

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 015066/2024

o ceně pozemku parc. č. St. 864, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 552**, na adrese Chmelenského č. p. 552, 389 01 Vodňany II, a dále pozemku parc. č. 649/9, vše zapsáno na LV č. 1276 v k. ú. Vodňany, obec Vodňany, okres Strakonice, kraj Jihočeský.



Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno – město Lesnická 784/5 613 00 Brno IČ: 66240697
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 769/18.
Ocenění provedeno k datu:	12. března 2024–k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	17. dubna 2024

Počet stran: 29 (z toho 15 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA VODŇANY	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	6
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	6
3.7.2 Dispoziční řešení	<i>Chyba! Záložka není definována.</i>
4. POSUDEK	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	7
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	7
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	8
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství	9
4.2.4 Stanovení ceny pozemků	9
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	9
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	10
4.3.1 Porovnávací databáze	10
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu	11
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	12
5.1 KONTROLA POSTUPU	12
6. ZÁVĚR	13
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 1276, STR. 1	15
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	16
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	17
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA VODŇANY	18
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	19
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	20
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ	21
PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	24

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č. j. 006 EX 769/18-333 ze dne 13. února 2024. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 12. března 2024.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou jako podklad pro exekuční řízení proti povinné Augustině Zárubové. Předmětem ocenění je pozemek parc. č. St. 864, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 552, a dále pozemku parc. č. 649/9, vše zapsáno na LV č. 1276 v k. ú. Vodňany, obec Vodňany, okres Strakonice, kraj Jihočeský.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru rodinného domu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1276 vyhotovený dne 9. února 2024 pro k. ú. Vodňany.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Vodňany z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 12. března 2024. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinné, která si nevyzvedla dopis o místním šetření, a pouze zvenčí, znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Vodňany dostupný k datu 10. dubna 2024 na: <https://www.vodnany.eu/uzemni-plan-vodnany/ds-34255>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 1276 pro k. ú. Vodňany:

- Rodinný dům č. p. 552 - je součástí pozemku p. č. st. 864
- Garáž na pozemku p. č. 649/9
- Vedlejší stavby na pozemku p. č. 649/9
- Venkovní úpravy na pozemku p. č. st. 864 a 649/9
- Pozemek parc. č. st. 864 – zastavěná plocha a nádvoří, 198 m²
- Pozemek parc. č. 649/9 – zahrada, 129 m²

Vlastník:

Zárubová Augustina, Chmelenského 552, Vodňany II, 38901 Vodňany

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	7 446 (Malý lexikon obcí 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Jihovýchodně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na ulici před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Kompletní

3.4 Územní plán města Vodňany

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází jsou územním plánem města Vodňany definovány jako plochy smíšené obytné. Výřez z územního plánu města Vodňany viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Dům je řadový krajní, pravděpodobně nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Vstup do domu je z vlastního pozemku. Vzhledem k tomu, že nebylo možné provést místní šetření uvnitř objektu, je pro účely porovnání uvažován vnitřní stav objektu v průměrném stavu vzhledem k technickému stavu domu, který je patrný obhlídkou zvenčí (dřevěná zdvojená okna, původní břizolitová fasáda). Za domem je dvůr s hospodářskými stavbami a garáží. Garáž není zakreslena do katastru nemovitostí, právní stav tedy není v souladu se skutečným, zjištěným při místním šetření.

GPS: 49°8'39.656"N, 14°11'8.031"E

Stavba	Rodinný dům č. p. 552
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Cihelné tl. 45 cm
Stropy	Pravděpodobně rovné
Střecha	Krov dřev. vázaný, střecha sedlová
Krytina	Pravděpodobně vlnité azbestocementové šablony
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů
Fasádní omítky	Původní břizolit
Vnější obklady	Kamenná podezdívka
Vnitřní omítky	-
Vnitřní obklady	-
Schodiště	-
Dveře	-
Okna	Dřevěná zdvojená
Podlahy	-
Vytápění	-
Zdroj teplé vody	-
Vybavení kuchyní	-
Vnitřní vybavení	-
Přípojky inženýrských sítí	Pravděpodobně elektřina, vodovod, kanalizace, zemní plyn (dle RÚIAN), skutečný stav nelze ověřit
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Stáří cca 44 let (dle RÚIAN), obhlídkou zvenčí bez modernizací
Celkový technický stav	Dům je v průměrném stavebně technickém stavu se zanedbanou údržbou.

Příslušenství	Vedlejší stavby: sklady navazující v dvorní části na RD – stavby jsou zřejmě obdobného stáří Venkovní úpravy: zpevněné plochy, přípojky IS
---------------	---

3.7 Výpočet výměr pro ocenění

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

Výměry byly vypočteny na základě odvození z katastrální mapy a odborným odhadem. Podlahová plocha pro cenové porovnání byla stanovena odborným odhadem na základě zastavěné plochy.

1.NP			výška	ZP	OP
Část			m	m ²	m ³
Základní část			3,30	107,00	353,10
Celkem 1.NP				107,00	353,10

2.NP			výška	ZP	OP
Část			m	m ²	m ³
Základní část			3,30	107,00	353,10
Celkem 2.NP				107,00	353,10

Zastřešení			výška	ZP	OP
Část			m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)				59,00	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,50		44,25
2. část – zastavěná plocha (obdélník)				48,00	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,00		24,00
Celkem zastřešení					68,25

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	107,00	353,10
2. nadzemní podlaží	107,00	353,10
zastřešení vč. podkroví		68,25
Celkem	107,00	774,45

3.7.2 Stanovení započitatelné plochy

Prostory	Zastavěná plocha [m2]	Koef.	Započitatelná plocha [m2]
Hlavní část	110,00	0,80	88,00
Přístavba	90,00	0,80	72,00
Celkem	200,00		160,00

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajících životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům je pravděpodobně nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rodinný dům typu B**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	1 975,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,000			
Koeficient změny cen staveb		K _i		3,083			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	7 916,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	774,450			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,07100	1,00	0,07100	100	0,07100
2	Zdivo	S	0,22300	1,00	0,22300	100	0,22300
3	Stropy	S	0,08400	1,00	0,08400	100	0,08400
4	Střecha	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
5	Krytina	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
6	Klempířské konstrukce	S	0,00800	1,00	0,00800	100	0,00800
7	Vnitřní omítky	S	0,06200	1,00	0,06200	100	0,06200
8	Fasádní omítky	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
9	Vnější obklady	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,02400	1,00	0,02400	100	0,02400
12	Dveře	S	0,03300	1,00	0,03300	100	0,03300
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01100	1,00	0,01100	100	0,01100
16	Vytápění	S	0,04400	1,00	0,04400	100	0,04400
17	Elektroinstalace	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03000	1,00	0,03000	100	0,03000
20	Zdroj teplé vody	S	0,01800	1,00	0,01800	100	0,01800
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,05100	1,00	0,05100	100	0,05100
25	Záchod	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
26	Ostatní	S	0,03600	1,00	0,03600	100	0,03600
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	1,00000		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	6 130 546,20		
DPH v zákonné výši				15 %	919 581,93		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	7 050 128,13		
Opotřebení (lineárně)				O	44,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	3 433 105,87		
Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)				Kč	3 430 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav a vedlejších staveb) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 5 %.

Stavba RD	Kč	3 430 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně budov		5,00
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	171 500

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz, z vlastní databáze, z údajů získaných v katastru nemovitostí. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze.

Ceny stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 1 230 – 1 629 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, stanovujeme cenu **1 350 Kč/m²**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
St. 864	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek zastavěný rodinným domem a dvorem	198	1 350	267 300
649/9	Zahrada	Pozemek zahrady ve funkčním celku	129		174 150
Celkem					441 450 Kč

Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **441 450 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č. p. 552	3 430 000
Příslušenství	171 500
Pozemky	441 450
Celkem	4 042 950

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **4 050 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z vlastní databáze znalce, cenové údaje získané z katastru nemovitostí a realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Vývoj cen rodinných domů

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q4/2022	+1,8	207,8	-0,1 %
Q1/2023	-0,1	207,6	
Q2/2023	-0,6	206,4	
Q3/2023	+0,3	207,0	
Q4/2023	+0,3	207,6	

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu

Oceňovaná nemovitost:	Rodinný dům	Chmelenského, Vodňany	Dvoupodlažní RD, řadový krajní	RD dokončený v r. 1980 (dle RÚIAN)	Předpokládáme původní, morálně zastaralé	Garáž a vedlejší stavby v zahradě	160,00	327	19 242
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Započítatelná plocha [m ²]	Velikost pozemku [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	18 056	Realizace 11/2023	Pražák, Vodňany	Přízemní RD, řadový krajní	RD dokončený v r. 1960 (dle RÚIAN)	Obdobné	180,00	1 018	17 613
		1,00	1,05	1,03	1,10	1,00	1,03	0,80	0,98
2	15 933	Realizace 3/2023	Heritesova, Vodňany	Dvoupodlažní RD, řadový vnitřní	RD dokončený v r. 1990 (dle RÚIAN)	Mírně lepší	150,00	122	14 298
		1,00	0,95	0,98	0,95	0,95	0,99	1,05	0,90
3	39 158	Inzerce 2/2024	Vodňany	Přízemní RD s obytným podkrovím a dvěma jednotkami, řadový krajní	RD po rekonstrukci před 14ti lety	Lepší, po modernizaci	120,00	322	24 407
		0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,95	1,00	0,62
4	24 929	Inzerce 3/2024	Legií, Vodňany	Přízemní RD s obytným podkrovím, řadový krajní	RD po částečné rekonstrukci	Mírně lepší	140,00	321	18 755
		0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	0,98	1,00	0,75
5	17 269	Inzerce 4/2024	Pražák, Vodňany	Přízemní RD, řadový krajní	Obdobný	Mírně lepší	260,00	700	16 168
		0,90	1,05	1,03	1,00	0,95	1,13	0,90	0,94
6	29 734	Inzerce 4/2024	Nerudova, Vodňany	Třípodlažní RD, samostatně stojící	RD dokončený v r. 1980 (dle RÚIAN)	Obdobné	124,00	756	19 447
		0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,96	0,89	0,65
7	35 000	Inzerce 4/2024	Budějovická, Vodňany	Přízemní RD s obytným podkrovím, řadový krajní	Obdobný s novější přístavbou	Rekonstruovaná koupelna, plastová okna	150,00	438	24 003
		0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	0,99	0,95	0,69

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 14 298 do 24 407 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 19 242 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **3 078 720 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
19 242	160,00	3 078 720

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách není v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí tržní hodnotou.

LV č. 1276	Cena
Časová cena (informativní charakter)	4 040 000 Kč
Porovnávací hodnota rodinného domu	3 078 720 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	3 080 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **3 080 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1276 v k. ú. Vodňany, obec Vodňany, okres Strakonice, kraj Jihočeský, a to pozemku parc. č. St. 864, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 552**, na adrese Chmelenského č. p. 552, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

3 080 000 Kč.

Slovy: tři miliony osmdesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 015066/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 17. dubna 2024

.....

Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

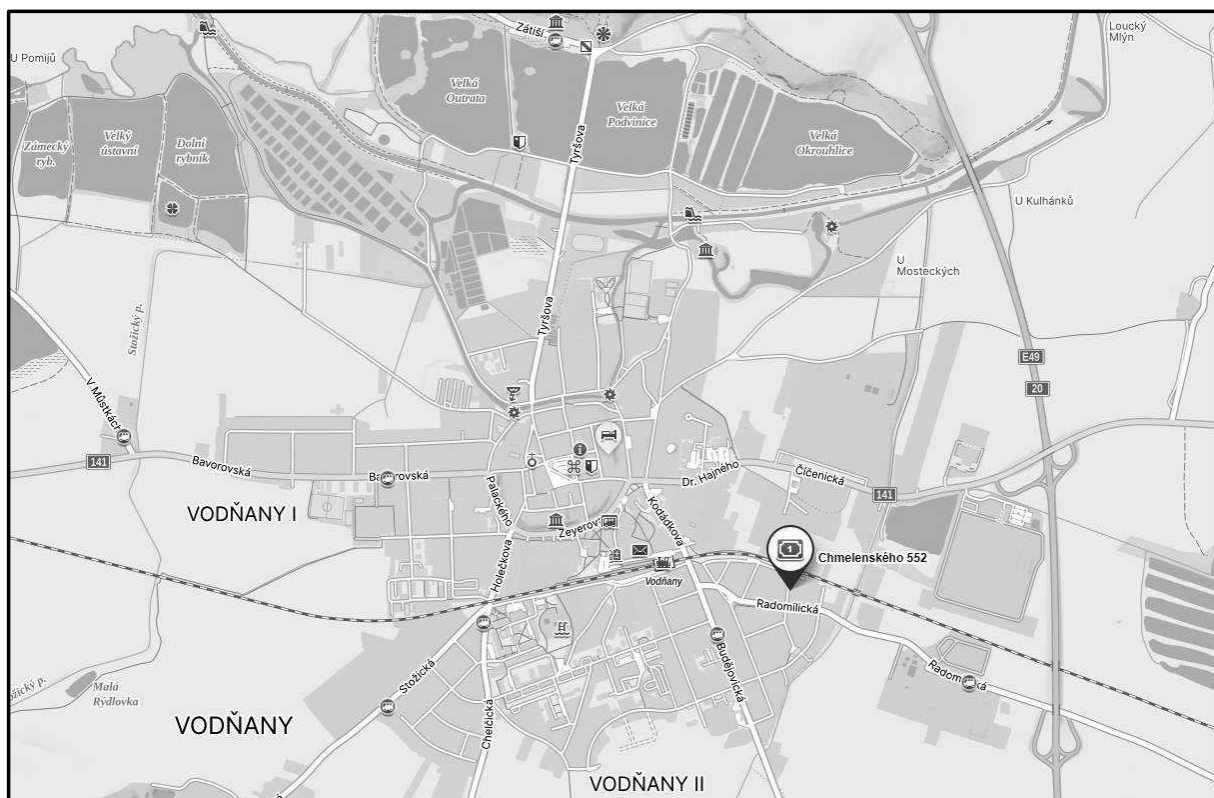
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1276, str. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2024 08:35:02				
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 769/18 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ0316 Strakonice		Obec: 551953 Vodňany		
Kat.území: 784281 Vodňany		List vlastnictví: 1276		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Zárubová Augustina, Chmelenského 552, Vodňany II, 38901 Vodňany		676110/1160		
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití Epůsob ochrany
St.	864	198	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Vodňany II, č.p. 552, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 864				
	649/9	129	zahraďa	zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
úvěr v částce 1.700.000,- Kč				
Oprávnění pro				
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054				
Povinnost k				
Parcela: St. 864, Parcela: 649/9				
Listina Smlouva V2 351/1994 ze dne 29.10.1993, právní účinky vkladu ke dni 8.3.1994.				
POLVZ:777/1994 Z-22100777/1994-307				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu				
k zajištění pohledávky:				
Existující, dle výkazu nedoplatků č.j.: 43006/210-8013-22.4.2016-315/338 ze dne 22.4.2016 na částku 8 823,00 Kč a dle rozhodnutí o pokutě č.j.:43006/006776/16/110/KOS ze dne 1.4.2016 na částku 2 500,00 Kč				
Oprávnění pro				
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:				
Okresní správa sociálního zabezpečení Strakonice, Na Ohradě 498, Strakonice I, 38601 Strakonice				
Povinnost k				
Parcela: St. 864, Parcela: 649/9				
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. 43006-220/8030/17.07.2018-00476/383/18/HK- 1 ze dne 17.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 16:18:22. Zápis proveden dne 09.08.2018.				
V-3654/2018-307				
Pořadí k 17.07.2018 16:18				
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu				
Nemovitosti jsou v dlezném obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.				
strana 1				

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Vodňany



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ
PLOCHY



PLOCHY ZMĚN

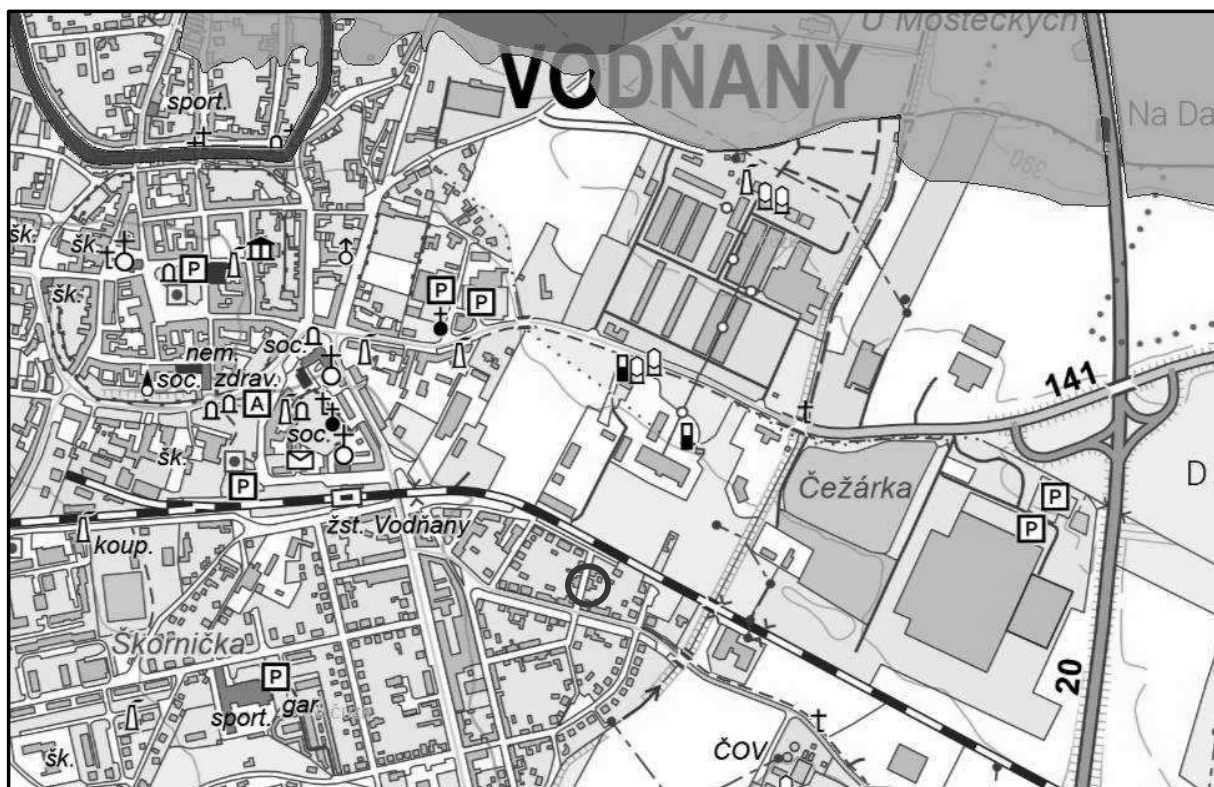


PLOCHY ZMĚN II. ETAPA

ÚZEMNÍ REZERVA

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



RD č. p. 552 na pozemku parc. č. St. 864

Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Pozemek, 507 m², Pražák, Vodňany, okres Strakonice

Cena: KS 650 000 Kč / 1 282,05 Kč/m²



Lokalita	Pražák, Vodňany, okres Strakonice		Plocha pozemku	507 m ²	
Cena dle KS	650 000 Kč		Elektrina	230V	
Právní účinky ke dni	22.03.2023		Druh pozemku	Stavební pozemek	
Číslo řízení	V-1450/2023-307		Voda	Vodovod	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-1450/2023-307 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Datum podání: 22.03.2023

Datum zplnění: 13.04.2023

Plocha pozemků: 507 m²

Cena: 650 000 Kč

Pozemek, Vodňany, Vodňany, okres Strakonice

→ Letecký pohled

↓ Panorama

↓ Street View

Mapy.cz

Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 507 m²

Typ pozemku: ostatní

č. 1485/6 Vodňany

Nabízíme Vám k prodeji pozemek vhodný k zástavbě pro rodinný dům, o celkové ploše 507 m² s výhledem do krajiny, v obci Vodňany - Pražák. Pozemek určený územním plánem k zástavbě pro rodinné domy (SO - smíšené obytné). Inženýrské sítě - elektřina na hranici pozemku (kaplička zbudována), obecní vodovod, kanalizace a plyn. Zastavitelnost pozemku je 35 %. K pozemku vede obecní asfaltová komunikace. Veškerá občanská vybavenost se nachází v místě. Pozemek volný ihned, doporučujeme prohlídku. Více informací u makléře.

Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Pozemek, 886 m², Křtětice, Vodňany, okres Strakonice

Cena: KS 1 090 000 Kč / 1 230,25 Kč/m²



Lokalita	Křtětice, Vodňany, okres Strakonice		Elektrina	230V a 400V, 230V	
Cena dle KS	1 090 000 Kč		Poloha nemovitosti	Okraj obce	
Právní účinky ke dni	03.11.2023		Druh pozemku	Stavební pozemek	
Číslo řízení	V-5326/2023-307		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Vlastnictví	Osobní		Plyn	Plynovod	
Plocha pozemku	886 m ²		Voda	Vodovod	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-5326/2023-307 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Datum podání: 03.11.2023

Datum zplnění: 28.11.2023

Plocha pozemků: 886 m²

Cena: 1 090 000 Kč

Pozemek, Křtětice, Vodňany, okres Strakonice

→ Letecký pohled

↓ Panorama

↓ Street View

Mapy.cz

Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 626 m²

Typ pozemku: zemědělský pozemek

č. 64/5 Křtětice

Pozemek, Křtětice, Vodňany, okres Strakonice

→ Letecký pohled

↓ Panorama

↓ Street View

Mapy.cz

Katastr nemovitostí

Plocha pozemku: 260 m²

Typ pozemku: ostatní

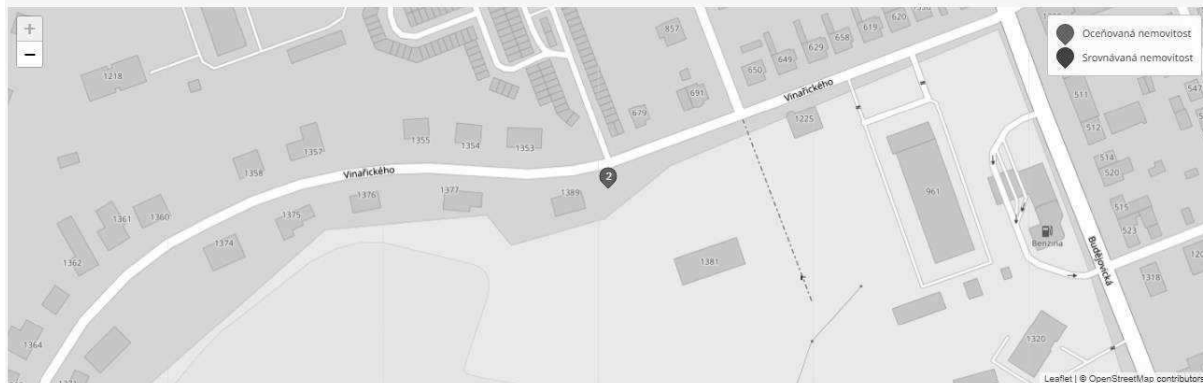
č. 741 Křtětice

K prodeji nabízíme stavební pozemek v obci Křtětice u Vodňan. Jedná se o dvě parcely, které dle územního plánu mají rozdílný způsob využití. Pozemek o výměře 626 m² je veden v územním plánu jako Plochy smíšené obytné. Druhý pozemek o výměře 260 m² je veden v ÚP obce jako Plochy rekreace - soukromá zeleň. Celkově se jedná o výměru 886 m². Na hranici parcely se nachází všechny inženýrské sítě, kterými obec disponuje (vodovod, kanalizace, elektřina a plyn). Pozemek se nachází v okrajové části obce. Na vyžádání zašleme kompletní územně plánovací informaci. Krátká dojezdová vzdálenost do Vodňan - 5 min.

Vzorek č. 3:

Číslo řízení: V-2700/2023-307

Datum podání:	26.05.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní, Smlouva o zániku předkupního práva	Cena:	737 937 Kč
Datum zplnění:	20.06.2023	Plocha pozemků:	453 m ²		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Vodňany, Vodňany, okres Strakonice	
Typ pozemku:	Zahrada
Plocha pozemku:	453 m ²
Č. 751/12 Vodňany	
Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz	

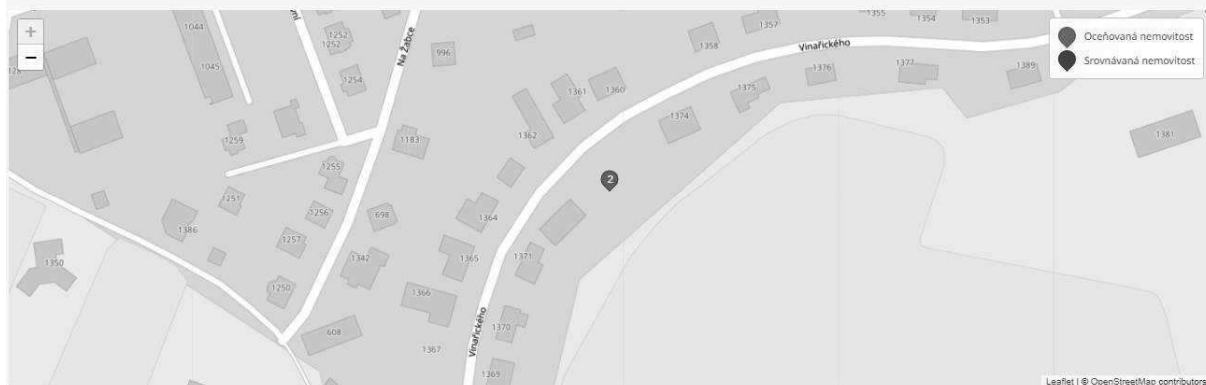
Jednotková cena 1 629,- Kč/m²



Vzorek č. 4:

Číslo řízení: V-2548/2023-307

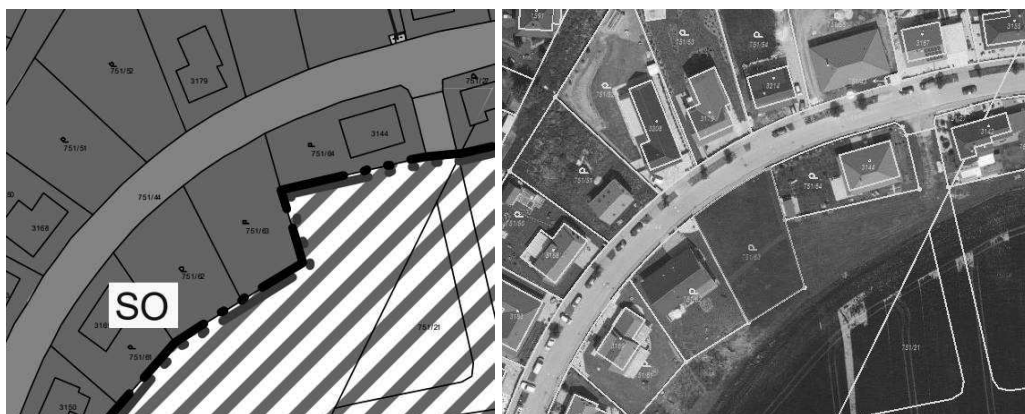
Datum podání:	18.05.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní, Smlouva o zániku předkupního práva	Cena:	1 173 991 Kč
Datum zplnění:	09.06.2023	Plocha pozemků:	931 m ²		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Vodňany, Vodňany, okres Strakonice	
Typ pozemku:	Zahrada
Plocha pozemku:	931 m ²
č. 751/63 Vodňany	
Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz	

Jednotková cena 1 261,- Kč/m²



Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Rodinný dům, 180 m², Pražák č.p. 25, Vodňany, okres Strakonice

Cena: KS 3 250 000 Kč / 18 055,56 Kč/m²



Lokalita	Pražák č.p. 25, Vodňany, okres Strakonice	✓	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	✓
Cena dle KS	3 250 000 Kč	✓	Zastavěná plocha	196 m ²	✓
Právní účinky ke dni	20.11.2023		Užitná plocha	180 m ²	✓
Číslo řízení	V-5576/2023-307		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✓
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání včetně provize RK	✎	Kanalizace	Veřejná kanalizace	✓
Konstrukce	Cihlová	✎	Počet nadzemních podlaží domu	1	✓
Plocha pozemku	1018 m ²	✎	Plyn	Ano	
Stav	Dobry	✓	Voda	Vodovod	✓
Elektřina	230V				

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-5576/2023-307 z katastru nemovitostí.

K prodeji nabízíme venkovskou usedlost – jednopodlažní rodinný dům na vyvýšeném místě v centru obce Pražák nedaleko Vodňan. Součástí nemovitosti je hlavní obytná část, uzavřený dvůr s výhledem do okolí, samostatná stodola, garáž, hospodářské přístavby a oplocená zahrada osázená ovocnými stromy. Obytná část domu se skládá ze zádveří a před síně, kuchyně a spíže, průchozího obývacího pokoje a ložnice, dále koupelny, samostatného wc a malé kotelný. Na hlavní obytnou část navazují hospodářské přístavby, dílna a chodba, kterou je možné projít na zahradu za domem. Ze zahrady je přístupná garáž. Ve dvoře před hlavní obytnou částí domu je umístěna samostatně stojící malá stodola, která je také podsklepená. Dům stojí na koncovém pozemku, součástí nemovitosti je mohutná opěrná zeď, která tvoří částečné oplocení. Vedle pozemku a domu prochází místní komunikace, horní část parcely sahá až k návsi obce s kapličkou. Rozměry hlavní obytné části stavby jsou 16 m x 5,7 m, rozměry samostatně stojící stodoly 5x4 m, plocha zatravněného dvora činí 266 m², plocha oplocené zahrady a sadu za domem 539 m². Celková plocha pozemků včetně zastavěné části činí 1018 m². Pozemek je mírně svažité, ve dvoře rovinnatý orientovaný východním směrem. Dům má kamenné základy, je vystavěn ze zděva z pálených cihel, okna jsou dřevěná kastlová, vstupní dveře dřevěné, podlahy parketové, stropy jsou dřevěné trámové, krov dřevěný, střecha sedlová se starší keramickou krytinou. Hlavní obytná část domu není podsklepena. Nemovitost byla doposud využívána k trvalému bydlení. Poslední zásadní opravy domu proběhly před cca 40 ti lety. Stáří domu je cca 100 let. Do nemovitosti jsou zavedeny přípojky el. energie (v obci nyní probíhá rekonstrukce el. vedení umístěné do země), dále přípojka plynu a obecní vodovod. Dům je napojený také na obecní kanalizaci. Ve dvoře domu je vlastní studna s užitkovou vodou. Vytápění domu je řešeno ústředním topením a plynovým kotlem, ohřev vody zajišťuje boiler. Parcelu za domem – zahradu je díky své velikosti a poloze možné využít k výstavbě další nemovitosti či altánu. Usedlost může sloužit pro trvalé bydlení i rekreaci, nachází se na velmi klidném slunném místě. Obec Pražák leží cca 2 km západně od centra Vodňan. Spojení do obce je prostřednictvím veřejné autobusové dopravy, obec má rovněž vlakovou zastávku. V případě financování hypotečním úvěrem je možné použít nemovitost jako zástavu pro úvěrující banku.

Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Rodinný dům, 150 m², Heritesova č.p. 69, Vodňany, okres Strakonice

Cena: KS 2 390 000 Kč / 15 933,33 Kč/m²



Lokalita	Heritesova č.p. 69, Vodňany, okres Strakonice	✓	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel	✓
Cena dle KS	2 390 000 Kč	✓	Zastavěná plocha	103 m ²	✓
Právní účinky ke dni	15.03.2023		Podlahová plocha	150 m ²	✓
Číslo řízení	V-1287/2023-307		Užitná plocha	180 m ²	✓
Konstrukce	Cihlová	✎	Poloha nemovitosti	Centrum obce	✓
Plocha pozemku	122 m ²	✎	Kanalizace	Veřejná kanalizace	✓
Stav	Velmi dobrý	✓	Počet nadzemních podlaží domu	2	✓
Typ objektu	Patrový	✓	Voda	Vodovod	✓
Elektřina	230V				

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-1287/2023-307 z katastru nemovitostí.

Exkluzivně Vám nabízíme na prodej řadový rodinný dům v centru města Vodňany, který se nachází 3 min. chůze od náměstí Svobody. Dispozičně je nemovitost rozdělena na 3+1 se sklepem a menším dvorkem, který se nachází za domem. Poloha domu je v blízkosti historického centra Vodňan a dříve zde byla prodejna smíšeného zboží - možnost využití je tedy jak k rodinnému bydlení, tak i k podnikání. Jedná se o širší část centra města, která nabízí veškerou občanskou vybavenost a nachází se 25 km od Prachatic a 30 km od Českých Budějovic. Celý objekt je napojen na obecní kanalizaci, vodu a elektřinu. Vytápění je možno kotlem na tuhá paliva, v kombinaci s elektrokotlem. Dům nabízí širokou škálu využití jako například možnost vlastního podnikání, pronájmu, velkoobchodní činnosti různého typu, prodeje atd. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat.

Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Rodinný dům, 140 m², Legii, Vodňany, okres Strakonice

Cena: 3 490 000 Kč / 24 928,57 Kč/m²



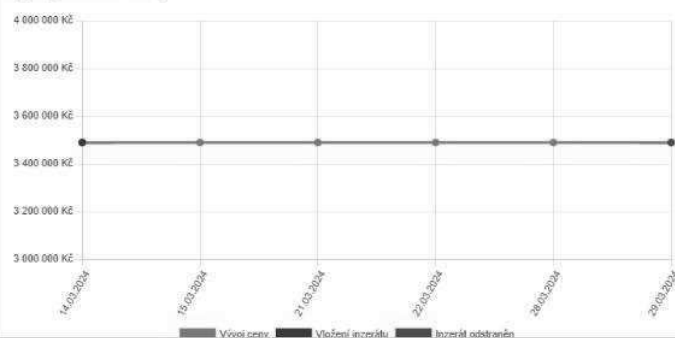
Lokalita	Legii, Vodňany, okres Strakonice	☒
Cena	3 490 000 Kč	☒
Poznámka k ceně	včetně provize RK	☒
Konstrukce	Cihlová	☒
Plocha pozemku	321 m ²	☒
Stav	Dobrý	☒
Typ objektu	Patrový	☒
Elektrika	230V	☒

Vytápění	Elektrokotel	☒
Užitná plocha	140 m ²	☒
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	☒
Kanalizace	Veřejná kanalizace	☒
Počet nadzemních podlaží domu	2	☒
Plyn	Plynovod	☒
Voda	Vodovod	☒

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozicích 3+1 a podlahové ploše 94 m² v ulici Legii ve městě Vodňany. V přízemí domu se nachází předstíň, koupelna s toaletou, obývací pokoj a kuchyně se spíží. V patře pak dva samostatné pokoje a menší koupelna s umyvadlem a toaletou. Budova prošla závažnou rekonstrukcí (plastová okna, nové topení, elektrický kotel). Dům je napojen na veřejnou kanalizaci i vodovodní řád, na pozemku se nachází studna. Celková plocha pozemku činí 321 m². Vytápění je řešeno elektrickým kotlem, který je nový včetně potrubí a radiátorů. K domu náleží garáž o velikosti 15 m², kotelna, kůlna a dílna na zahradě. Výhodou je uzavřená zahrada o velikosti 230 m², která nabízí soukromí. Pokud hledáte dům s potenciálem a nebo i zajímavou investici, neváhejte si domluvit prohlídku. S financováním Vám pomůžou naši finanční specialisté.

Vývoj historie ceny



Poloha nemovitosti



Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Rodinný dům, 260 m², Vodňany, okres Strakonice

Cena: 4 490 000 Kč / 17 269,23 Kč/m²

Lokalita	Vodňany, okres Strakonice	✓
Cena	4 490 000 Kč	✓
Konstrukce	Smišená	✓
Plocha pozemku	700 m ²	✓
Stav	Dobrý	✓

Typ objektu	Přízemní	✓
Podlahová plocha	250 m ²	✓
Užitná plocha	260 m ²	✓
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✓

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Nabízíme Vám RD s uzavřeným dvorkem a zahradou, připomínajícím malou zemědělskou usedlost. Vstupte do této pohádkové nemovitosti v malé obci Pražák a zažijte kouzlo života na venkově. Nemovitost s užitnou pl. 260 m² je umístěna na pz o celk. vel. 972 m² a je rozdělena na 2 obytné části a 2 navazující stodoly. Za vstupem do modernizované části domu slouží nyní k trvalému bydlení je chodba, kterou projdete do obývacího pokoje s krbem kamny. Vedle se nachází ložnice nabízející soukromí, dále kuchyně s výhledem a vlastním vstupem do dvora. Součástí této části domu je také koupelna a samostatné WC. Z uzavř. dvorku projdete průchodem na oplocenou zahradu se vzrostlými stromy. Dům není podsklepený, ale je pod ním sklípek, který je ideálním místem pro skladování ovoce a zeleniny. V druhé (původní) části domu s navazující stodolou můžete vytvořit další samostatnou BJ, která je připravena poskytnout prostor členům rodiny. Dům je částečně vybaven novými okny a disponuje el. 220/380 V. Je napojen na ob. vodovod a kanalizaci. Vytápění je krbem kamny, el. přímotopy, kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je zajištěn bojlerem. Plyn je v obci zaveden, je zde možnost vybudování i plynové přípojky. Internet je zaveden. Stávající vestavěné vybavení je součástí prodeje. Tento útulný RD je díky pravidelnému užívání a trvalému bydlení připraven k okamžitému nastěhování. Můžete ho využívat jako víkendovou chalupu nebo pro celoroční bydlení. Pražák je samostatnou částí města Vodňany v okrese Strakonice. Vodňany vzdálené 2,5 km západně nabízí veškerou potřebnou občanskou vybavenost. Pražák leží na železniční trati Číčenice-Nové Údolí. Pyšní se slavnou tradicí pořádání republikového přeboru v podzimním orientačním běhu o "Vodňanského kapra" a nedaleký kemp je oblíbeným cílem zejména mezi sportovními rybáři. Nabízená nemovitost je nejen atraktivním místem k bydlení, ale také představuje zajímavou investiční příležitost. Rádi Vám poskytneme další informace, ale doporučujeme osobní prohlídku.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)
01.03.2024	4 490 000
08.03.2024	4 490 000
15.03.2024	4 490 000
22.03.2024	4 490 000
29.03.2024	4 490 000
05.04.2024	4 490 000

Poloha nemovitosti

27

Vzorek č. 7

☆ Prodej, Rodinný dům, 150 m², Budějovická, Vodňany, okres Strakonice

Cena: 5 250 000 Kč / 35 000,00 Kč/m²







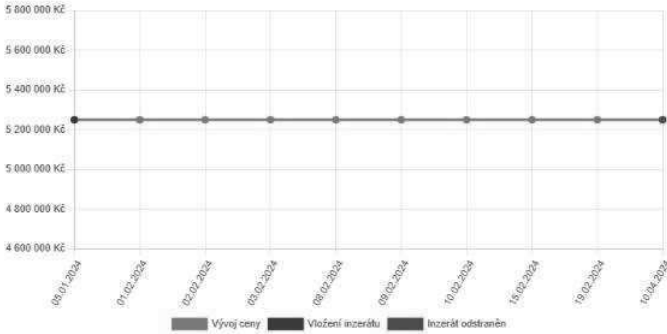
Lokalita	Budějovická, Vodňany, okres Strakonice	✓
Cena	5 250 000 Kč	✓
Poznámka k ceně	včetně provize RK	✓
Konstrukce	Smíšená	✓
Plocha pozemku	155 m²	✓
Stav	Dobrý	✓
Typ objektu	Patrový	✓

Elektřina	230V a 400V	
Garáž	Ano	✓
Užitná plocha	150 m²	✓
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✓
Kanalizace	Veřejná kanalizace	✓
Počet nadzemních podlaží domu	1	✓
Plyn	Plynovod	

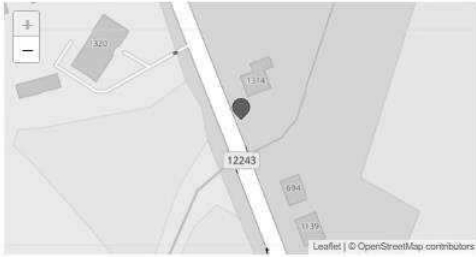
Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Nabízíme do prodeje prostorný rodinný dům v původním udržovaném stavu s garáží, zahradou a vedlejšími budovami ve městě Vodňany. Jedná se o patrový dům, který je dispozičně řešen jako 5+1 se dvěma koupelnami a technickým zázemím. Topení je řešeno plynovým kotlem, nebo el. kotlem či na tuhá paliva. Dům je v částečně podsklepen. Dům je v původním udržovaném stavu s novější přístavbou. Má plastová okna a jedna z koupelen prošla částečnou rekonstrukcí. Na pozemku se nachází garáž, dílna, kůlna a zahrada o výměře 173 m². Tato nemovitost je vhodná i jako vícegenerační bydlení, nebo může poskytnout dostatek prostoru a soukromí pro velkou rodinu. Ve městě Vodňany je všesměrová občanská vybavenost. Nachází se na trase Písek (cca 22km) - České Budějovice (cca 33km). Doporučujeme prohlídku a pro podrobnější informace kontaktujte makléře nabídky.

Vývoj historie ceny



Poloha nemovitosti



29