (velikost)

K_Z (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny $K_Z = 1,0$; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny)

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K_{VEL} (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u bytů a budov je přednostně porovnáována užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

K_{POL} (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K_{STAV} (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

K_{OST} (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny) – v tomto případě je zohledněna nedokončenost stavebních úprav v oceňovaném bytě

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu oceňované nemovitosti

po zaokrouhlení : 1 460 000,- Kč

II. cena závad s nemovitostí spojených:

Závady nebyly zjištěny

5. ODŮVODNĚNÍ

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

I. obvyklá cena – tržní hodnota nemovitostí bez zjištěných závad s ní spojených:

celek a) obec **Cizkrajov**, katastrální území **Dolní Bolíkov** - list vlastnictví č. 15: poz. parc. č. **st. 76**, jehož součástí je rodinný dům **Dolní Bolíkov čp. 18**, poz. parc. **31/2, 808/24, 134/1 GP a 808/8 GP**

1 200 000,- Kč

slovy: jeden milion dvěstě tisíc korun českých

celek b) obec **Horní Pěna**, katastrální území **Horní Pěna**, listy vlastnictví č. 529 a 457: **bytová jednotka č. 73/4** v bytovém domě **Horní Pěna čp. 73** a příslušný spoluvlastnický podíl na budově a pozemku parc. č. **st. 165**, list vlastnictví č. 490: poz. parc. č. **st. 264**, jehož součástí je **garáž**, poz. parc. **216/18**

1 460 000,- Kč

slovy: jeden milion čtyři sta šedesát tisíc korun českých

II. cena závad s nemovitostí spojených

závady nebyly zjištěny

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 035669/2024 evidence znaleckých posudků.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 3.5.2024

PŘÍLOHY

fotodokumentacestrana 14-15
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 16-17
porovnávání nemovitosti.....strana 18 – 23

Dolní Bolíkov



Horní Pěna





Horní Pěna



Prodej, Rodinný dům, 75 m², Dolní Bolíkov č.p. 37, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 1



Rodinný dům, 75 m², Dolní Bolíkov č.p. 37, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 110 000 Kč

Adresa: Dolní Bolíkov č.p. 37, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec

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

Lokalita	Dolní Bolíkov č.p. 37, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	110 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.02.2024	Číslo řízení	V-747/2024-303
Vlastnictví	Jiné	Poznámka k ceně	Tržní odhad 1/3 podílu :315.000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1546 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	75 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Plyn	Ne		

Slovní popis

Jedná se o samostatný, přízemní rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná, kamenná. Dům je určen k rekonstrukci. Fasáda domu je nezateplená. Omítka je v horším technickém stavu nebo na některých domů zcela chybí. Na několika částech domu jsou viditelné praskliny. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek v horším technickém stavu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha je opatřena 2 komíny, na jednom z komínů je viditelný horší technický stav. Okna domu jsou dřevěná zdvojená a plastová. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Vodovod, kanalizace a plynovod jsou v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným a dřevěným oplocením. Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně. Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Při „prodeji“ nemovitosti z uvedeného řízení se všeobecně může jednat o jednoduchý proces, kde se díky takovému „prodeji“ může kupující dostat k velmi výhodné kupní ceně. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení. Služby spojené s poskytnutím dalších informací ke konkrétním detailům exekučního řízení jsou zpoplatněny dle ceníku služeb společnosti, který je k dispozici před registrací k požadované službě. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na e-mail: info@s-drazby.cz. V tomto případě je již stanoven termín „prodeje – zpeněžení“ nemovitosti. V případě potřeby zajištění financování, Vám můžeme pomoci najít řešení.

Prodej, Rodinný dům, 224 m², Lidéřovice č.p. 47, Peč, okres Jindřichův Hradec

Identifikace

Porovnáváný objekt č. 2



Rodinný dům, 224 m², Lidéřovice č.p. 47, Peč, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 570 000 Kč

Adresa: Lidéřovice č.p. 47, Peč, okres Jindřichův Hradec

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

Lokalita	Lidéřovice č.p. 47, Peč, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	570 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.07.2023	Číslo řízení	V-4396/2023-303
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	332 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Podlahová plocha	224 m ²
Užitná plocha	224 m ²	Dispozice	5+kk
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet nadzemních podlaží domu	1

Slovní popis

Dům na prodej v obci Lidéřovice, 7 min od města Dačice. Přední část domu je ke kompletní rekonstrukci, zadní část, která byla přestavěna z původní stodoly je k demolicí. V současnosti dům není obývatelný. Celková plocha pozemku vč. zastavěných ploch 450 m². Dům není napojen na kanalizaci ani vodovod. Na pozemku je studna, která je v současnosti nevyužívána (hloubka cca 5 m). Přístup je z obecní komunikace.



Prodej, Rodinný dům, 127 m², Mutná č.p. 52, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 3



Rodinný dům, 127 m², Mutná č.p. 52, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 1 690 000 Kč

Adresa: Mutná č.p. 52, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec



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

Lokalita	Mutná č.p. 52, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	1 690 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.05.2023	Číslo řízení	V-3132/2023-303
Poznámka k ceně	Cena je včetně provize RK a kompletního právního servisu. V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejvýhodnější nabídce.	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1041 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Užitná plocha	127 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Slovní popis

V rámci exkluzivní smlouvy nabízíme k prodeji jednopatrový domek 2 + kk, včetně garáže, předzahrádky, uzavřeného dvorku a zahrady. Užitná plocha 127 m², obytná plocha 78 m², celková plocha zahrad 773 m², celková výměra pozemku 1041 m². Do domu se vchází prosklenou verandou, přes předsíň do chodby. Vlevo z chodby se dostaneme do prostorného pokoje, vpravo z chodby se vchází do veliké kuchyně a rovně v chodbě se nachází koupelna s WC. Za kuchyní je malá chodbička, za kterou je letní kuchyně. Z té se dostaneme do sklepa a po schodech na půdu. Na půdě se nachází půdní vestavba o jedné místnosti. Za domem je krásná velká zahrada se skleníkem a dřevěným přístavkem na nářadí. Domek se nachází v malé klidné obci Mutná, 6 km od renesančního historického města Slavonice a 12 km od Dačic, města s rozšířenou působností. Vytápění etážovým (ústředním) topením s kotlem na pevná paliva nebo akumulacími kamny. Před domem se nachází plynová přípojka. Voda pitná z vlastní studny, v roce 2022 možné připojení na veřejný vodovodní řad. Odpad napojen na obecní kanalizaci. Nemovitost vhodná k částečné rekonstrukci, ale lze ji i využít k okamžitému bydlení. Na pozemek je přímý vjezd z hlavní silnice. Nemovitost doporučuji pro klidné prostředí přesto v dosahu města. Kompletní občanská vybavenost v přilehlých městech Slavonice 6 km, Dačice 12 km. Částečná občanská vybavenost v obci Cizkrajov 2 km (obecní úřad, knihovna, potraviny se smíšeným zbožím, pohostinství, vlak, autobus), Staré Hobzí 4 km (obecní úřad, základní a mateřská škola, samoobsluha, kulturní a sportovní areál, koupaliště, restaurace, pošta, autobus).

Prodej, Byt, 75 m², Markvarec č.p. 57, Český Rudolec, okres Jindřichův Hradec

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 4



Byt, 75 m², Markvarec č.p. 57, Český Rudolec, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 1 500 000 Kč

Adresa: Markvarec č.p. 57, Český Rudolec, okres Jindřichův Hradec



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

Lokalita	Markvarec č.p. 57, Český Rudolec, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.04.2023	Číslo řízení	V-2281/2023-303
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Cena je včetně provize RK a právního servisu. Majitel si vyhrazuje právo vlastního výběru kupujícího.
Konstrukce	Cihlová	Podlaží bytu	3
Podlahová plocha	75 m ²	Užitná plocha	75 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Septik, Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	3

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme byt 3+1 v malebné obci Markvarec v okrese Jindřichův Hradec na pomezí České Kanady. Bytová jednotka o velikosti 75 m² se nachází ve 3. NP cihlového domu čítajícího sedm bytových jednotek. Dispozice bytu: Při vstupu do bytu se z chodby dostaneme vlevo do dětského pokoje. Dále vlevo se nachází koupelna s vanou, WC a místem na pračku. Rovněž z chodby se dostaneme do kuchyně s jídelním koutem, za nímž se nachází obývací pokoj s krbem. Vpravo za obývacím pokojem se nachází ložnice. Z kuchyně se dostaneme na malý balkon. K bytu náleží dva samostatné zděné sklepy, z nichž jeden sloužil jako úložný prostor pro skladování dřeva do krbu. K bytu náleží garáž, která se nachází v těsné blízkosti domu. Hned za domem je rybník, na nějž je přímo z bytu krásný pohled. Přímou u domu je vybudované dětské hřiště. Byt je osazen plastovými okny. Topení řešeno vlastním elektrokotlem. Byt je osazen novými radiátory. Dále je možné pro vytápění využít krbová kamna umístěná v obývacím pokoji. Ohřev vody je řešen bojlerem. Voda z veřejného vodovodního řádu. Odpad napojen na obecní kanalizaci. Všechny obytné místnosti mají jako podlahovou krytinu dřevěné parkety. Obec Markvarec leží okraji přírodního parku Česká Kanada. Markvarec je vzdálen 2,5 km od obce Český Rudolec (známý také jako "Malá Hluboká") disponující základní občanskou vybaveností (Obecní úřad, pošta, škola, školka, samoobsluha, restaurace, pivovar), a necelých 10 km od města Dačice, obce s rozšířenou působností a kompletní občanskou vybaveností. Markvarec leží 15 km od hranic s Rakouskem. Vesnice Markvarec je obklopena členitou krajinou, ve které je mnoho lesů, rybníků a luk.

Prodej, Byt, 58 m², Český Rudolec č.p. 103, okres Jindřichův Hradec

Identifikace

Porovnávaný objekt č. 5



Byt, 58 m², Český Rudolec č.p. 103, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 1 900 000 Kč

Adresa: Český Rudolec č.p. 103, okres Jindřichův Hradec



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

Lokalita	Český Rudolec č.p. 103, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	1 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.08.2023	Číslo řízení	V-5257/2023-303
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	2	Podlahová plocha	58 m ²
Užitná plocha	58 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Hledáte byt, který byste si mohli přizpůsobit vlastním požadavkům? Exkluzivně přinášíme právě takový o dispozici 3+1 a výměře 58 m² v krásné obci Český Rudolec. Byt se nachází v prvn patře revitalizovaného cihlového domu v již zmiňované jihočeské obci Český Rudolec. Byt se nachází v klidné části a přesto jen pár krůčků od centra. Před domem jsou vybudována parkovací stání. Velkou výhodou tohoto bytu je skutečnost, že je částečně dotčen rekonstrukcí a tak může nový majitel krásného bytu uskutečnit své nápady od vchodových dveří až po poslední okno. Byt je úžasně prosvětlený, situován je na SZ, tak se sluníčkem budete usínat. Bytová jednotka je složena z před síně, obývacího pokoje, dětského pokoje, ložnice, WC, koupelny a kuchyně. K bytu náleží sklep, kotelná se skladem na dřevo. Procházet se budete po tkané textilií, která dominuje obývacímu pokoji, dětskému pokoji a ložnici, v kuchyni a v chodbě je položeno vkusné linoleum. V jádře pak dlažba. Velkým bonusem této nemovitosti je, že k ní patří prostorná garáž s navazující zahrádkou, která nabízí příjemné letní posezení. Zahřívát vás bude plynový kotel, nebo kotel na tuhá paliva. Voda a kanalizace z obecního řádu. Zachovalý stav nijak nebrání vybudovat zde pěkné bydlení pro mladou rodinu nebo využít investiční příležitosti a byt do budoucna pronajímat. Český Rudolec je větší obec dříve s německým obyvatelstvem, po vzniku Československa v roce 1918 se silnou českou menšinou. Po osvobození v roce 1945 a odsunu sudetských Němců zde žije české obyvatelstvo. Sídlem obce je vesnice Český Rudolec, k obci patří dalších 9 vesnic a osad. Leží 8,5 km severozápadně od Slavonic v nadmořské výšce 511 m v Rudoleckém průlomu Javořícké vrchoviny. Obec vznikla na soutoku Bolíkovského potoka, který je pravým přítokem Moravské Dyje, s potokem Radíkovským. Symbolem obce je zdejší zámek, který se v roce 2014 začal rekonstruovat. První přímá zpráva o tvrzi v Rudolci, vzpomínaném roku 1343 v souvislosti s místním farním kostelem, je z roku 1353, tehdy náležela vladkům z Rudolce. Zaujala vás tato nabídka? Neváhejte mě kontaktovat. Těším se na vás na prohlídce.

Prodej, Byt, 86 m², Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec

Identifikace

Porovnáváný objekt č. 6



Byt, 86 m², Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 2 590 000 Kč

Adresa: Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec	Cena	2 590 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně právního servisu
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	3
Vytápění	Plynový kotel	Podlahová plocha	86 m ²
Užitná plocha	86 m ²	Dispozice	4+1
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Slovní popis

Hledáte-li klidné bydlení v klidné části obce, tak právě pro Vás je určen tento byt o dispozici 4+1, nacházející se v Dolních Němčicích vzdálené 2km od Dačic. Jedná se o nemovitost ve velmi dobrém technickém stavu s vlastním topením. K této velké bytové jednotce náleží i prostorná garáž s jedním parkovacím místem a tři sklepy. Dobrá dispozice a prostorné pokoje nabízí vytvoření nového bydlení dle vlastních představ. Byt je volný ihned. K parkování slouží i parkovací místa na přilehlém pozemku. Doporučujeme prohlídku. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí, perfektní znalosti trhu a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejlepší financování Vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti. Pro více informací kontaktujte makléře.

