

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17612-2254/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	TP Insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Lukáše Honzíka Strážov 71, 340 24 Strážov
Číslo jednací:	KSPL 54 INS 4842/2020
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Strážov č.p. 246, okres Klatovy
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	07.11.2022
Zpracováno ke dni:	07.11.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 18.11.2022
----------------------------------	-------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rodinného domu č.p. 246 a pozemku parc. č. St. 4 v obci Strážov, okres Klatovy, katastrální území Strážov na Šumavě.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 246
Adresa předmětu ocenění:	Strážov č.p. 246, okres Klatovy
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Klatovy
Obec:	Strážov
Ulice:	
Katastrální území:	Strážov na Šumavě

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.11.2022 za přítomnosti pana Honzíka. Provedena byla pouze prohlídka druhého nadzemního podlaží, prohlídka prvního nadzemního podlaží nebyla umožněna. Informace o vybavení byly sděleny na místním šetření, podlahová plocha byla určena odhadem.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Honzík Lukáš, č. p. 71, 34021 Strážov	podíl 1/2
Real Invest Pernerova s.r.o., Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	podíl 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 246 a pozemek parc. č. St. 4 v obci Strážov, okres Klatovy, katastrální území Strážov na Šumavě.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 4 o výměře 1008 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 246 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1966, během své životnosti byl objekt modernizován, cca před 7 lety byla v části objektu vyměněna okna za plastová, ve druhém nadzemním podlaží byly rekonstruovány pokoje (podlahová krytina, omítky), v době ocenění probíhala rekonstrukce pokoje s kuchyňským koutem (rozvody, podlahová krytina). Rodinný dům je využíván jako dvougenerační se společným vchodem.

Vady rodinného domu:

rozvody: původní, zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad, původní, zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: bez vad, omítka místa opadává.

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je dvougenerační (3+1, 4+1)

2 NP		
Ostatní prostory	Schodiště	2,69 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,30 m ²
Ostatní prostory	Chodba	10,00 m ²
Pokoj	Pokoj	33,29 m ²
Kuchyně v rekonst.	Kuchyně v rekonst.	6,81 m ²
Pokoj	Pokoj	10,05 m ²
Koupelna, WC	WC	1,27 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,06 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,87 m ²
Příslušenství	Balkón	14,53 m ²
Pokoj	Pokoj	13,83 m ²
Pokoj	Pokoj	16,76 m ²
1 NP		
Ostatní prostory	Předsín	1,60 m ²

Obytná část	Pokoje, kuchyně, koupelna,	105,00 m ²
Podlahová plocha		217,54 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		232,06 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená. Příslušenství oken chybí. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, zářivková svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: lino, keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: keramická dlažba, parkety, lino

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden (na hranici pozemku). Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy a kamny na tuhá paliva. ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1008 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků, směrem do ulice plot z betonových tvarovek. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – kolna s garáží. Stavba je ve špatném stavebně technickém stavu.

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

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt		
Počet nadzemních podlaží	2		
Podsklepení	ne		
Dům byl postaven v roce	1966, postupně modernizován,		
Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
	okna	částečná výměna	2015
Základy	železobetonové izolované		
Konstrukce	cihlová		
Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm		
Stropy	dřevěné trámové		
Střecha	sedlová		
Krytina střechy	eternitové šablony		
Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	břízolitové		
Vnitřní omítky	vápenocementové		
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad, zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: bez vad		

Popis vnitřních prostor

Dispozice	dvougenerační
Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
Příslušenství oken	chybí
Orientace oken obytných místností	Sever, jih, západ, východ
Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
Toaleta(y)	klasická toaleta
Vstupní dveře	dřevěné
Typ zárubní	ocelové

Vnitřní dveře

Osvětlovací technika

Popis místností a rozměry v m²

dýhované plné, dýhované prosklené

lustry, zářivková svítidla

2 NP		
Ostatní prostory	Schodiště	2,69 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,30 m ²
Ostatní prostory	Chodba	10,00 m ²
Pokoj	Pokoj	33,29 m ²
Pokoj	Pokoj	6,81 m ²
Pokoj	Pokoj	10,05 m ²
Koupelna, WC	WC	1,27 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,06 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,87 m ²
Příslušenství	Balkón	14,53 m ²
Pokoj	Pokoj	13,83 m ²
Pokoj	Pokoj	16,76 m ²
1 NP		
Ostatní prostory	Předsíň	1,60 m ²
Obytná část	Pokoj, kuchyně, WC, koupelna	105,00 m ²
Podlahová plocha		217,54 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		232,06 m ²

Elektřina

Vodovod

Svod splašek

Plynovod

Řešení vytápění v domě

Topná tělesa

Řešení ohřevu vody v domě

Podlahy v domě

230V a 400V

vodovod

veřejná kanalizace

ne, na hranici pozemku

elektrické přímotopy, kamna

bojler

koupelna, wc: lino, keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: keramická dlažba, parkety, lino

před rekonstrukcí

Popis stavu

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku

1008 m²

Trvalé porosty

ovocné dřeviny

Vedlejší stavby	garáž, kolna
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, betonový plot
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	západní část obce
Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena

oceňované nemovitosti nejsou zatíženy
věcnými břemeny

Další informace

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.11.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 48
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Strážov
Katastrální území: Strážov na Šumavě
Počet obyvatel: 1 424
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 087,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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, nebo autobusová zastávka - 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 407,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v 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: Okrajové části obce	III	-0,01
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,927$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,009$

1. rodinný dům č.p. 246

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 863,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	14,43*8,47+(6,26*1,79+1,66*2,89)	=	138,22 m ²
2 NP:	14,43*8,47	=	122,22 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	138,22 m ²	2,80 m
2 NP:	122,22 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	14,43*8,47*5,74+(6,26*1,79+1,66*2,89)*2,78	=	746,04 m ³
:	14,43*8,47*3,47/2	=	212,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	958,10 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	138,22 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	260,44 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,88		

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 B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna - více zákl.příslušenství	IV	0,05

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. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 56 let:

$$s = 1 - 0,005 * 56 = \mathbf{0,720}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,720 = \mathbf{0,630}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 1\,863,- \text{ Kč/m}^3 * 0,630 = 1\,173,69 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 958,10 \text{ m}^3 * 1\,173,69 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,030 = 1\,135\,082,81 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 1 135 082,81 Kč

Rodinný dům č.p. 246 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 1 135 082,81 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 2**

Rodinný dům č.p. 246 - zjištěná cena

= 567 541,41 Kč

2. parc.č. St. 4

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,008,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,008,00) / 1\,008,00 = \mathbf{0,998}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,030 = 1,009$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	407,-	1,009		410,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.4	1 008	410,66	
	Redukční koeficient R = 0,998			409,84	413 118,72
Stavební pozemek - celkem				1 008	413 118,72
Parc.č. St. 4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	413 118,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

Parc.č. St. 4 - zjištěná cena celkem = 206 559,36 Kč

3. ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen na pozemku p.č.: St. 4	30	5 Ks	1 402,-		1 402,-	7 010,-
meruňka na pozemku p.č.: St. 4	20	1 Ks	920,-		920,-	920,-
maliník na pozemku p.č.: St. 4	20	2,00 m ²	15,-		15,-	30,-
rybíz červený na pozemku p.č.: St. 4	20	4 Ks	25,-		25,-	100,-
Součet:					=	8 060,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	8 060,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]

zerav západní na pozemku p.č.: St. 4	30 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	31 680,-
Součet:		31 680,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,000
Celkem - okrasné rostliny	=	23 760,- Kč
Ovocné dřeviny - celkem:		31 820,- Kč
Ovocné dřeviny - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	31 820,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Ovocné dřeviny - zjištěná cena celkem	=	15 910,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 246	567 541,40 Kč
2. parc.č. St. 4	206 559,40 Kč
3. ovocné dřeviny	15 910,- Kč

Výsledná cena - celkem: 790 010,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 790 010,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Strážov č.p. 246, okres Klatovy

Strážov č.p. 246, okres Klatovy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Strážov č.p. 246, okres Klatovy	218 m ²	před rekonstrukcí	1008 m ²	dvougen., 4+1. 3+1, topení lokální, vodovod, kanalizace, garáž	
1	Hory Matky Boží č.p. 55, Velhartice, okres Klatovy	180 m ²	dobrý	1633 m ²	dvougen., 1+1, 3+1, kotel na TP, vodovod, kanalizace, garáž	
2	Chodská Lhota č.p. 152, okres Domažlice	200 m ²	dobrý	677 m ²	dvougenerační RD, UT, vodovod, kanalizace, garáž	
3	Nezdice na Šumavě č.p. 176, okres Klatovy	192 m ²	velmi dobrý	1166 m ²	2+1, 3+1, UT, vodovod, jímka, garáž	
4	Stachy č.p. 288, okres Prachatice	199 m ²	dobrý	1108 m ²	3+1, 4+1, UT, vodovod, kanalizace	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 740 000,00 Kč	1	3 740 000,00 Kč	0.95	0.85	1.1	1.17	1.03	1	1.0704	3 493 922,76 Kč
2	3 700 000,00 Kč	1	3 700 000,00 Kč	0.95	0.93	1.1	0.85	1.03	1	0.8508	4 348 568,69 Kč
3	4 450 000,00 Kč	1	4 450 000,00 Kč	0.95	0.9	1.2	1.06	1.03	1	1.1201	3 972 551,72 Kč
4	3 070 000,00 Kč	1	3 070 000,00 Kč	1	0.92	1.1	1.04	1	1	1.0524	2 916 920,04 Kč
Celkem průměr				3 682 991,00 Kč							
Minimum				2 916 920,04 Kč							
Maximum				4 348 568,69 Kč							
Směrodatná odchylka - s				618 991,27 Kč							
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s				3 063 999,73 Kč							
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s				4 301 982,27 Kč							

K1 - Koeficient úpravy: lokalita
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha
K3 - Koeficient úpravy: stav
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku
K5 - Koeficient úpravy: jiné
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Koeficientem K1 je zohledněna občanská vybavenost a dopravní dostupnost obce, pokud má srovnávaná nemovitost horší polohu, je koeficient menší než 1. Koeficient K2 zohledňuje podlahovou plochu, pokud má srovnávaná nemovitost menší velikost, je koeficient menší než 1. Koeficientem K3 je zohledněn celkový stav nemovitosti, pokud je srovnávaná nemovitost v lepším stavebně-technickém stavu, je koeficient větší než 1. Koeficient K4 vyjadřuje celkovou velikost pozemku, pokud má srovnávaná nemovitost větší velikost, je koeficient větší než 1. Koeficient K5 zohledňuje venkovní úpravy a vedlejší stavby. Pokud má srovnávaná nemovitost lepší vlastnosti je koeficient větší než 1.

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

$$16\,894,45 \text{ Kč/m}^2 * 218 \text{ m}^2 = 3\,682\,991 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 683 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

790.010,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 683 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 841 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 % z důvodu nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovité věci.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 473 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rodinného domu č.p. 246 a pozemku parc. č. St. 4 v obci Strážov, okres Klatovy, katastrální území Strážov na Šumavě.

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

1.473.000,- Kč

Slovy: jedenmiliončtyřístasedmdesáttřítisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.11.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

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



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17612-2254/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2022 09:00:00
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 54/INS 4842/2020 pro Jiří Hanák, Ing.

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 557137 Strážov
Kat. Území: 756806 Strážov na Šumavě List vlastnictví: 48
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Honzik Lukáš, č.p. 71, 34021 Strážov	26000105	1/2
Real Invest Bernerova s.r.o., Bernerova 441, Zelená Předměstí, 53002 Pardubice	26000105	1/2

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 4	1008	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Strážov, č.p. 246, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č. St. 4				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 27.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2022 11:34:52. Zápis proveden dne 02.02.2022.
Pro: Honzik Lukáš, č.p. 71, 34021 Strážov
V-220/2022-404
RC/ICD: 26000105
- o Smlouva kupní ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2022 09:00:00. Zápis proveden dne 10.08.2022.
Pro: Real Invest Bernerova s.r.o., Bernerova 441, Zelená Předměstí, 53002 Pardubice
V-4587/2022-404
RC/ICD: 26000105

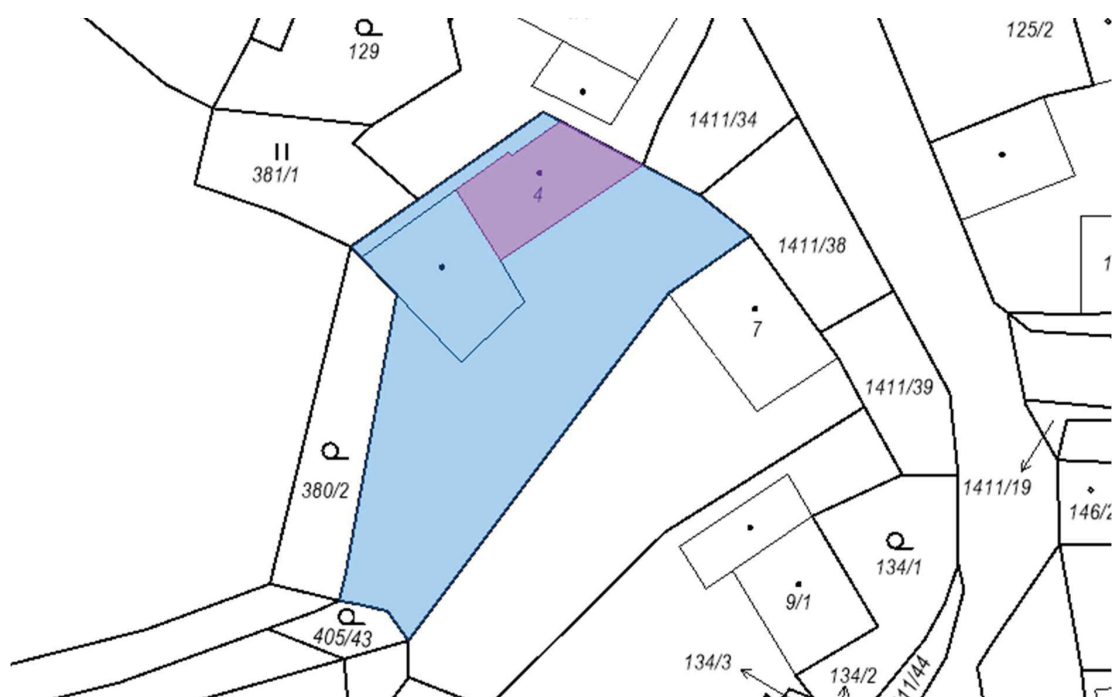
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

Vyhotovili: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD. Vyhotoveno: 18.11.2022 09:16:39

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.
Strana 1



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

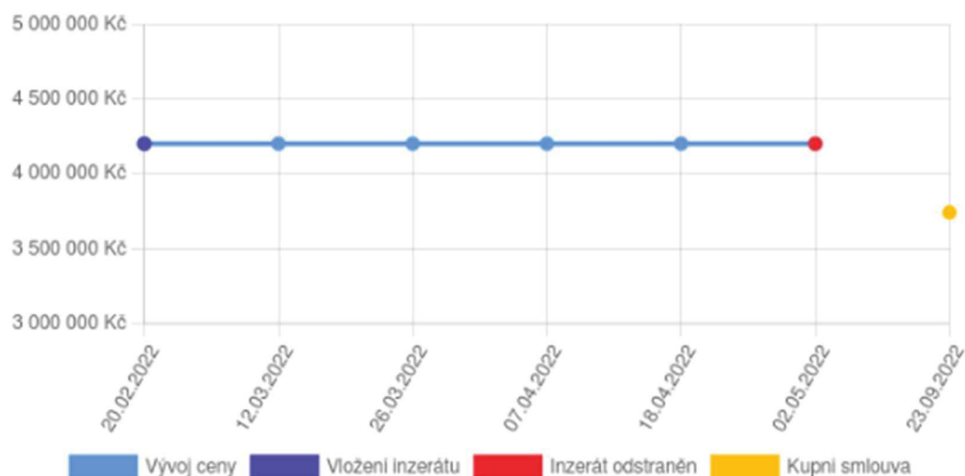


Rodinný dům, 180 m², Hory Matky Boží č.p. 55, Velhartice, okres Klatovy

Celková cena: 3 740 000 Kč

Lokalita: Hory Matky Boží č.p. 55, Velhartice, okres Klatovy

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



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

Lokalita	Hory Matky Boží č.p. 55, Velhartice, okres Klatovy	Cena dle KS	3 740 000 Kč
Číslo řízení	V-5992/2022-404	Datum podpisu KS	23.09.2022
Poznámka k ceně	4 200 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1633 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	180 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Podlahová plocha	180 m ²

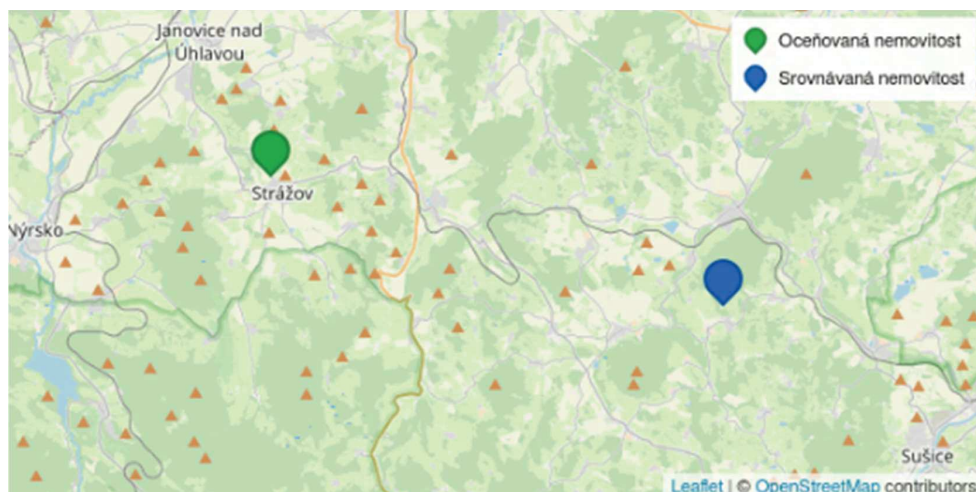
Nabízíme k prodeji dům na Šumavě v malebné vesnici Hory Matka Boží. Veškerá občanská vybavenost ve 4km vzdálených Velharticích. Sušice 10km. Užitná plocha 280m², zahrada o velikosti 1352m². V přízemí vpravo velká kuchyně a spíž, vlevo ložnice. Z chodby vstup do zahrady, koupelny s vanou, sprchovým koutem a boilerem na ohřev vody, samostatného WC a do kotleny. V přízemí plastová okna. V 1.patře samostatná kuchyně, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj (pracovna), koupelna s vanou a spíž. Dům je částečně podsklepený. Na pozemku samostatná garáž. Možnost půdní vestavby. Krov v dobrém stavu. Na pozemku kopaná studna a septik. Dům napojen i na veřejný vodovod a kanalizaci. Elektřina funkční, vytápění kotlem na tuhá paliva, možnost okamžitého nastěhování. K domu náleží zahrada se vzrostlými ovocnými stromy a

skleníkem. Za domem vede křížová cesta s kaplí u studánky s pramenem s nezvykle vysoké poloze s řadou energetických bodů. Dům vhodný k trvalému bydlení i na rekreaci. Vzhledem k širokým možnostem sportovního využití a umístění, při menších úpravách může sloužit i jako penzion. <https://www.novinky.cz/vase-zpravy/clanek/okoli-hor-matky-bozi-nabizi-posezeni-s-prekrasnym-vyhledem-na-sumavu-i-do-vnitrozemi-40318473> Doporučujeme prohlídku. S financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

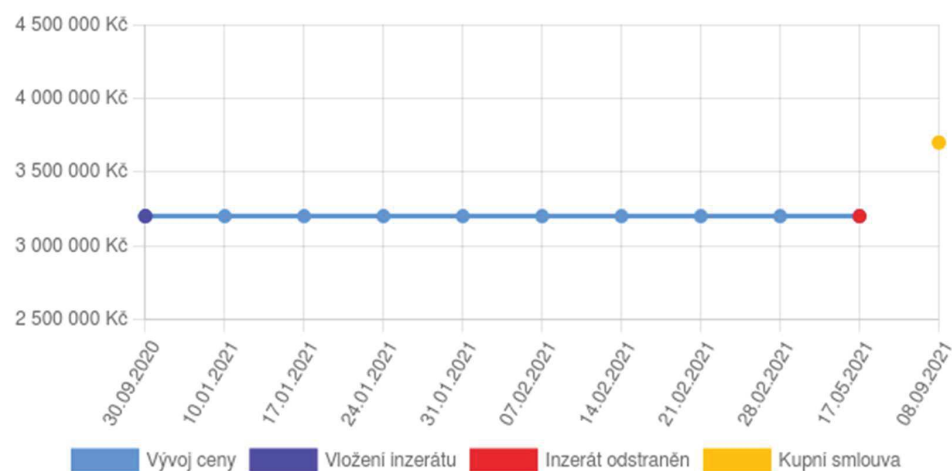


Rodinný dům, 200 m², Chodská Lhota č.p. 152, okres Domažlice

Celková cena: 3 700 000 Kč

Lokalita: Chodská Lhota č.p. 152, okres Domažlice

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



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

Lokalita	Chodská Lhota č.p. 152, okres Domažlice	Cena dle KS	3 700 000 Kč
Číslo řízení	V-4336/2021-401	Datum podpisu KS	08.09.2021
Poznámka k ceně	3 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	677 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	446 m ²	Užitná plocha	200 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	200 m ²		

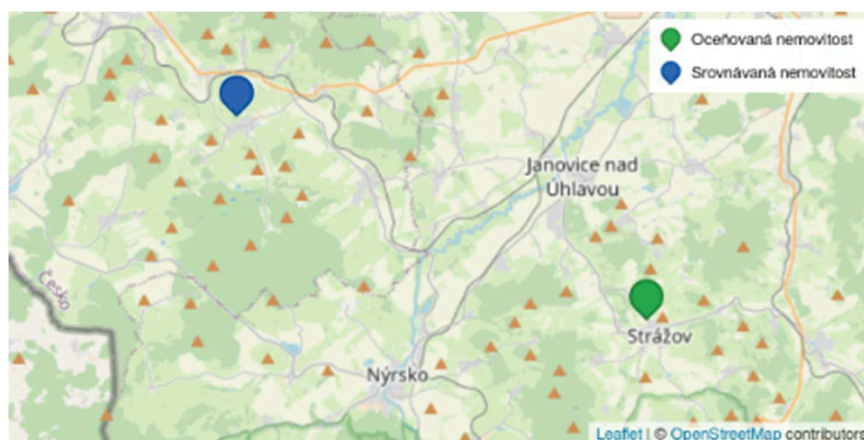
Dům v centru obce Chodská Lhota, obec se nachází v krásném prostředí Pošumaví. V domě se nachází 2 samostatné byty o velikosti 100m², se samostatnými vchody. Byt v přízemí domu je před rekonstrukcí, je zde umístěn nový plynový kondenzační kotel s 100 l zásobníkem na teplou vodu, který zajišťuje vytápění celého domu. Byt v 1. patře je po celkové rekonstrukci v r 2015. K dokončení kompletní rekonstrukci domu je třeba ještě dodělat fasádu. Dům je obklopen udržovanou zahradou. Poloha obce nabízí vynikající výhledy na Bavorský les a Šumavu (vzdušnou čarou jen 7 km do od hranic), v blízkosti možnost využívat volnočasová zařízení (pro turistiku, lyžování, běžkování, cyklotrasy, koupání). Celkem dům nabízí cca. 200 m² užitné plochy. V 1. patře s užitnou plochou cca 100 m² se nachází moderní prostorný byt s obývacím pokojem včetně

kuchyně a dalšími 2 pokoji, vstupní halou, moderní koupelnou s rohovou vanou a sprchovým koutem a WC. Dům je vytápěn centrálním vytápěním s dvěma okruhy (pro každé patro zvlášť) novým plynovým kondenzačním kotlem. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci obce. Součástí je hospodářské stavení s garáží o celkové výměře 50m². Tento dům v lůně přírody je vhodný a správnou adresou nejen pro obyvatele měst, kteří chtějí uniknout shonu městského života, pro větší rodiny, k pořádání společenských oslav či k pronajímání k rekreačním účelům, ale i pro řemeslníky s potřebným zázemím a samozřejmě pro milovníky nedotčené přírody. Energetický průkaz je ve zpracování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

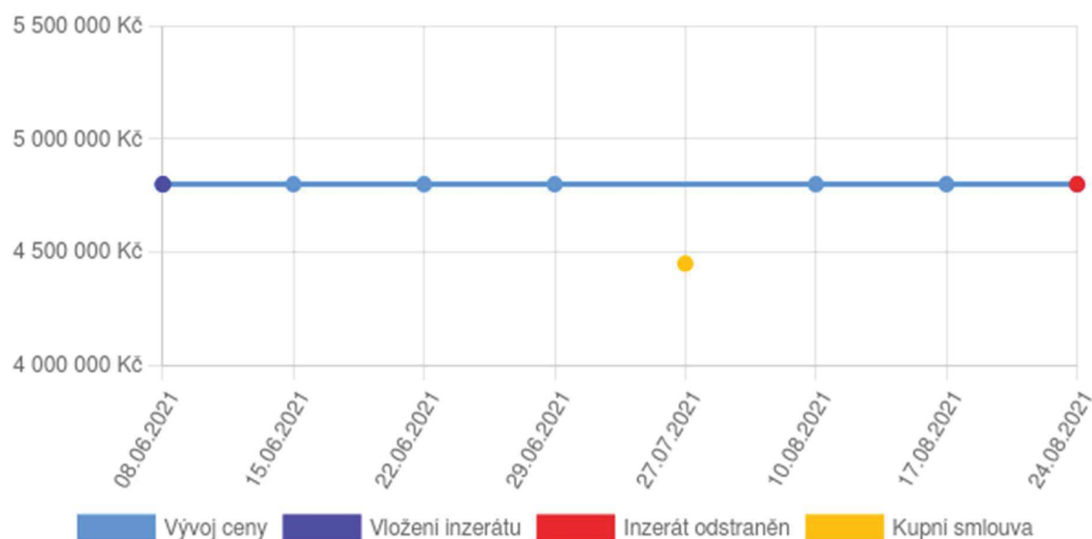


Rodinný dům, 192 m², Nezdice na Šumavě č.p. 176, okres Klatovy

Celková cena: 4 450 000 Kč

Lokalita: Nezdice na Šumavě č.p. 176, okres Klatovy

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



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

Lokalita	Nezdice na Šumavě č.p. 176, okres Klatovy	Cena dle KS	4 450 000 Kč
Číslo řízení	V-5223/2021-404	Datum podpisu KS	27.07.2021
Poznámka k ceně	4 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1166 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	152 m ²
Podlahová plocha	192 m ²	Užitná plocha	192 m ²

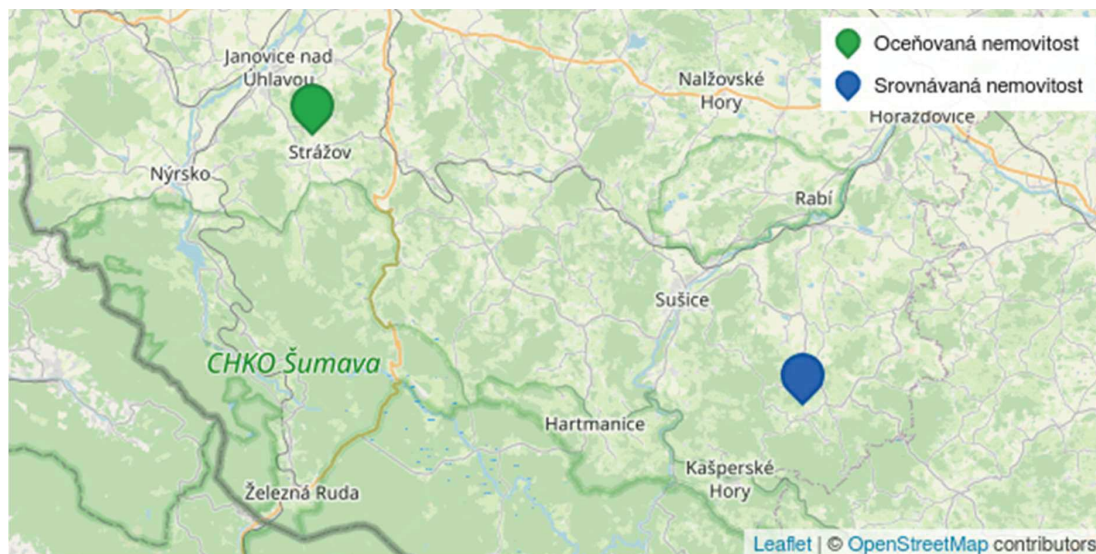
Rezervováno. Pozemky celkem 1.166 m², z toho zastavěná plocha a nádvoří 152 m², zahrada 1.014 m².
Lokalita: 4 km pod hradem Kašperk leží vesnice Nezdice na Šumavě-kdysi nazývané „Malá Praha“ díky částem vesnice s názvy Hradčany, Podolí, Pivovár a Papírna. Tehdy to tu prostě žilo, zde vznikly názvy jako šumaři, světáci, cirkusáci a to díky lidem, kteří se vydávali po Evropě s cirkusem a do Nezdic se vraceli po sezóně

bohatší nejen o peníze, ale zážitky a zkušenosti. V současné době se Nezdice stávají rekreační oblastí, je zde koupaliště, lyžařský vleč s vlastní rolbou, 2 restaurace, obchod, obecní vývařovna, muzeum řemeslné výroby i zázračná studánka. Výhodou je i Obecní úřad, pošta a přímé autobusové spojení do Prahy. Do oblíbených Kašperských Hor je to 7 km a na nejvyšší horu tehdejšího protektorátu Čech a Moravy na Javorník (1.066 m.n.m.) je to 6 km. Popis domu: původní chalupa prošla v roce 2000 rozsáhlou a citlivou rekonstrukcí a nyní může sloužit k rekreaci i k pohodovému trvalému bydlení. V témže roce byl dům i zkolaudován a vznikly zde dvě na sobě nezávislé bytové jednotky, z nich ta v horním patře může sloužit na pronájem. Dům byl odkopán a odizolován novou fólií obsypanou šterkem. Je částečně podsklepen, v suterénu je nyní elektrokotel. V přízemí je byt 2+1 a je francouzskými dveřmi propojen na krytou terasu umístěnou na zahradě. Do patra vede mimo vnitřní schodiště i samostatný vstup a zde je byt 3+1 s velkou jihozápadní terasou. Okna jsou dřevěná zdvojená, na střeše je eternitová krytina, klempířské prvky jsou z pozinku a natřené. Úžasná je vlastní zahrada, kterou se dá malými vrátky projít na místní koupaliště. Koupat se však můžete ve vlastním bazénku na udržované zahradě s okrasnými i exotickými stromy či keři. K domu patří i garáž se skladem umístěnými naproti. Inženýrské sítě: dům je napojen na obecní vodovod. Odkanalizován je zatím do jímky na vyvážení, ale do obecní kanalizace vzdálené 40 m není problém se připojit. Elektrika 230/400 V. Ústřední topení je teplovodní s novým elektrokotlem Protherm, možnost přitopit si malými kamny na dřevo – dům má dva komíny. Teplá voda je připravována ve dvou elektrických bojlerech.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

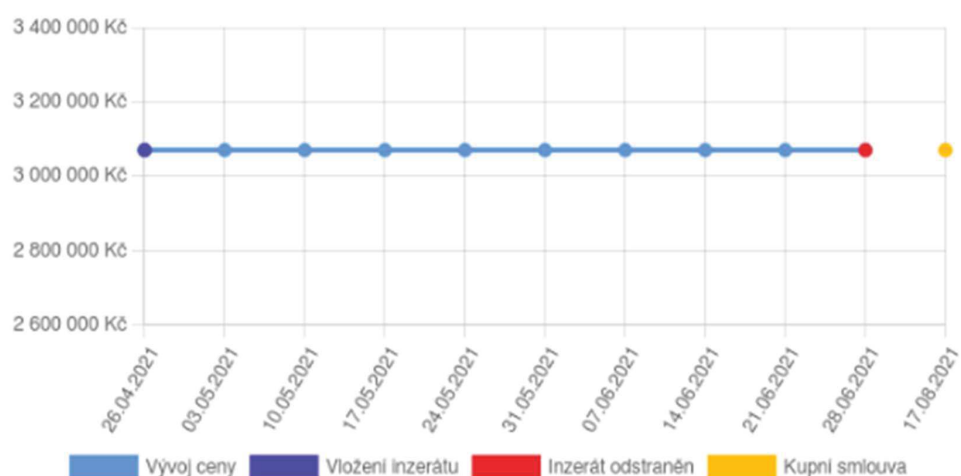


Rodinný dům, 199 m², Stachy č.p. 288, okres Prachatice

Celková cena: 3 070 000 Kč

Lokalita: Stachy č.p. 288, okres Prachatice

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



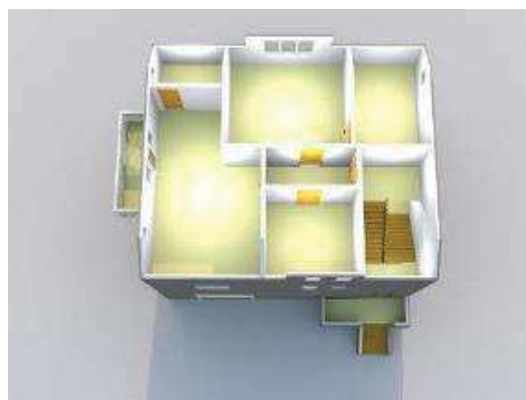
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Stachy č.p. 288, okres Prachatice	Cena dle KS	3 070 000 Kč
Číslo řízení	V-3275/2021-306	Datum podpisu KS	17.08.2021
Poznámka k ceně	3 070 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1108 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	3
Zastavěná plocha	115 m ²	Užitná plocha	199 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	3
Podlahová plocha	199 m ²		

Exkluzivně nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům se dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím. Ve zvýšeném přízemí domu je samostatná bytová jednotka 3+1 o výměře 66,4 m², v patře pak podkrovní byt 4+1 o výměře 65,7 m² a balkónem 3,2 m². Oba byty mají samostatné vstupní dveře a společné pouze schodiště. Dům lze využít, jak k bydlení dvou rodin, bez narušení soukromí, tak k pronájmu jednotlivých bytů. Nemovitost prošla v posledních letech částečnou rekonstrukcí spočívající ve výměně oken, rozvodů ústředního topení a rozvody vody. Aktuálně je dům stále ve fázi rekonstrukce. Do domu je zavedena elektřina, městský vodovod a je možné jej připojit na obecní kanalizaci. Obec Stachy je centrem rozlehlé rekreační oblasti tvořené Stašskou kotlinou mezi Javorníkem a Churáňovem. Leží 12 km severozápadně od města Vimperka na hranici CHKO Šumava v nadmořské výšce 740 m. Pět kilometrů od centra obce se nachází lyžařský areál Zadov. Jeden z nejznámějších českých skiareálů nabízí celoroční sportovní i rekreační vyžití pro lyžaře, cyklisty i turisty. Pokud Vás naše nabídka zaujala, neváhejte mne kontaktovat s žádostí o prohlídku.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

