ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 101815/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Indra - Šebesta v.o.s. insolvenční správce dlužníka Vochozka Lukáš Třeboňská 176, Chlum u Třeboně
Číslo jednací:	KSCB 27 INS 17687 / 2023
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:	Chlum u Třeboně č.p. 176, okres Jindřichův Hradec
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	21.11.2025
Zpracováno ke dni:	21.11.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.12.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 176/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 990/3721 na společných částech budovy č.p. 176 a pozemku parc. č. St. 252, 1576/30 v obci Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Chlum u Třeboně, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1509 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, mapa technické infrastruktury Geoportál jihočeského kraje, Prohlášení vlastníka (dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. v platném zněni) Z-970/2006-333,

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 176/6
Adresa předmětu ocenění:	Chlum u Třeboně č.p. 176, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Chlum u Třeboně
Ulice:	
Katastrální území:	Chlum u Třeboně

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.11.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena pouze prohlídka bytové jednotky nacházející se ve 2 NP, příslušenství (sklepy) nebyly zpřístupněny. Přítomná osoba prohlídce - paní Budková (pověřena spoluvlastníkem bytové jednotky Skayo Finance s.r.o.), informace o velikosti příslušenství byly převzaty z „Prohlášení vlastníka“ z katastru nemovitostí. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Horelicová Renata, Zahradní čtvrť 340, 37333 Nové Hrady **podíl 1/2**

Skayo Finance s.r.o., Na Cihlářce 2767/20, Smíchov, 15000 Praha 5 podíl 1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 176/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 990/3721 na společných částech budovy č.p. 176 a pozemku parc. č. St. 252, 1576/30 v obci Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Chlum u Třeboně, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1509.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavebně technická dokumentace nebyla doložena. Dle „Prohlášení vlastníka“ je bytová jednotka č. 6 s příslušenstvím (WC) nacházející se ve 2 NP (mimo bytovou jednotku), dle skutečnosti je WC společně s koupelnou součástí bytové jednotky. Část mimo bytovou jednotku nebyla zpřístupněna a nepodařilo se tedy ověřit, zda se skutečně jedná o WC nebo pouze o komoru. Dle „Prohlášení vlastníka“ jsou příslušenstvím bytové jednotky sklepy, tyto nebyly zpřístupněny. Na pozemku parc.č. 1576/30 se nachází vedlejší stavby (kolny), tyto stavby nejsou evidovány v katastru nemovitostí, nesoulad pod v katastru nemovitostí je evidován jako ZDŘ-337/2025-303. Dle sdělení osoby přítomné

na prohlídce jsou tyto stavby užívány spoluvlastníky nemovitosti, nikoliv však společně ale každá bytová jednotka má vymezený prostor, který užívá. Tyto prostory nebyly označeny ani zpřístupněny. V Prohlášení vlastníka v katastru nemovitostí jsou pouze v části C- určení společných částí budovy uvedeny společnými částmi budovy, které jsou společně vlastníkům všech jednotek umístěných v budově kůlny postavené na pozemku parc.č. 1576/30 , jako společné části, které mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách společně všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva. Vedlejší stavby jsou oceněny jako stavby, které jsou součástí pozemku a podíl je vyjádřen spoluvlastnickým podílem na pozemku.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve zděném bytovém domě. Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví. Objekt byl postaven ve 40.letech minulého století a sloužil k ubytování zaměstnanců sousedních skláren.

Objekt je smíšené konstrukce (kámen-cihla), základy má železobetonové neizolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Bytový dům procházel v minulých letech řadou úprav, původně bylo příslušenství (WC) k bytovým jednotkám společné na chodbě v každém nadzemním podlaží, později byly bytové jednotky modernizovány a každá bytová jednotka má vlastní sociální zázemí. Vytápění každé bytové jednotky je individuální. Sklepní prostory jsou dle „Prohlášení vlastníka“ vymezeny pro každou bytovou jednotku, půda je společná. V místě se nachází elektřina, vodovod a kanalizace.

Vady bytového domu:

rozvody: podstandardní prvek (původní stav)
vybavení: podstandardní prvek
podlahy: bez vad
okna: každá BJ řešila individuální, oceňovaná původní dřevěná zdvojená
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1. v době ocenění je bytová jednotka bez vybavení (chybí kuchyňská linka, lokální topidla)

2 NP		
Pokoj	Pokoj	23,60 m^2
Kuchyně	Kuchyně	12,03 m^2
Pokoj	Pokoj	21,69 m^2
Ostatní prostory	Chodba	4,69 m^2

CKoupelna, WC	Koupelna s WC	7,63 m^2
Příslušenství	Sklep	19,60 m^2
Příslušenství	Sklep	9,20 m^2
Podlahová plocha		69,64 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		98,44 m^2

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové a vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená a příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení chybí. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové, dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino
koupelna, wc: keramická dlažba
místnosti: lino

Další vybavení bytové jednotky chybí.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno jako lokální na tuhá paliva, v době ocenění chybí, ohřev vody zajišťuje bojler.

Vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: chybí
podlahy: bez vad
okna: podstandardní prvek
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 252 o výměře 234 m2 je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 176 (bytový dům), pozemek parc.č. 1576/30 o výměře 895 m2 je evidovaný jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemek tvoří funkční celek s bytovým domem. Na pozemku se nacházejí stavby neevidované v katastru nemovitostí, stavby jsou využívané jako kolny. Vlastnictví k jednotlivým kolnám není vymezeno. Kolny jsou nepodsklepené o jednom nadzemním podlaží cihlové nebo dřevěné konstrukce. Střecha je sedlová nebo pultová, střešní krytina plechová, eternitová nebo pálená. Omítky jsou štukové. Okna jednoduchá, dveře dřevěné, vrata dřevěná.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou.

Chlum u Třeboně se nachází jihovýchodně od Třeboně, katastrálním územím sousedí s Třeboní, kde je veškerá občanská vybavenost. 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, 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 zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	2
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1940
	Rozsah rekonstrukce domu	Rekonstrukce v rámci bytových jednotek
	Základy	Železobetonové neizolované, smíšené
	Konstrukce	Smíšená (kámen-cihla)
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	před rekonstrukcí
	Vady bytového domu	rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: bez vad okna: podstandardní prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad

	Dispozice bytové jednotky	2+1

<table>
<tr><td rowspan="16">Popis bytové jednotky</td><td>Podlaží bytové jednotky</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Bytové jádro</td><td>vyzděné</td></tr>
<tr><td>Typ oken v jednotce</td><td>dřevěná zdvojená</td></tr>
<tr><td>Orientace oken obytných místností</td><td>východ, západ</td></tr>
<tr><td>Koupelna(y)</td><td>klasická vana, umyvadlo</td></tr>
<tr><td>Toaleta(y)</td><td>klasická toaleta</td></tr>
<tr><td>Vstupní dveře</td><td>dřevěné</td></tr>
<tr><td>Typ zárubní</td><td>ocelové, dřevěné</td></tr>
<tr><td>Vnitřní dveře</td><td>dřevěné plné, dřevěné prosklené</td></tr>
<tr><td>Osvětlovací technika</td><td>lustry</td></tr>
<tr><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">2 NP</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>23,60 m²</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>12,03 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>21,69 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>4,69 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>7,63 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>19,60 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>9,20 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>69,64 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>98,44 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Elektřina</td><td>230V</td></tr>
<tr><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td>Svod splaškových vod</td><td>veřejná kanalizace</td></tr>
<tr><td>Plynovod</td><td>ne</td></tr>
<tr><td>Řešení vytápění v bytě</td><td>chybí</td></tr>
<tr><td>Topná tělesa</td><td>chybí</td></tr>
<tr><td>Řešení ohřevu vody v bytě</td><td>bojler</td></tr>
<tr><td>Podlahy v bytě</td><td>chodba: lino
koupelna, wc: keramická dlažba
místnosti: lino</td></tr>
<tr><td>Popis stavu bytové jednotky</td><td>před rekonstrukcí</td></tr>
<tr><td>Rekonstrukce</td><td></td></tr>
<tr><td>Vady bytové jednotky</td><td>rozvody: zastaralý prvek
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: podstandardní prvek
střecha: bez vad
zdivo: bez vad</td></tr>
</table>

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	jižní 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; 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	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Nesoulad s KN ZDŘ 337/2025-303

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.11.2025 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 přikládaná 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

Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: Chlum u Třeboně
Katastrální území: Chlum u Třeboně
Počet obyvatel: 1 859
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 448,00 Kč/m^2**

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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousedí s k.ú. Třeboň - nad 5 tis. obyvatel	V	0,85
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: 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 = **771,00 Kč/m^2**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,882}$

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

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

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,778}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,686}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,762}$

1. byt č. 6

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	55 833,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
2+1:	69,64 * 1,00 =	69,64 m^2
sklep:	28,80 * 0,80 =	23,04 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		92,68 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 80 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 80 =$ **0,600**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}600 =$ **0,394**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,882**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,778**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 55 833,- Kč/m^2 * 0,394 = 21 998,20 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 92,68 m^2 * 21 998,20 Kč/m^2 * 0,882 * 0,778= 1 399 011,72 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 399 011,72 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na stavbách

1.2. Kolna 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	140,00 m^2	3,20 m	448,00
Součet	**140,00 m^2**		**448,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	448,00 / 140,00	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	140,00 / 1	= 140,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	140,00*3,20+140,00*1,50/2	=	553,00 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	553,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		553,00 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšená- kámen - cihla	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		S	100

17. Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	X	100
19. Vnitřní kanalizace	X	100
20. Vnitřní plynovod	X	100
21. Ohřev teplé vody	X	100
22. Vybavení kuchyní	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	100
24. Výtahy	X	100
25. Ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra	X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,50
Koeficient vybavení K_4:					**0,9450**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9671
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9450
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**4 901,95**
Plná cena:	553,00 m^3 * 4 901,95 Kč/m^3	=	**2 710 778,35 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**902 689,19 Kč**
Koeficient pp	*	0,686
Cena stavby CS	=	**619 244,78 Kč**
Kolna 1 - cena zjištěná	=	**619 244,78 Kč**

1.3. Kolna 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1 NP	58,00	3,30 m
	58,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	nadzemní část	58,00*2,20+58,00*2,10/2 =	188,50
Obestavěný prostor - celkem:			**188,50 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100

5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					77,20
Koeficient vybavení K_4:					**0,7720**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7720
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 073,09**
Plná cena:	188,50 m^3 * 2 073,09 Kč/m^3	=	**390 777,47 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	**78 155,49 Kč**
Koeficient pp	*	0,686
Cena stavby CS	=	**53 614,67 Kč**
Kolna 2 - cena zjištěná	=	**53 614,67 Kč**

1.4. Kolna 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1 NP	40,00	2,50 m
	40,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	nadzemní část	40,00*2,50+4,00/1,00/2 =	102,00
Obestavěný prostor - celkem:			**102,00 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	standarní	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10

6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,20
Koeficient vybavení K_4:					**0,7320**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7320
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**1 965,67**
Plná cena:	102,00 m^3 * 1 965,67 Kč/m^3	=	**200 498,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	**50 124,59 Kč**
Koeficient pp	*	0,686
Cena stavby CS	=	**34 385,47 Kč**
Kolna 3 - cena zjištěná	=	**34 385,47 Kč**

1.5. Kolna 4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1 NP	50,00	2,10 m
	50,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	nadzemní část	50,00*2,10+5,00*1,00/2 =	107,50
Obestavěný prostor - celkem:			**107,50 m^3**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 685,35**
Plná cena:	107,50 m^3 * 2 685,35 Kč/m^3	=	**288 675,13 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	**72 168,78 Kč**
Koeficient pp	*	0,686
Cena stavby CS	=	**49 507,78 Kč**
Kolna 4 - cena zjištěná	=	**49 507,78 Kč**

1.6. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
		0,00 m
	0,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]
NP	40,00*2,00+40,00/1,00/2 =	100,00
Obestavěný prostor - celkem:		**100,00 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30

8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K_4:					**0,9580**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9580
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m³]	**=**	**1 989,10**
Plná cena: 100,00 m³ * 1 989,10 Kč/m³	**=**	**198 910,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**49 727,50 Kč**
Koeficient pp	*	0,686
Cena stavby CS	**=**	**34 113,07 Kč**
Přístřešek - cena zjištěná	**=**	**34 113,07 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. kolna 1	=	619 244,78 Kč
1.3. kolna 2	=	53 614,67 Kč
1.4. kolna 3	=	34 385,47 Kč
1.5. kolna 4	=	49 507,78 Kč
1.6. přístřešek	=	34 113,07 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**790 865,77 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**1 399 011,72 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 790 865,77 Kč
Spoluvlastnický podíl: 990 / 3 721
Hodnota spoluvlastnického podílu:
790 865,77 Kč * 990 / 3 721 = 210 415,78 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	210 415,78 Kč
Byt č. 6 - cena zjištěná	**=**	**1 609 427,50 Kč**

2. parc.č. St. 252

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T **= 0,980**

Index polohy pozemku I_P = **0,778**

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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,990 * 0,778 = **0,755**

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	771,-	0,755		582,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 252	234	582,11	136 213,74
Stavební pozemek - celkem			234		**136 213,74**
Parc.č. St. 252 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**136 213,74 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	990 / 3 721
Parc.č. St. 252 - cena zjištěná celkem				=	**36 240,69 Kč**

3. parc.č. 1576/30

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T **= 0,980**

Index polohy pozemku I_P = **0,778**

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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,990 * 0,778 = **0,755**

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	771,-	0,755		582,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1576/30	895	582,11	520 988,45
Stavební pozemek - celkem			895		**520 988,45**
Parc.č. 1576/30 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**520 988,45 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	5 / 50
Parc.č. 1576/30 - cena zjištěná celkem				=	**52 098,85 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. byt č. 6	1 609 427,50 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 399 011,72 Kč
1.2. kolna 1	164 754,73 Kč
1.3. kolna 2	14 264,59 Kč
1.4. kolna 3	9 148,52 Kč
1.5. kolna 4	13 171,92 Kč
1.6. přístřešek	9 076,05 Kč
	= 1 609 427,50 Kč
2. parc.č. St. 252	36 240,70 Kč
3. parc.č. 1576/30	52 098,80 Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 697 767,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 697 770,- Kč**

slovy: Jeden milion šest set devadesát sedm tisíc sedm set sedmdesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1 / 2 **848 890,- 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. 176/6

Bytová jednotka č. 176/6,Chlum u Třeboně č.p. 176, okres Jindřichův Hradec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chlum u Třeboně č.p. 176, okres Jindřichův Hradec	70 m^2	Smíšená, bytový dům nezateplený	před rekonstrukcí	2+1, sklepy, lokální vytápění	kolna na pozemku - podíl, pozemek kolem BD
1	Majdalena č.p. 153, okres Jindřichův Hradec	73 m^2	Panelová, nezateplená	dobrý	3+1, 2xsklep, lodžie, centrální vytápění	
2	Jindřichova č.p. 208, Stráž nad Nežárkou, okres Jindřichův Hradec	61 m^2	Cihlová, nezateplená	dobrý	2+1, 2x sklep, balkon, el.kotel	-
3	Švermova č.p. 328, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	66 m^2	Smíšená, bytový dům nezateplený	po rekonstrukci	2+kk, sklep, půda, lokální vytápění	kolna, podíl na pozemku kolem BD

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	24 657,53 Kč	1.03	25 397,26 Kč	0.97	0.98	1.05	1.1	1.03	0.95	1.0743	23 639,93 Kč
2	26 229,51 Kč	1	26 229,51 Kč	0.97	1.03	1.1	1.1	1	0.95	1.1484	22 838,75 Kč
3	28 030,30 Kč	1.03	28 871,21 Kč	1.05	1.01	1	1.1	1	1	1.1665	24 749,23 Kč

Celkem průměr	23 742,63 Kč
Minimum	22 838,75 Kč
Maximum	24 749,23 Kč
Směrodatná odchylka - s	959,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	22 783,26 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	24 702,00 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší, pokud je prodej starší 12 měsíců je koeficient větší než 1.

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Srovnávaná nemovitost č. 1 má horší polohu, větší velikost, je v lepším stavebně technickém stavu a má lepší vlastnosti příslušenství, z hlediska dalšího užívání pozemku má horší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x…xK6) větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 2 má horší polohu, menší velikost, je v lepším stavebně technickém stavu a z hlediska dalšího užívání pozemku má horší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x…xK6) větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 3 má lepší polohu, menší velikost, je v lepším stavebně technickém stavu, v ostatních vlastnostech je srovnatelná, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x…xK6) větší než 1.

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

23 742,63 Kč/m^2

* 70 m^2

= 1 661 984 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 662 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1.697.770 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1 / 2 848 890,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 662 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

831 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 % z důvodu nižší atraktivity obchodování spoluvlastnických podílů.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

665 000,00 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. 176/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 990/3721 na společných částech budovy č.p. 176 a pozemku parc. č. St. 252, 1576/30 v obci Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Chlum u Třeboně, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 1509 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

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

665.000 Kč

Slovy:šestsetšedesátpěttisíc 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
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2025.12.08 10:58:19 +01'00'

V Praze, dne 08.12.2025

Ing. Kateřina Prášková
Digitálně podepsal Ing. Kateřina Prášková
Datum: 2025.12.08 12:00:38 +01'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2025.12.08 10:58:07 +01'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2025.12.08 11:31:37 +01'00'

……. …… ……..

Ing. Kateřina Prášková | Martin Málek | František Kořínek

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 101815/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,

Mapa technické infrastruktury

Prohlášení vlastníka (Z-790/2006-333) výřez
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	**176/6**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 176
Katastrální území:	Chlum u Třeboně [651630]
Číslo LV:	1509
Podíl na společných částech:	990/3721

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horelicová Renata, Zahradní čtvrť 340, 37333 Nové Hrady	1/2
Skayo Finance s.r.o., Na Cihlářce 2767/20, Smíchov, 15000 Praha 5	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	**176/6**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 176
Katastrální území:	Chlum u Třeboně [651630]
Číslo LV:	1509
Podíl na společných částech:	990/3721

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1576/30
Obec:	Chlum u Třeboně [546461]
Katastrální území:	Chlum u Třeboně [651630]
Číslo LV:	1505
Výměra [m^2]:	895
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	ZDŘ-337/2025-303

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ptačí oblast
chráněná krajinná oblast
chráněná krajinná oblast - III. zóna

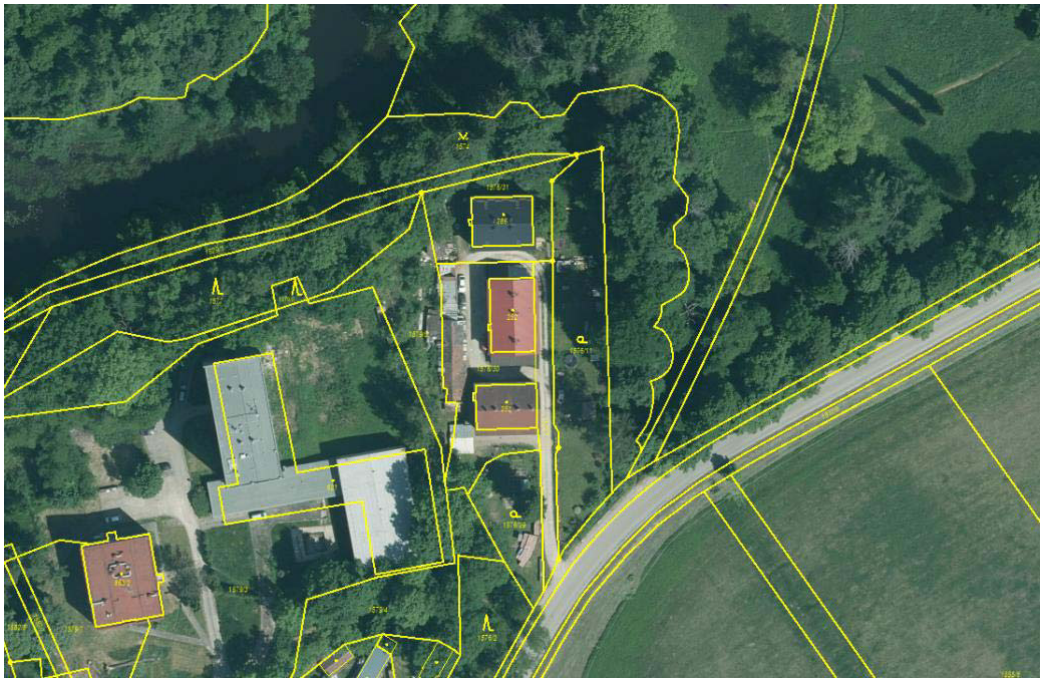
Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

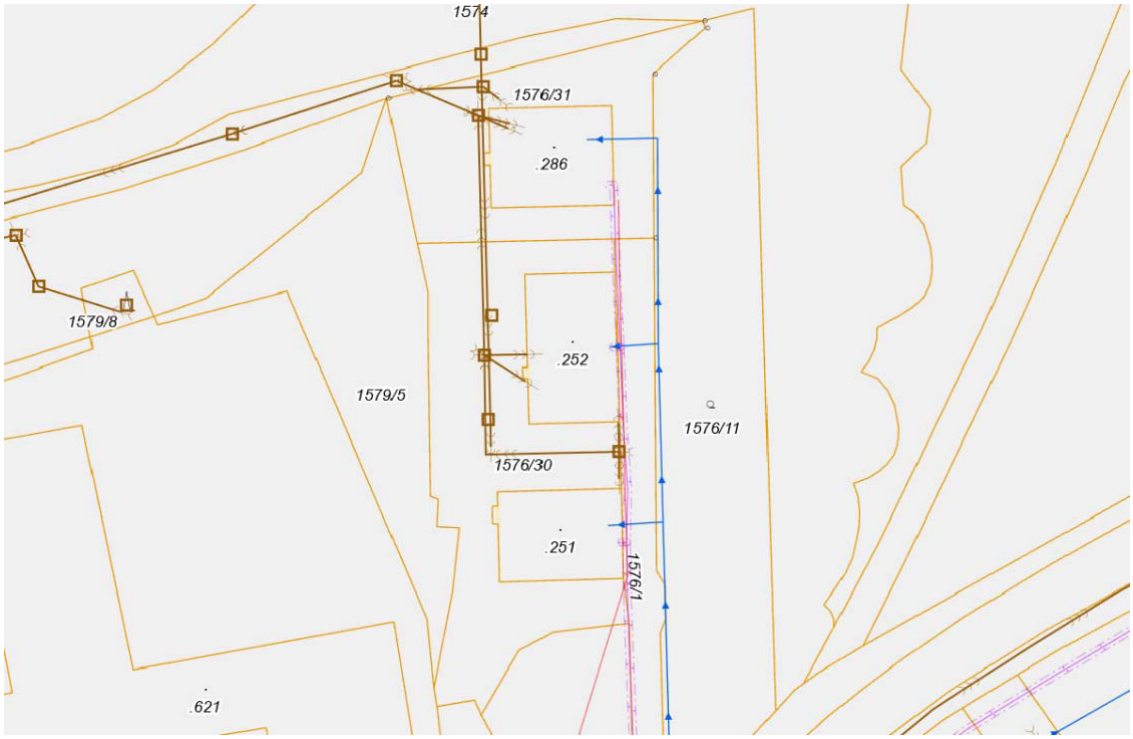
Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horelicová Renata, Zahradní čtvrť 340, 37333 Nové Hrady	5/100
Hrushetskyi Ivan, č. p. 176, 37804 Chlum u Třeboně	1/10
SJ Kaiser Josef Ing. a Kaiserová Jaroslava Ing., č. p. 164, 26213 Nečín	1/10
Kolář Miloš, č. p. 176, 37804 Chlum u Třeboně	1/10
Kolářová Pavlína, č. p. 16, 37901 Domanín	1/10
Kopeček Vít, č. p. 175, 37804 Chlum u Třeboně	1/10
Kopečková Zdeňka, č. p. 175, 37804 Chlum u Třeboně	1/10
Kopřiva Josef, č. p. 176, 37804 Chlum u Třeboně	1/10
Pozníčková Marta, č. p. 175, 37804 Chlum u Třeboně	1/10
Skayo Finance s.r.o., Na Cihlářce 2767/20, Smíchov, 15000 Praha 5	5/100
Slyvchuk Dmytro, č. p. 176, 37804 Chlum u Třeboně	1/10

Ortofoto mapa



Mapa technické infrastruktury

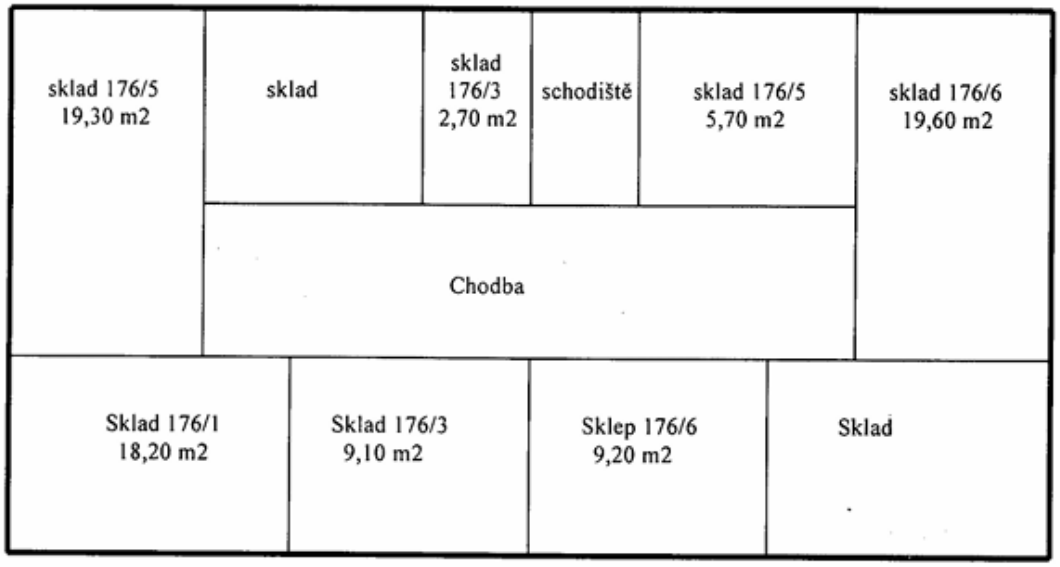


Výřez z Prohlášení vlastníka

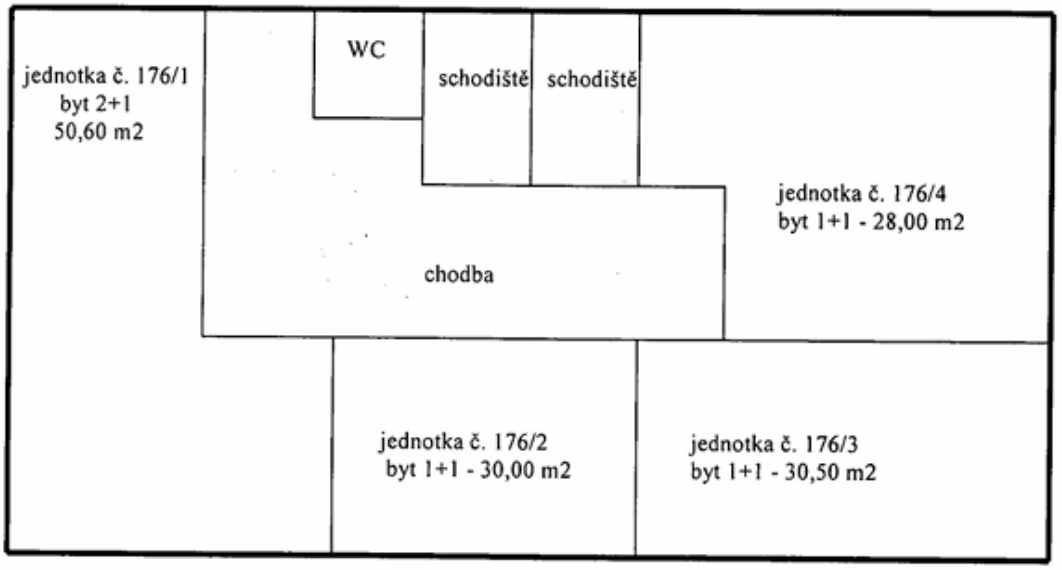
Příloha prohlášení vlastníka (strana 1)

Katastrální území: Chlum u Třeboně
Číslo popisné: 176
Číslo parcelní: st. 252
Vlastník budovy: Obec Chlum u Třeboně, IČO 00246816

1. podzemní podlaží:

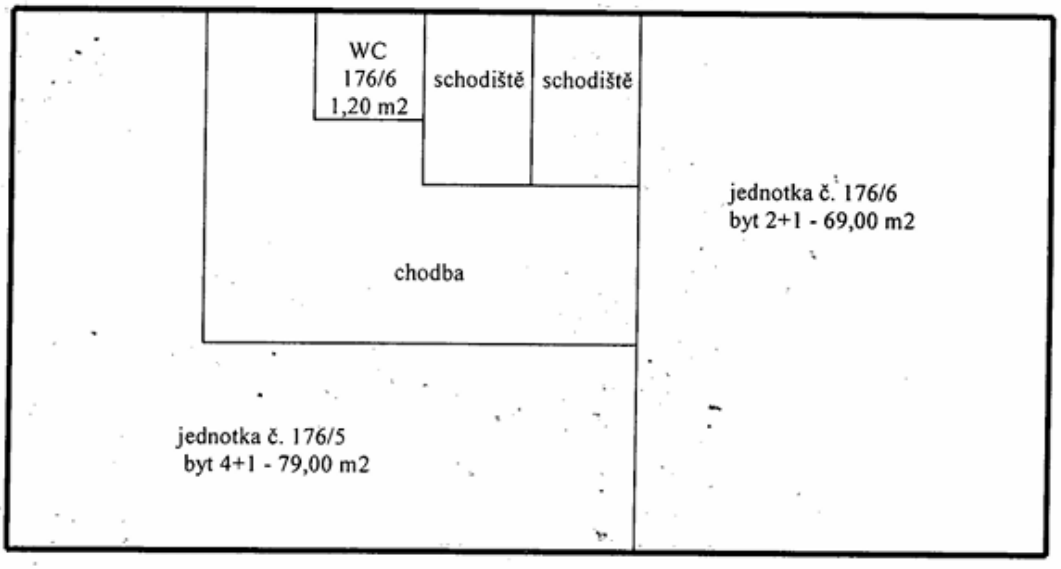


1. nadzemní podlaží:

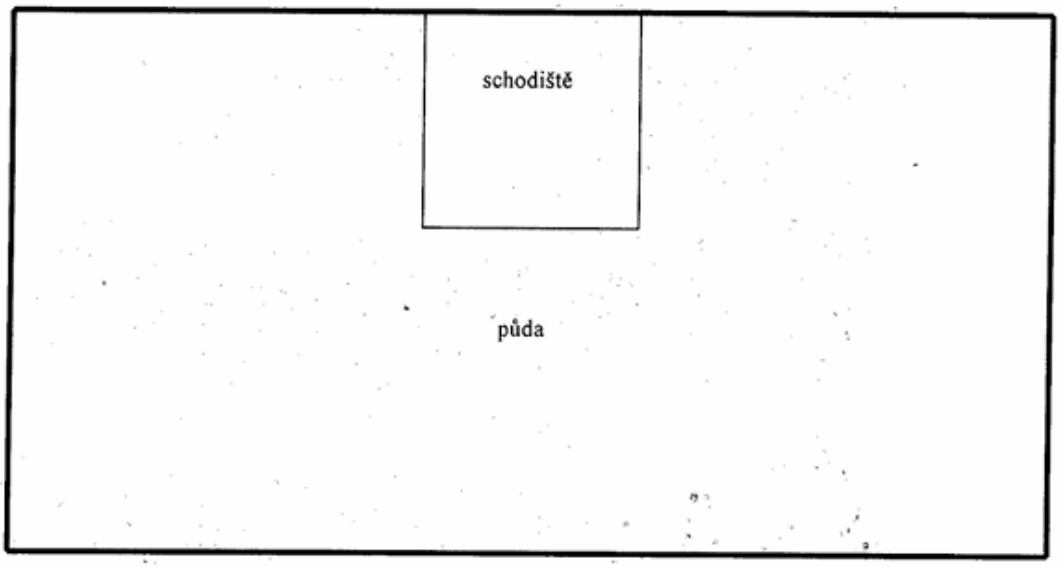


Katastrální území: Chlum u Třeboně
Číslo popisné: 176
Číslo parcelní: st. 252
Vlastník budovy: Obec Chlum u Třeboně, IČO 00246816

2. nadzemní podlaží:



3. nadzemní podlaží:



Legenda:

Bytové jednotky

Společné části

Fotodokumentace předmětu ocenění







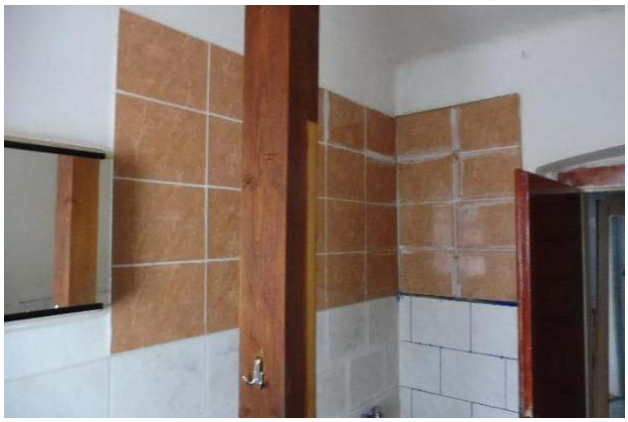
































Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

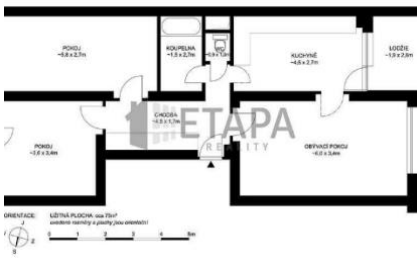
Lokalita	Majdalena č.p. 153, okres Jindřichův Hradec	**Cena dle KS**	1 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.06.2024	**Číslo řízení**	V-3864/2024-303
Poznámka k ceně	včetně právního servisu, advokátní úschovy a provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Počet nadzemních podlaží domu	3	**Výtah**	Ne
Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Panelová
Užitná plocha	85 m^2	**Podlahová plocha**	73 m^2
Dispozice	3+1	**Vytápění**	Plynový kotel, Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice		

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví s lodžií a dvěma sklepy v obci Majdalena. Panelový bytový dům má 3 patra a je situován v klidné části obce v blízkosti železniční stanice. Součástí prodeje je i podíl na pozemcích o výměře 6108 m². Dům má novou střešní krytinu, plastová okna a ze severní strany je zateplen. Byt je ve druhém patře a je v původním stavu. Skládá se z chodby, tří pokojů, kuchyně, koupelny a toalety. Místnosti jsou neprůchozí a přístupné z chodby bytu. Z kuchyně je vstup na prostornou lodžii. V koupelně je k dispozici vana. Podlahové krytiny jsou linoleum, parkety a koberce. Byt se prodává s nábytkem. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel, který je ve společné kotelně. Měsíční náklady a to včetně vytápění jsou ve výši 5400 Kč (z toho FO 1000 Kč) + elektřina. Podlahová plocha bytu je 73 m² + lodžie 5 m² + dva sklepy v přízemí domu 3 m² a 4 m². V domě je kolárna, místnost na třídění odpadu a není zde výtah. Před domem je velký pozemek, který se využívá jako soukromé parkoviště. Nemovitost se nachází na jižním konci obce a vybavenost obce je na opačném konci. V Majdaleně je MŠ, první stupeň ZŠ, pošta, prodejna potravin a smíšeného zboží, restaurace, bistro. Dopravní obslužnost je v obci zajišťována prostřednictvím vlakových a autobusových linek. Další služby občanské vybavenosti jsou v nedalekém Chlumu u Třeboně a nebo v Třeboni. Obcí protéká řeka Lužnice, která je zde důležitým přírodním prvkem. Okolo Majdaleny jsou lesy a louky a oblast je hojně navštěvována turisty. Pro více informací kontaktujte makléře. Srdečně zvu na prohlídku. Byt je vhodný pro toho, kdo si chce vytvořit bydlení dle vlastních představ a přání a netouží po ruchu města.

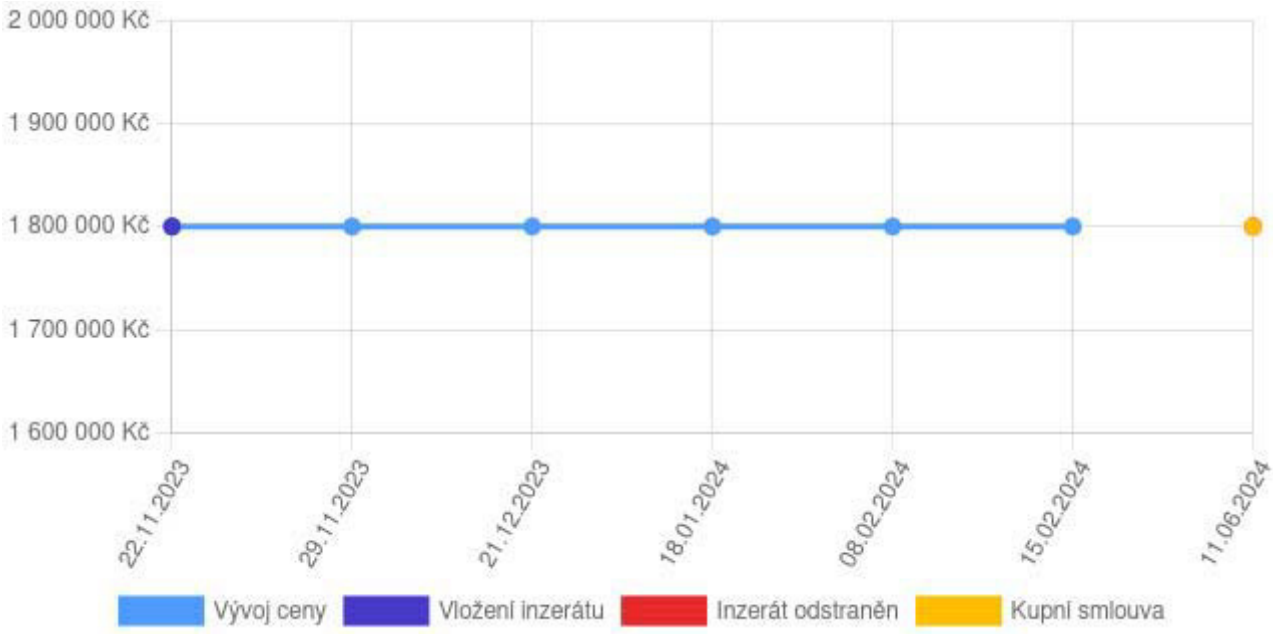
2. Fotodokumentace







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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Jindřichova č.p. 208, Stráž nad Nežárkou, okres Jindřichův Hradec	**Cena dle KS**	1 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.03.2025	**Číslo řízení**	V-1294/2025-303
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ne
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	3	**Elektřina**	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	61 m^2
Podlahová plocha	61 m^2	**Dispozice**	2+1
Podlaží bytu	3	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

Ve výhradním zastoupení majitelky nabízíme k prodeji hezký, slunný byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 o celkové výměře 65 m². Byt se nachází ve zděné bytovce v ulici Jindřichova v malebném jihočeském městečku Stráž nad Nežárkou na území Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Do lázeňského letoviska Třeboně je to odtud 14 km. Stejně daleko se nachází i okresní město Jindřichův Hradec. Krajské město České Budějovice je ve vzdálenosti 38 km. Jedná se o zděný bytový dům v klidné části města, kde v okolí je dostatek zeleně, ale i parkovacích míst. Samotný byt je v původním, ale udržovaném stavu a nachází se ve 3. patře bytového domu. Bytová jednotka se skládá ze vstupní chodby s předsíní, ze které je pak vlevo vstup do kuchyně s jídelním koutem. Z chodby se pak vstupuje do koupelny s vanou a dále pak samostatné WC. Vlevo se nachází ložnice a vpravo pak prostorný obývací pokoj o celkové výměře 17,9 m², kde je navíc balkon o výměře 3,5 m². Byt má plastová okna s žaluziemi. Vytápění bytu je pomocí elektřiny, do bytu je navíc možné přivést i plyn, který je na chodbě. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler v koupelně. Součástí prodávaného bytu jsou i 2 sklepní prostory v suterénu domu, které poskytují dostatek úložného místa. Kolem domu je bezproblémové

bezplatné parkování a vzrostlá zeleň. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost (obchody, restaurace, městský úřad, škola, školka, dětské hřiště, lékárna atd.) Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. O hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti. Prohlídku prodávané nemovitosti je možné domluvit na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. V případě více zájemců bude upřednostněn zájemce s nejvyšší nabídnutou kupní cenou. Financování nákupu nemovitosti Vám rádi zajistíme.

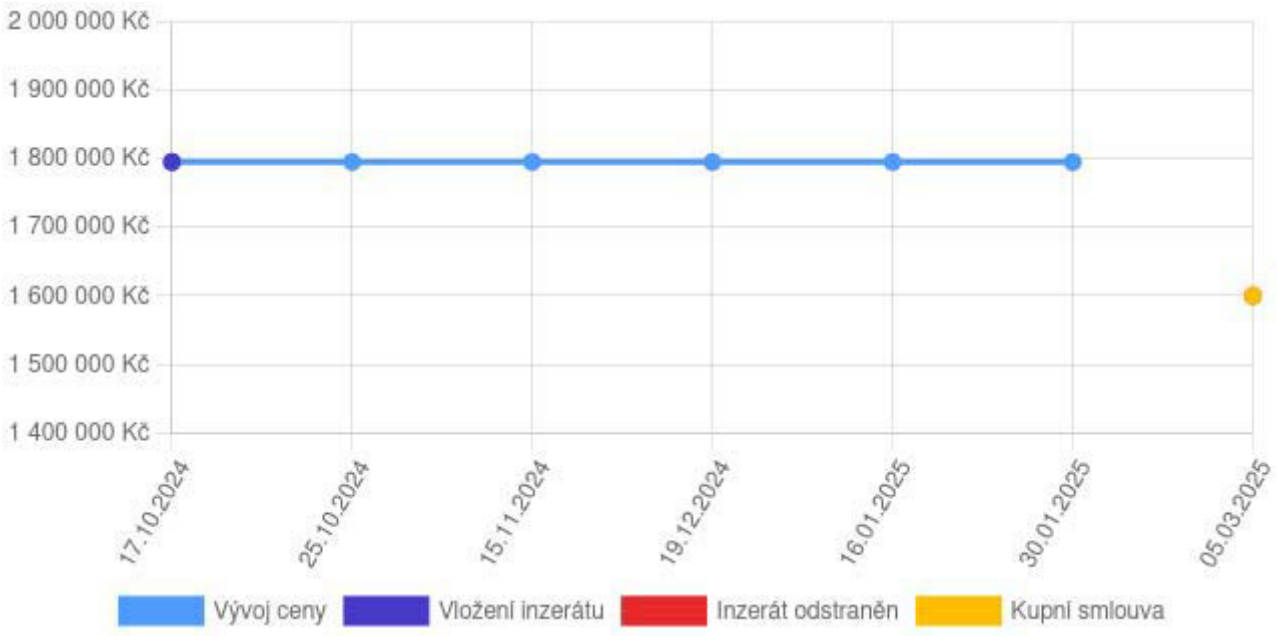
2. Fotodokumentace







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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Švermova č.p. 328, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	**Cena dle KS**	1 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.08.2024	**Číslo řízení**	V-5639/2024-303
Poznámka k ceně	Cena je včetně provize a všech poplatků za právní servis. včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Po rekonstrukci
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Rok výstavby	1945	**Užitná plocha**	66 m^2
Dispozice	2+kk	**Vytápění**	Elektrokotel
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Příjezdová cesta	Betonová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Vlak, Silnice

Představuji vám byt o dispozici 2+KK téměř v centru města Nové Bystřice. Bytový dům je cihlový, parkování nedaleko domu. K bytové jednotce patří sklep o přibližné velikosti sedm metrů čtverečných, půda o přibližné velikosti dvacet pět metrů čtverečných a zděná kůlna za domem, kde je také společně využívaný prostor dvorku s možností posedět, grilovat a případně si i něco vypěstovat. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. Elektřina v mědi, nová plastová okna s dvojsklem, podlahy, štuky, výmalba. Teplá voda řešena bojlerem, vytápění elektrickým kotlem. Oboje je umístěné v předsíni. V koupelně je příprava na pračku s možností rozdvojení odpadu i pro sušičku. Zajímavostí jsou krbová kamna v kuchyni spojené s obývacím pokojem, což vybízí nejen k příjemné atmosféře v bytě, ale i k možnosti topit tuhými palivy v případě zájmu. Dům je bez úvěru a do fondu oprav se platí tisíc dvacet korun českých měsíčně, jednou za rok tři sta

korun českých za vedení účetnictví a zbytek záloh si každý platí individuálně. Náklady jsou tedy, dá se říci, velmi přijatelné. Ve městě nalezneme veškerou občanskou vybavenost. Školku, školu, zubaře, obvodní lékaře, sportoviště, restaurace, obchody, vlakové i autobusové nádraží. Doporučuji osobní návštěvu, abyste lépe ohodnotili jak nemovitost, tak okolí. Pro více informací a rezervaci vašeho termínu prohlídky mě prosím kontaktujte. Právní servis a financování nemovitosti zařídím v rámci služeb. Těším se na vás na prohlídce.

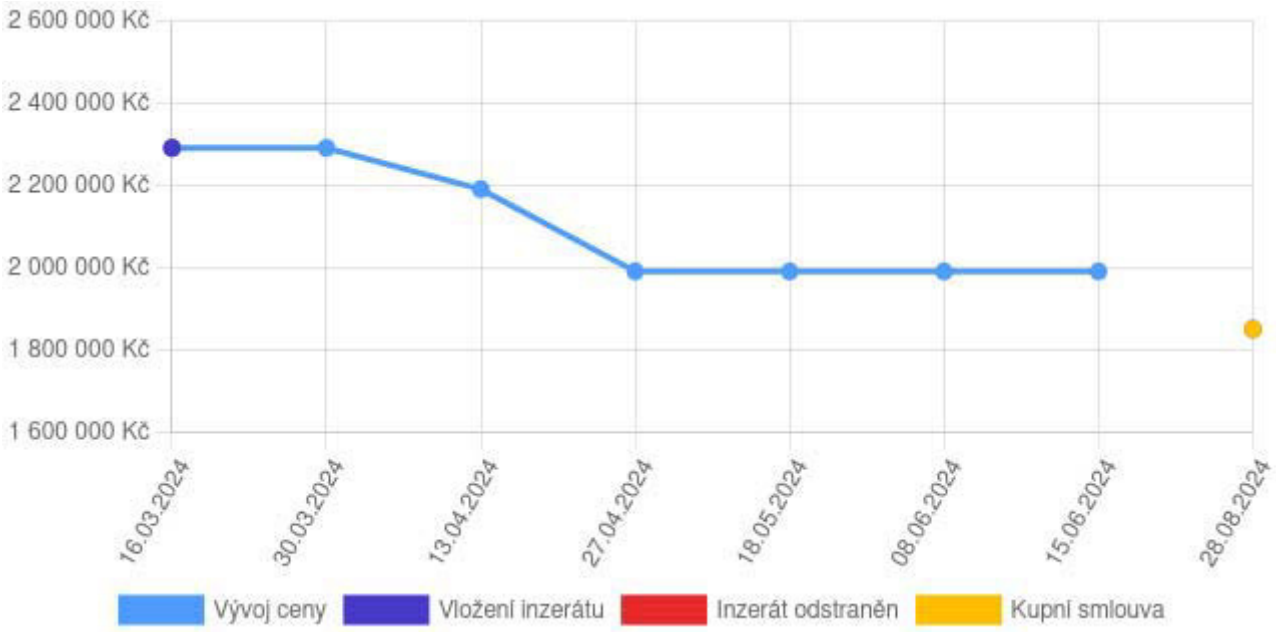
2. Fotodokumentace







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



4. Mapové zobrazení

