

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18209-426/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Zuzana Zajícová Hovorany 865 696 12 Hovorany insolvenční správce dlužníka Lenka Havlová, bytem Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice
Číslo jednací:	KSCB 26 INS 19708/2022
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:	Na Hliněnce 459, 378 42 Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	10.02.2023
Zpracováno ke dni:	10.02.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.03.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 459/21, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 78/3501 na společných částech budovy č.p. 458, 459, 460 a pozemku parc. č. st. 665 v obci Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Nová Včelnice, zapsáno na LV č. 1628 a na LV č. 1562.

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

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 22.12.2022
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 10.02.2023
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 10.02.2023
- informace a údaje sdělené vlastníkem objektu paní Lenkou Havlovou při místním šetření dne 10.02.2023
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- pořízená fotodokumentace
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 459/21
Adresa předmětu ocenění:	Na Hliněnce 459, 378 42, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Nová Včelnice
Ulice:	Na Hliněnce
Katastrální území:	Nová Včelnice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.02.2023 za přítomnosti vlastníka objektu paní Lenky Havlové.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Havlová Lenka, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 459/21, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 78/3501 na společných částech budovy č.p. 458, 459, 460 a pozemku parc. č. st. 665 v obci Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Nová Včelnice, zapsáno na LV č. 1628 a na LV č. 1562.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží, bez podzemního podlaží. Stavba byla postavena v 70. letech 20. stol. Odhadem před 15 lety proběhla běžná revitalizace objektu (zateplení pláště, oprava střechy, výměna oken, úprava vstupního prostoru, výměna vertikálních rozvodů atp.).

Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří patrně PVC fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější plášť je zateplen polystyrenem s probarvenou omítkou. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý, udržovaný, bez zjevných závad.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Byt		
Ostatní prostory	Chodba	4,90 m ²
Kuchyně	Kuchyně	11,20 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m ²
Ostatní prostory	Chodba	7,80 m ²
Pokoj	Pokoj	12,40 m ²
Pokoj	Pokoj	20,70 m ²
Pokoj	Pokoj	12,40 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,10 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,00 m ²
Podlahová plocha		72,90 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		77,00 m ²

Asi před 15 lety proběhla rekonstrukce bytu. Bylo vyzděno bytové jádro, nově zařízena koupelna, WC a kuchyně, v jádře byly vyměněny rozvody vody, odpadů a elektřiny, dále byly položeny nové podlahové krytiny a vyměněny dveře.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. 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 dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny jsou v obytných místnostech laminátové plovoucí, v koupelně a na WC je keramická dlažba, v kuchyni je keramická dlažba a lino.

Do jednotky je zavedena elektřina. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno dálkově – dodávkově, stejně jako ohřev vody. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý, po starší rekonstrukci. Bez zjevných závad.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami. V obci je komplexní občanská vybavenost, v místě dobře dostupná.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno užívání. Oprávnění pro: Chmel Zdeněk, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice, RČ/IČO: 690725/1406 a Chmelová Jaroslava, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice, RČ/IČO: 715309/1407. Povinnost k: Jednotka: 459/21.

Tabulkový popis bytového domu

Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
Počet nadzemních podlaží	5
Počet podzemních podlaží	0
Dům byl postaven v roce	1970 - 1980
Rozsah rekonstrukce domu	asi před 15 lety – běžná revitalizace
Základy	betonové izolované
Konstrukce	panelová
Stropy	železobetonové montované
Střecha	rovná
Krytina střechy	PVC fólie
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	plášť je zateplen polystyrenem s probarvenou omítkou
Vnitřní omítky	štukové
Společné prostory bytového domu	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště
Popis stavu bytového domu	dobrý
Vady bytového domu	bez vad

Tabulkový popis bytové jednotky

Dispozice bytové jednotky	3+1
Podlaží bytové jednotky	2
Bytové jádro	zděné
Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
Toaleta(y)	klasická toaleta
Vstupní dveře	dřevěné
Typ zárubní	ocelové
Vnitřní dveře	dřevěné plné

Popis místností a rozměry v m²

Byt		
Ostatní prostory	Chodba	4,90 m ²
Kuchyně	Kuchyně	11,20 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m ²
Ostatní prostory	Chodba	7,80 m ²
Pokoj	Pokoj	12,40 m ²
Pokoj	Pokoj	20,70 m ²
Pokoj	Pokoj	12,40 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,10 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,00 m ²
Podlahová plocha		72,90 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		77,00 m ²

Elektrina	z rozvodné sítě
Vodovod	vodovod
Svod splašek	veřejná kanalizace
Plynovod	ne
Řešení vytápění v bytě	ústředně – dálkově
Topná tělesa	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino, keramická dlažba
Popis stavu bytové jednotky	dobrý, po starší rekonstrukci

Rekonstrukce	Asi před 15 lety – bytové jádro, koupelna, WC, kuchyně, v jádře rozvody vody, odpadů a elektřiny, podlahové krytiny, dveře
Vady bytové jednotky	bez vad

Tabulkový popis pozemku bytového domu

Trvalé porosty	-
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	-
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	centrum obce
Vybavenost	komplexní, v dosahu
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	věcné břemeno užívání
Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.02.2023 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 prodeji 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.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **899,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **392,00 Kč/m²**

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,964}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,051}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,090}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2008
Základní cena ZC (příloha č. 27):	17 839,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
chodba:	4,9 * 1,00 =	4,90 m ²
kuchyně:	11,2 * 1,00 =	11,20 m ²
WC:	0,9 * 1,00 =	0,90 m ²
koupelna:	2,6 * 1,00 =	2,60 m ²
chodba:	7,8 * 1,00 =	7,80 m ²
pokoj:	12,4 * 1,00 =	12,40 m ²
pokoj:	20,7 * 1,00 =	20,70 m ²
pokoj:	12,4 * 1,00 =	12,40 m ²
lodžie:	3,1 * 0,70 =	2,17 m ²
sklepní kóje:	1 * 0,10 =	0,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>75,17 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 14 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (14 + 15) = \mathbf{0,855}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,943}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku
 Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,964$
 Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 17\,839,- \text{ Kč/m}^2 * 0,943 = 16\,822,18 \text{ Kč/m}^2$
 $CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 75,17 \text{ m}^2 * 16\,822,18 \text{ Kč/m}^2 * 0,964 * 1,090 = 1\,328\,710,47 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 328 710,47 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,964$
 Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,964 * 1,000 * 1,090 = 1,051$

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	392,-	1,051		411,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 665	955	411,99	393 450,45
Stavební pozemek - celkem			955		393 450,45
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	393 450,45 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky					
1.2. Pozemek				=	393 450,45 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:				=	393 450,45 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu				=	1 328 710,47 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku					
Zjištěná cena pozemku: 393 450,45 Kč					
Spoluvlastnický podíl: 78 / 3 501					
Hodnota spoluvlastnického podílu:					
393 450,45 Kč * 78 / 3 501 = 8 765,82 Kč					
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku				+	8 765,82 Kč
Bytová jednotka - zjištěná cena				=	1 337 476,29 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:					1 337 480,- 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.

Bytová jednotka č. 459/21

Bytová jednotka č. 459/21, Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	
	Oceňovaný objekt	Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	73 m ²	panelová	dobrý, po starší rekonstrukci	zasklená lodžie, sklep	-
1		Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	78 m ²	panelová	velmi dobrý, po nedávné rekonstrukci	lodžie, sklep	-
2		Na Hliněnce č.p. 442, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	82 m ²	panelová	dobrý, původní, udržovaný	balkon, sklep	-
3		Na Hliněnce č.p. 460, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	71 m ²	panelová	velmi dobrý, po nedávné rekonstrukci	balkon, sklep	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31 666,67 Kč	1	1	0.99	1	1.05	0.98	1	1.01871	31 085,07 Kč
2	29 878,05 Kč	1	1	0.98	1	0.95	0.98	1	0.91238	32 747,37 Kč
3	37 323,94 Kč	1	1	1.01	1	1.05	0.98	1	1.03929	35 912,92 Kč
Celkem průměr										33 248,45 Kč
Minimum										31 085,07 Kč
Maximum										35 912,92 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 452,62 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										30 795,83 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										35 701,07 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce										
K4 - Koeficient úpravy: stav										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

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

$$33\,248,45 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 73 \text{ m}^2$$

$$= 2\,427\,137 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 427 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 459/21, Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	
	Oceňovaný objekt	Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	73 m ²	panelová	dobrý, po starší rekonstrukci	zasklená lodžie, sklep	-
1		Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	78 m ²	panelová	velmi dobrý, po nedávné rekonstrukci	lodžie, sklep	-
2		Na Hliněnce č.p. 442, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	82 m ²	panelová	dobrý, původní, udržovaný	balkon, sklep	-
3		Na Hliněnce č.p. 460, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	71 m ²	panelová	velmi dobrý, po nedávné rekonstrukci	balkon, sklep	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	31 666,67 Kč	1	31 666,67 Kč
2	29 878,05 Kč	1	29 878,05 Kč
3	37 323,94 Kč	1	37 323,94 Kč
	Minimální hodnota	(případ č.2)	29 878,05 Kč
	Maximální hodnota	(případ č.3)	37 323,94 Kč
	Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.25
	Střední hodnota		32 956,22 Kč
	Medián		37 323,94 Kč
	Rozdíl max-min		7 445,89 Kč

Základní cena: 32 956,22 Kč/m²

Úprava ceny: 32 956,22 Kč * 1,0000 = 32 956,22 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

32 956,22 Kč/m²

* 73 m²

= 2 405 804 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 406 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 459/21, Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	
	Oceňovaný objekt	Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	73 m ²	panelová	dobrý, po starší rekonstrukci	zasklená lodžie, sklep	-
1		Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	78 m ²	panelová	velmi dobrý, po nedávné rekonstrukci	lodžie, sklep	-
2		Na Hliněnce č.p. 442, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	82 m ²	panelová	dobrý, původní, udržovaný	balkon, sklep	-
3		Na Hliněnce č.p. 460, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	71 m ²	panelová	velmi dobrý, po nedávné rekonstrukci	balkon, sklep	-

Věcné břemeno

1. Věcné břemeno I

Věcné břemeno užívání pro: Chmel Zdeněk, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice, RČ/IČO: 690725/1406.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 54 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 28 let.

Obvyklé roční nájemné

Obvyklé nájemné bylo určeno na základě analýzy místního realitního trhu. Zdrojem nabídek k pronájmu je vlastní databáze zpracovatele a realitní weby. Situaci lze v obci prohlásit za stabilizovanou, bez významnějšího výkyvu cen z běžného rozmezí. Vzhledem k poloze, velikosti, stavu a příslušenství předmětného bytu určujeme obvyklé nájemné ve výši 1 600,- Kč/m²/rok.

Název	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
byt	73,00 m ²	1 600,-	116 800,-	0,00	116 800,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					116 800,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	50 %
Roční užitek: [Kč]				=	58 400,-
Míra kapitalizace: 5,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 58\,400,00 * ((1 + 5,5 \%)^{28} - 1) / (5,5 \% * (1 + 5,5 \%)^{28})$					
Hodnota věcného břemene činí				=	824 691,03 Kč

2. Věcné břemeno II

Věcné břemeno užívání pro: Chmelová Jaroslava, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice, RČ/IČO: 715309/1407 .

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 52 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 28 let.

Obvyklé roční nájemné

Obvyklé nájemné bylo určeno na základě analýzy místního realitního trhu. Zdrojem nabídek k pronájmu je vlastní databáze zpracovatele a realitní weby. Situaci lze v obci prohlásit za stabilizovanou, bez významnějšího výkyvu cen z běžného rozmezí. Vzhledem k poloze, velikosti, stavu a příslušenství předmětného bytu určujeme obvyklé nájemné ve výši 1 600,- Kč/m²/rok.

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
byt	73,00 m ²	1 600,-	116 800,-	0,00	116 800,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					116 800,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):					* 50 %
Roční užitek: [Kč]					= 58 400,-
Míra kapitalizace: 5,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 58\,400,00 * ((1 + 5,5\%)^{28} - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^{28})$					

Hodnota věcného břemene činí = 824 691,03 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno I	- 824 691,- Kč
2. Věcné břemeno II	- 824 691,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-1 649 382,- Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 337 480,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání

Metoda porovnání pomocí indexů

2 427 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 406 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 181 000 Kč do 2 362 000 Kč

Určená obvyklá cena

2 400 000 Kč

Věcné břemeno

- 1 649 382,- 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 bytové jednotky č. 459/21, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 78/3501 na společných částech budovy č.p. 458, 459, 460 a pozemku parc. č. st. 665 v obci Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Nová Včelnice, zapsáno na LV č. 1628 a na LV č. 1562.

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

2 400 000,- Kč

Slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc korun českých

Pro případ, kdy je věcné břemeno započteno je obvyklá cena předmětné nemovitosti daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

750 000,- Kč

Slovy: Sedmsetpadesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.03.2023



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 18209-426/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí

ortofoto mapa

situace v mapě

fotodokumentace předmětu ocenění

srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.12.2022 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: KSCB 26 INS 19708/2022 pro Zuzana Zajcová, Mgr.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546801 Nová Včelnice

Kat.území: 705322 Nová Včelnice

List vlastnictví: 1628

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Havlová Lenka, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice	975808/1487	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
459/21	byt		byt. z.	78/3501
Vymezeno v:				
Budova	Nová Včelnice, č.p. 458, 459, 460, byt.dům, LV 1562 na parcele St. 665, LV 1562			
Parcela	St. 665	zastavěná plocha a nádvoří		955m2

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 Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Chmel Zdeněk, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice,
RČ/IČO: 690725/1406
Chmelová Jaroslava, Na Hliněnce 459, 37842 Nová
Včelnice, RČ/IČO: 715309/1407

Povinnost k

Jednotka: 459/21

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 1218/2020 ze dne 03.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 10:20:51. Zápis proveden dne 30.12.2020.

V-8325/2020-303

Pořadí k 07.12.2020 10:20

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Havlová Lenka, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice,
RČ/IČO: 975808/1487

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.12.2022 00:00:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 546801 Nová Včelnice
Kat.území: 705322 Nová Včelnice List vlastnictví: 1628
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 1218/2020 ze dne 03.12.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 10:20:51. Zápis proveden dne 30.12.2020.

V-8325/2020-303

Pro: Havlová Lenka, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice

RČ/IČO: 975808/1487

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

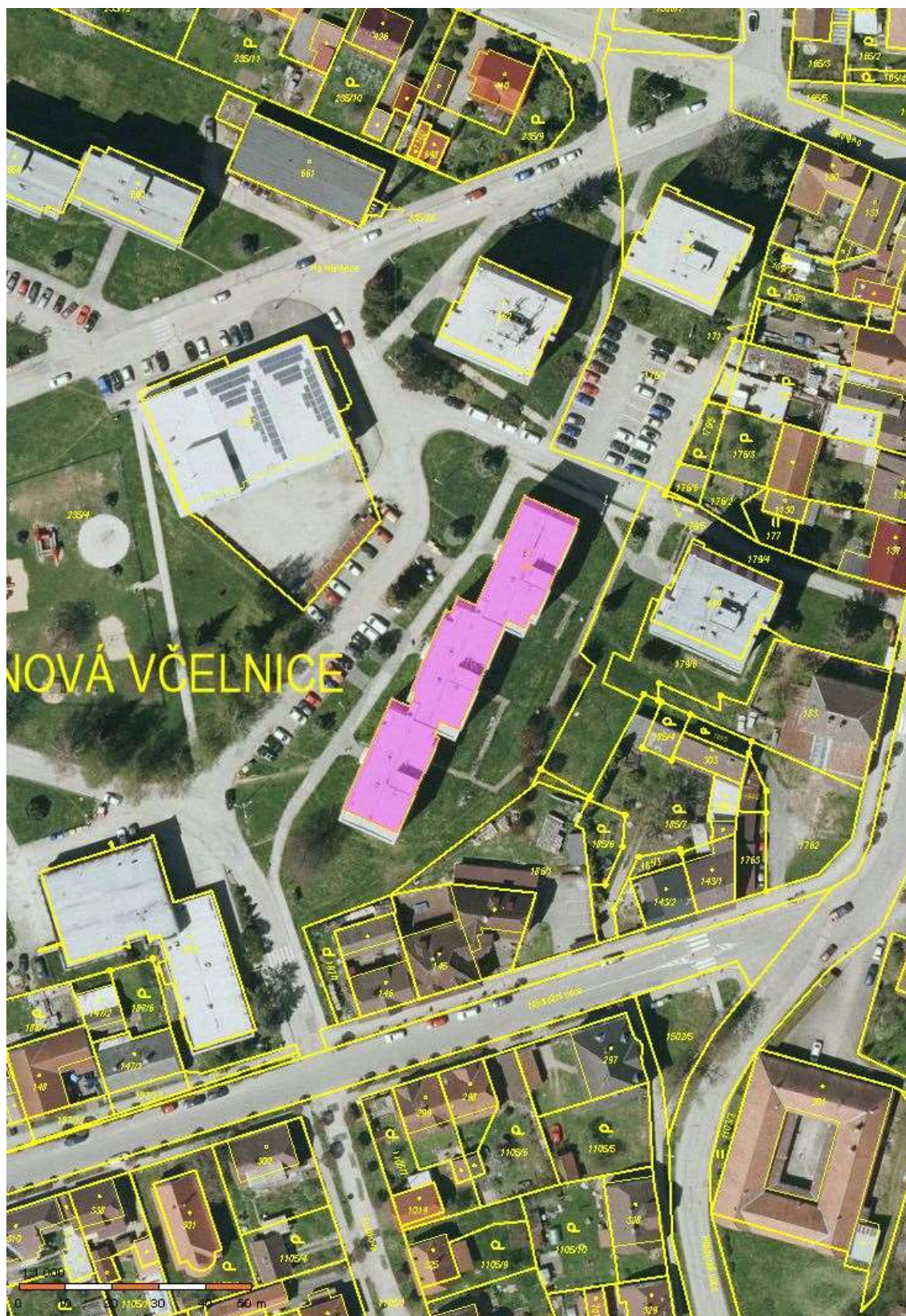
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

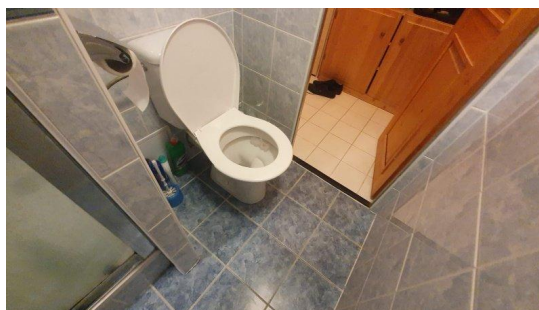
Vyhotoveno: 22.12.2022 09:46:44

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/>.

Ortofoto mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

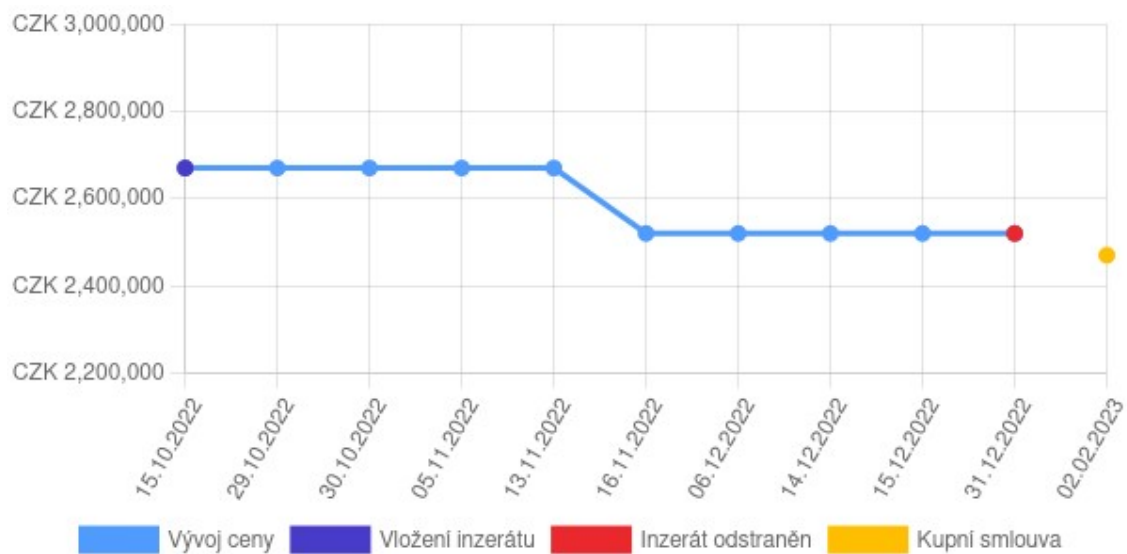


Byt, 78 m², Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 2 470 000 Kč

Lokalita: Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec

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

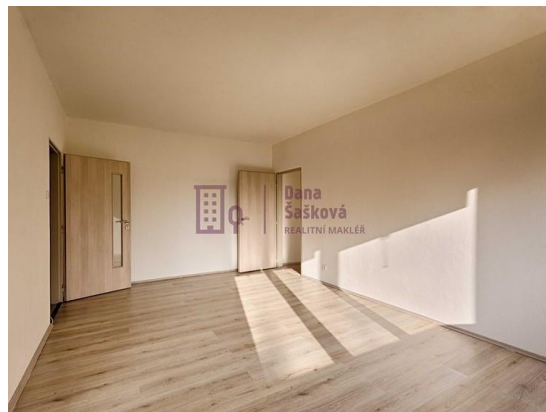


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

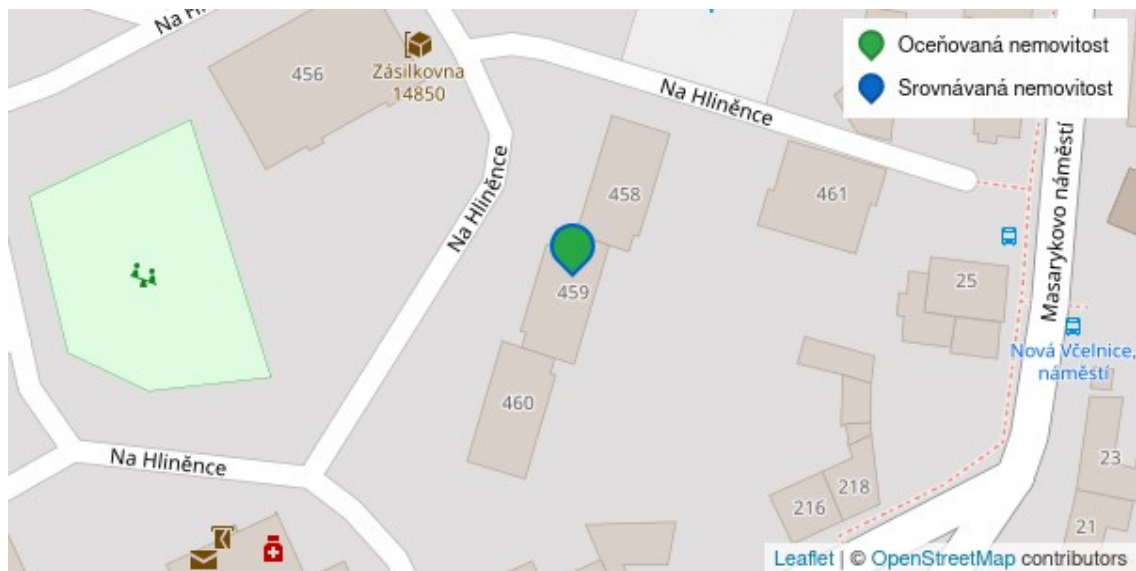
Lokalita	Na Hliněnce č.p. 459, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	2 470 000 Kč
Číslo řízení	V-661/2023-303	Datum podpisu KS	02.02.2023
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Elektrina	230V a 400V, 230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	78 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Sídlště	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Ne	Voda	Vodovod
Podlahová plocha	78 m ²		

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví v Nové Včelnici. Byt je umístěn v přízemí panelového domu na sídlšti Na Hliněnce. V místě veškerá občanská vybavenost, doslova pár kroků od domu se nachází pošta, potraviny, kavárna a lékárna. Prostorný byt disponuje vstupní chodbou, koupelnou, samostatnou toaletou, kuchyní, lodžii, obývákem a dvěma ložnicemi. V jedné z ložnic je umístěna šatna a ve druhé je vestavěná skříň, v kuchyni se nachází moderní kuchyně do tvaru L s vestavěnou indukční deskou, troubou, digestoří a lednicí s mrazákem. Byt je orientován na východ a západ.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

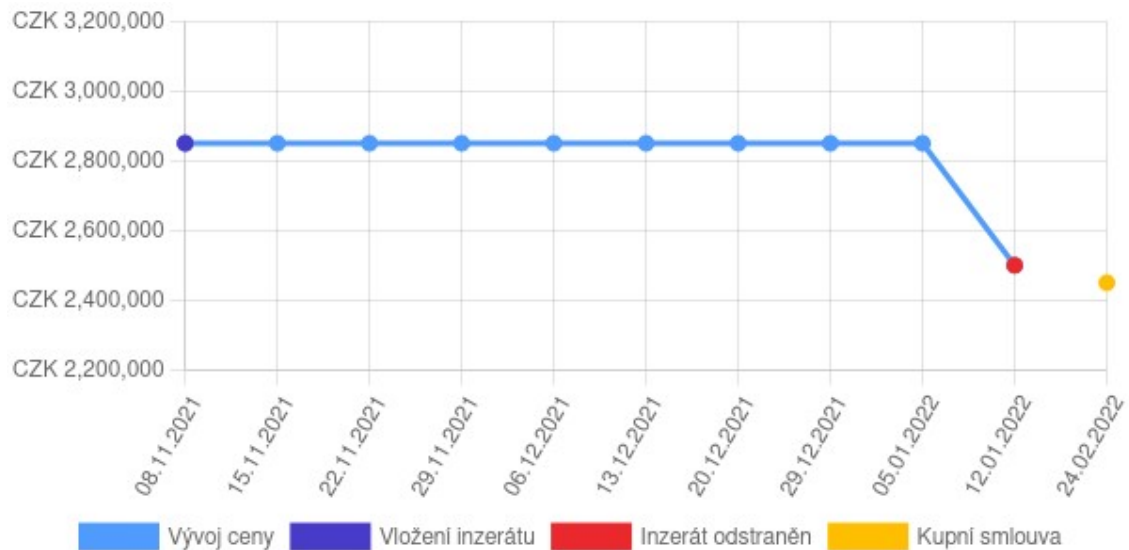


Byt, 82 m², Na Hliněnce č.p. 442, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 2 450 000 Kč

Lokalita: Na Hliněnce č.p. 442, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec

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)

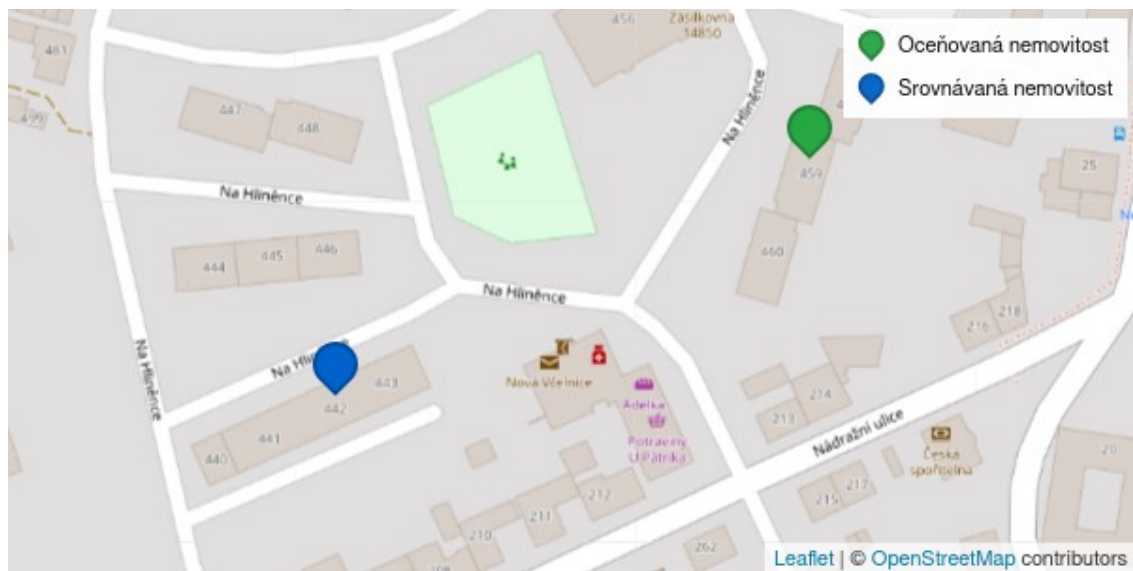
Lokalita	Na Hliněnce č.p. 442, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	2 450 000 Kč
Číslo řízení	V-1506/2022-303	Datum podpisu KS	24.02.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 850 000 Kč
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Užitná plocha	82 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Sídlště
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	82 m ²

Prodej bytu o celkové ploše 82 m² ve třetím patře panelového domu v ulici Na Hliněnce, Nová Včelnice. Dispozice 3+1 nabízí velkou vstupní chodbu, komoru, obývací pokoj, dvě ložnice, balkon, kuchyni s jídelním koutem, koupelnu a samostatnou toaletu. V přízemí domu se dále nachází sklepní kóje náležící k bytu. Byt orientovaný na jihovýchod a severozápad má původní umakartové jádro, je osazený plastovými okny, plášť domu zateplený, nový výtah. Vytápění a ohřev vody z centrální plynové kotelny, která je umístěna v přízemí budovy. Aktuální náklady za užívání jsou 3.940,- Kč/měs. + elektřina. Veškerá občanská vybavenost se nachází v místě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

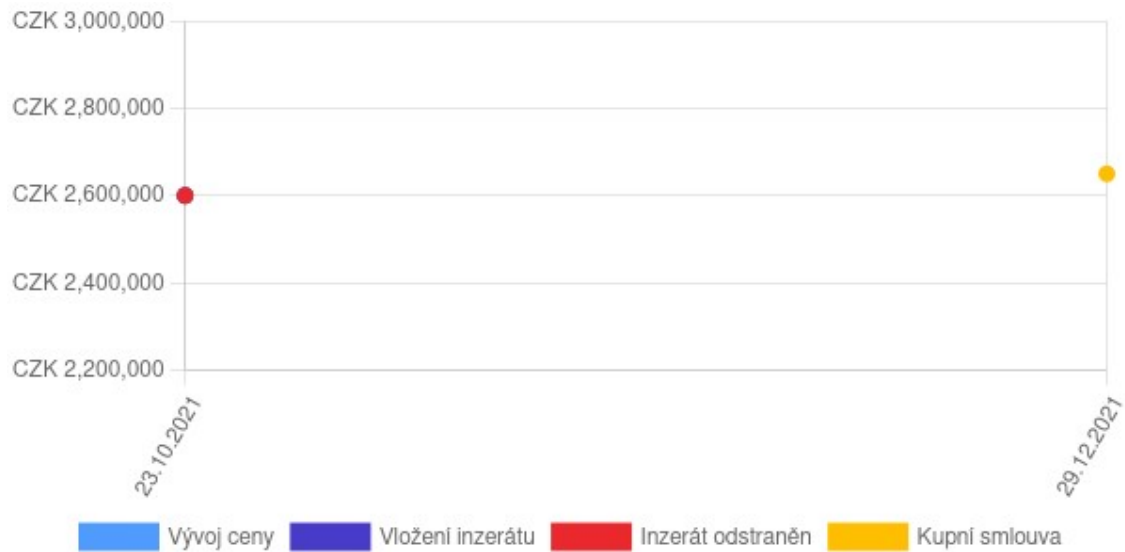


Byt, 71 m², Na Hliněnce č.p. 460, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 2 650 000 Kč

Lokalita: Na Hliněnce č.p. 460, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec

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	Na Hliněnce č.p. 460, Nová Včelnice, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	2 650 000 Kč
Číslo řízení	V-10476/2021-303	Datum podpisu KS	29.12.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 600 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Užitná plocha	71 m ²	Dispozice	3+1
Podlahová plocha	71 m ²		

Nabízíme k prodeji byt o velikosti 3+1, nacházející se v 1. patře panelového domu s výtahem. Výměra bytu je 71 m². Byt je zrekonstruovaný, bytové jádro zděné - nová koupelna a kuchyň, nové podlahy. Orientace bytu je na západ. Dům je kompletně zrekonstruovaný vč. zateplení, plastových oken, inženýrských sítí atd. K bytu náleží sklepní koje. Parkování je možné přímo před domem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

