

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18068-285/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvenční v.o.s. insolvenční správce dlužníků Stanislava a Martin Hlavsovi Sokolovská 266/145, 180 00 Praha 8
Číslo jednací:	KSCB 41 INS 18672/2022
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:	Chyšky, okres Písek
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	21.02.2023
Zpracováno ke dni:	21.02.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.02.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 109/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 735/3914 na společných částech budovy č.p. 109 a pozemku parc. č. St. 151 v obci Chyšky, okres Písek, katastrální území Chyšky.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 109/2
Adresa předmětu ocenění:	Chyšky, okres Písek
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Písek
Obec:	Chyšky
Ulice:	
Katastrální území:	Chyšky

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 21.02.2023. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a prohlídka a zaměření sklepů. Byt není obýván, majiteli se nepodařilo byt odemknout, informace o velikosti objektu byly převzaty z katastru nemovitostí (Prohlášení o vymezení jednotek), fotografie interiéru byly doloženy vlastníkem nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Hlavsa Martin a Hlavsová Stanislava, č. p. 109, 39853 Chyšky

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 109/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 735/3914 na společných částech budovy č.p. 109 a pozemku parc. č. St. 151 v obci Chyšky, okres Písek, katastrální území Chyšky.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, prádelna, sušárna, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v osmdesátých letech minulého století. V roce 2012 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: samostatně každý vlastník BJ (dřevěná zdvojená, plastová)

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

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

Pokoj	Pokoj	13,20 m ²
Pokoj	Pokoj	18,80 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	16,60 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	3,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,40 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Příslušenství	Sklep (sklep, kotelná, dílna)	18,00 m ²
Podlahová plocha		55,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		73,50 m ²

V roce 2014 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: koupelna - celková, úprava dispozice - celková, rozvody energií - celková, dále v roce 2017 byla vyměněna podlahová krytina (lino)

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená a příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

chodba: lino

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: lino

Další vybavení bytové jednotky tvoří vestavěné skříně.

Základy	železobetonové izolované
Konstrukce	cihlová
Stropy	železobetonové montované
Střecha	sedlová
Krytina střechy	eternitové šablony
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	štukové
Vnitřní omítky	štukové
Společné prostory bytového domu	kolárna, vstupní prostor, prádelna, sušárna, schodiště
Popis stavu bytového domu	dobrý
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Tabulkový popis bytové jednotky

Dispozice bytové jednotky	3+kk									
Podlaží bytové jednotky	1									
Bytové jádro	vyzděné									
Typ oken v jednotce	dřevěná zdvojená									
Orientace oken obytných místností	jihovýchod									
Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo									
Toaleta(y)	klasická toaleta									
Vstupní dveře	dřevěné									
Typ zárubní	ocelové									
Vnitřní dveře	dřevěné plné									
Osvětlovací technika	lustry									
Popis místností a rozměry v m ²	<table><tr><td colspan="3"></td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>13,20 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>18,80 m²</td></tr></table>				Pokoj	Pokoj	13,20 m ²	Pokoj	Pokoj	18,80 m ²
Pokoj	Pokoj	13,20 m ²								
Pokoj	Pokoj	18,80 m ²								

Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	16,60 m ²
Ostatní prostory	Předsín	3,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,40 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Príslušenství	Sklep	18,00 m ²
Podlahová plocha		55,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		73,50 m ²

Elektřina

230V

Vodovod

vodovod

Svod splašek

veřejná kanalizace

Plynovod

ne

Řešení vytápění v bytě

kotel na tuhá paliva

Topná tělesa

závěsné radiátory

Řešení ohřevu vody v bytě

bojler

Podlahy v bytě

ostatní: cementový potěr

chodba: lino

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: lino

Popis stavu bytové jednotky

dobrý

Rekonstrukce

Konstrukce	Rozsah	Rok
koupelna	celková	2014
úprava dispozice	celková	2014
podlahová krytina	celková	2017
rozvody energií	celková	2014

Vady bytové jednotky

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Tabulkový popis pozemku bytového domu

Trvalé porosty	bez porostů
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	neoploceno
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	východní 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; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; 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; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena

oceňované nemovitosti nejsou zatíženy
věcnými břemeny

Další informace

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.02.2023 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.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 453
Kraj: Jihočeský
Okres: Písek
Obec: Chyšky
Katastrální území: Chyšky
Počet obyvatel: 1 059

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 487,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{363,00}$
Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,734}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,020$

1. byt 109/2

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:	43 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2014
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22 002,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	55,50 *	1,00 =	55,50 m ²
sklep:	18,00 *	0,80 =	14,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			69,90 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: 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: 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	II	-0,01
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,880 = \mathbf{0,986}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,720}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 22\,002,- \text{ Kč/m}^2 * 0,986 = 21\,693,97 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 69,90 \text{ m}^2 * 21\,693,97 \text{ Kč/m}^2 * 0,720 * 1,020 = 1\,113\,650,40 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 113 650,40 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. St. 151

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,720$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

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 $I = I_T * I_O * I_P = 0,720 * 1,000 * 1,020 = 0,734$

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	363,-	0,734		266,44	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 151	242	266,44	64 478,48
Stavební pozemek - celkem			242		64 478,48
St. 151 - zjištěná cena celkem				=	64 478,48 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky	
1.2. St. 151	= 64 478,48 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	= 64 478,48 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	= 1 113 650,40 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku	
Zjištěná cena pozemku: 64 478,48 Kč	
Spoluvlastnický podíl: 735 / 3 914	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	
$64\,478,48\text{ Kč} \cdot 735 / 3\,914 = 12\,108,25\text{ Kč}$	
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+ 12 108,25 Kč
Byt 109/2 - zjištěná cena	= 1 125 758,65 Kč

Výsledky analýzy dat

1. byt 109/2	1 125 758,60 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 113 650,40 Kč
1.2. St. 151	12 108,25 Kč
	= 1 125 758,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 125 758,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 125 760,- 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. 109/2 Chyšky

Bytová jednotka č. 109/2, Chyšky, okres Písek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chyšky, okres Písek	55.5 m ²	cihlová	dobrý	3+kk, 3xsklep 18 m ² , 1 NP, zateplený BD, kotel na TP	
1	Čs. armády č.p. 783, Milevsko, okres Písek	55 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	2+1, komora, balkon, 2 sklepy, 2NP, revitalizovaný BD, ústřední dálkové topení	
2	Spojovací č.p. 260, Jistebnice, okres Tábor	74 m ²	cihlová	dobrý	3+1, 2 NP, vytápění el.kotel, sklep,	
3	Lety č.p. 27, okres Písek	68 m ²	cihlová	dobrý	3+1, balkon, 3 NP, sklep, uhelna, kotel na TP	
4	Klučenice č.p. 107, okres Příbram	77 m ²	cihlová	dobrý	3+kk, 2xsklep, 2 NP, tepelné čerpadlo,	
5	Opařany č.p. 254, okres Tábor	65 m ²	cihlová	dobrý	3+1, 2 skl.koje, 1xsklep, 4 NP, plyn.kotel, zateplený BD	
6	Ratiboř č.p. 12, Chyšky, okres Písek	61 m ²	cihlová	velmi dobrý	3+1, 2xsklep, 2NP, el.kotel, krb.kamna	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	38 309,09 Kč	1	38 309,09 Kč	1.15	1	1	0.9	1	1	1.035	37 013,61 Kč
2	29 729,73 Kč	1	29 729,73 Kč	1.07	0.93	1	1	1	1	0.9951	29 876,12 Kč
3	18 529,41 Kč	1	18 529,41 Kč	0.9	0.95	1	1	1	1	0.855	21 671,82 Kč
4	22 727,27 Kč	1	22 727,27 Kč	1	0.92	1	1	1.1	1	1.012	22 457,78 Kč
5	25 384,62 Kč	1	25 384,62 Kč	1	0.96	1	0.95	1	1	0.912	27 834,01 Kč
6	25 409,84 Kč	1	25 409,84 Kč	0.9	0.98	1	1.05	1	1	0.9261	27 437,47 Kč
Celkem průměr					27 715,14 Kč						
Minimum					21 671,82 Kč						
Maximum					37 013,61 Kč						
Směrodatná odchylka - s					5 574,66 Kč						
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s					22 140,48 Kč						
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s					33 289,80 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											

Koeficient K1 zohledňuje občanskou vybavenost a dopravní dostupnost, pokud má srovnávaná nemovitost lepší polohu, je koeficient větší než 1. Koeficient K2 zohledňuje podlahovou plochu, pokud má srovnávaná nemovitost větší velikost je koeficient větší než 1. Koeficient K4 zohledňuje stavebně-technický stav nemovitosti, pokud je srovnávaná nemovitost v horším stavebně technickém stavu, je koeficient menší než 1. Koeficientem K5 jsou zohledněny další vlastnosti, pokud má srovnávaná nemovitost lepší vlastnosti je koeficient větší než 1.

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

$$27\,715,14 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 56 \text{ m}^2$$

$$= 1\,552\,048 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 552 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 125 760 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 552 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 109/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 735/3914 na společných částech budovy č.p. 109 a pozemku parc. č. St. 151 v obci Chyšky, okres Písek, katastrální území Chyšky.

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

1.552.000,- Kč

Slovy: jedenmiliónpětsetpadesátdvatisíc korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.02.2023



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

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

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 18068-285/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2023 23:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 18672/2022 pro Věra Zezulková, Ing.

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549452 Chýšky

Kat.území: 655635 Chýšky

List vlastnictví: 453

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Hlavsa Martin a Hlavsová Stanislava, č.p. 109, 39853 Chýšky		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
109/2	byt		byt. z.	735/3914

Vymezeno v:

Budova Chýšky, č.p. 109, byt.dům, LV 374
na parcele St. 151, LV 374

Parcela St. 151 zastavěná plocha a nádvoří 242m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění všech pohledávek, existujících nebo budoucích, vyplývajících ze Smlouvy o zápůjčce ve výši 336 150,- Kč s příslušenstvím
- k zajištění veškerých budoucích pohledávek dle odst. 2.2 zástavní smlouvy do výše 700 000,- Kč vzniklých do 28.8.2027

Oprávnění pro

Šafránek David, Dlouhá Louka 19, 51721 Lípa nad Orlicí,
RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 109/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2017 08:04:17. Zápis proveden dne 12.09.2017; uloženo na prac. Písek

V-5145/2017-305

Pořadí k 18.08.2017 08:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2017 08:04:17. Zápis proveden dne 12.09.2017; uloženo na prac. Písek

V-5145/2017-305

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2017 08:04:17. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2022 10:55:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 18672 / 2022 pro Věra
Zezulková, Ing.

Obec: 549452 Chvůdky

List vlastnictví: 374

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fojtiková Iva, č.p. 109, 39853 Chýšky		629/3914
SJM Hlavsa Martin a Hlavsová Stanislava, č.p. 109, 39853 Chýšky		735/3914
Kudrnová Markéta, Pořešice 57, 26401 Vysoký Chlumec		310/1957
Rezáč František, č.p. 109, 39853 Chýšky		321/1957
SJM Sirotek Jaroslav a Sirotková Marie, č.p. 109, 39853 Chýšky		644/1957
SJM = společné jmění manželů		

Pozemky

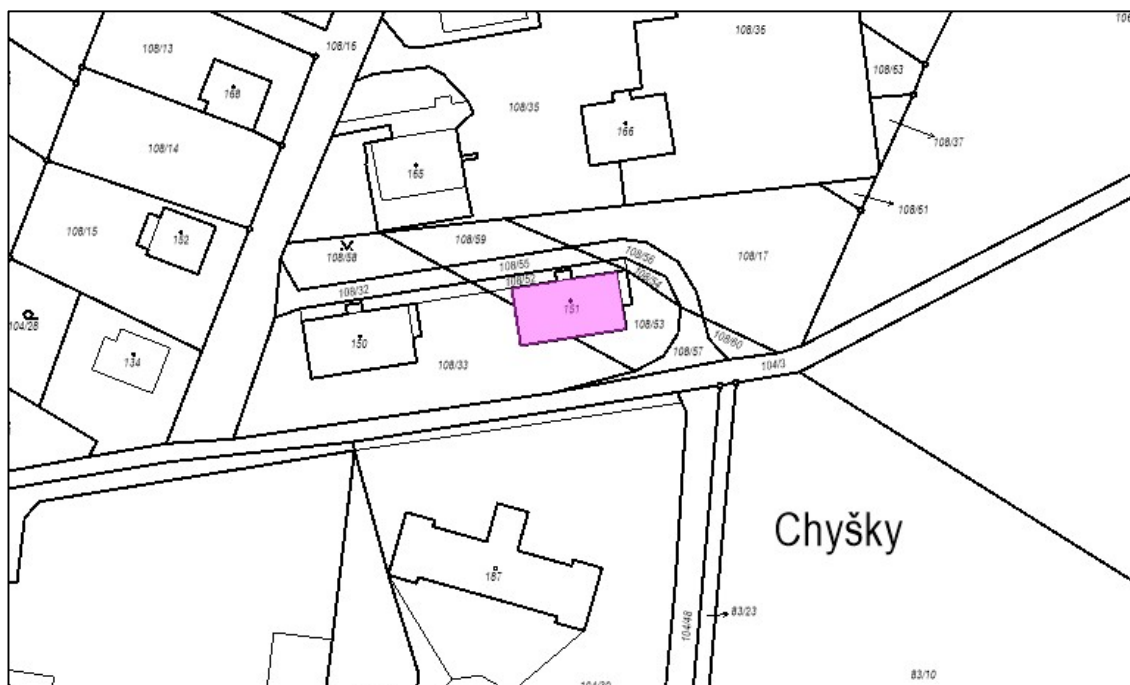
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 151	242	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Chyšky, č.p. 109, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Chyšky, č.p. 109	byt.dům	St. 151			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
109/1	byt	440	byt.z.	629/3914	
Spoluvlastníci [redacted]; Fojtiková Iva					
109/2	byt	453	byt.z.	735/3914	
Spoluvlastníci [redacted]; Hlavsa Martin a Hlavsová Stanislava					
109/3	byt	432	byt.z.	620/3914	
Spoluvlastníci [redacted]; Kudrnová Markéta					
109/4	byt	439	byt.z.	625/3914	
Spoluvlastníci [redacted]; Sirotek Jaroslav a Sirotková Marie					
109/5	byt	439	byt.z.	663/3914	
Spoluvlastníci [redacted]; Sirotek Jaroslav a Sirotková Marie					
109/6	byt	455	byt.z.	642/3914	
Spoluvlastníci [redacted]; Řezáč František					

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

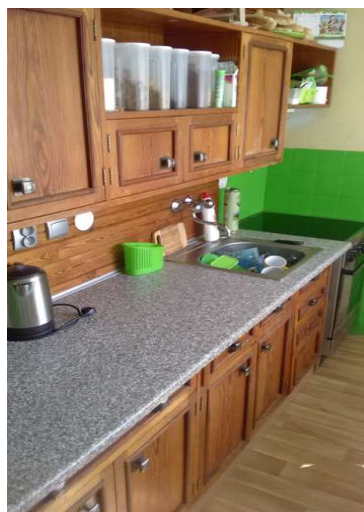
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 1



Ortofoto mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

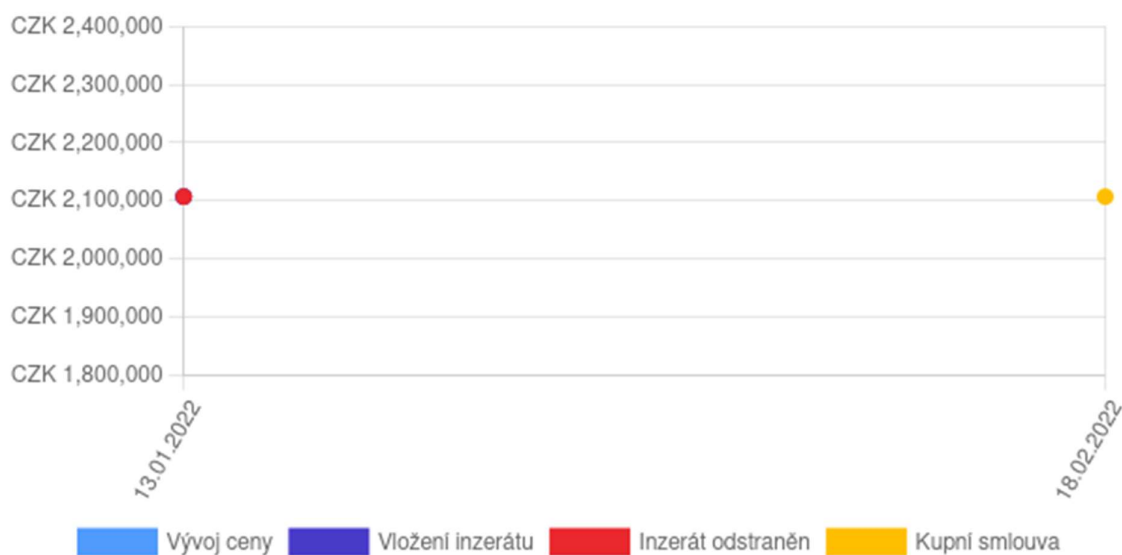


Byt, 55 m², Čs. armády č.p. 783, Milevsko, okres Písek

Celková cena: 2 107 000 Kč

Lokalita: Čs. armády č.p. 783, Milevsko, okres Písek

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)

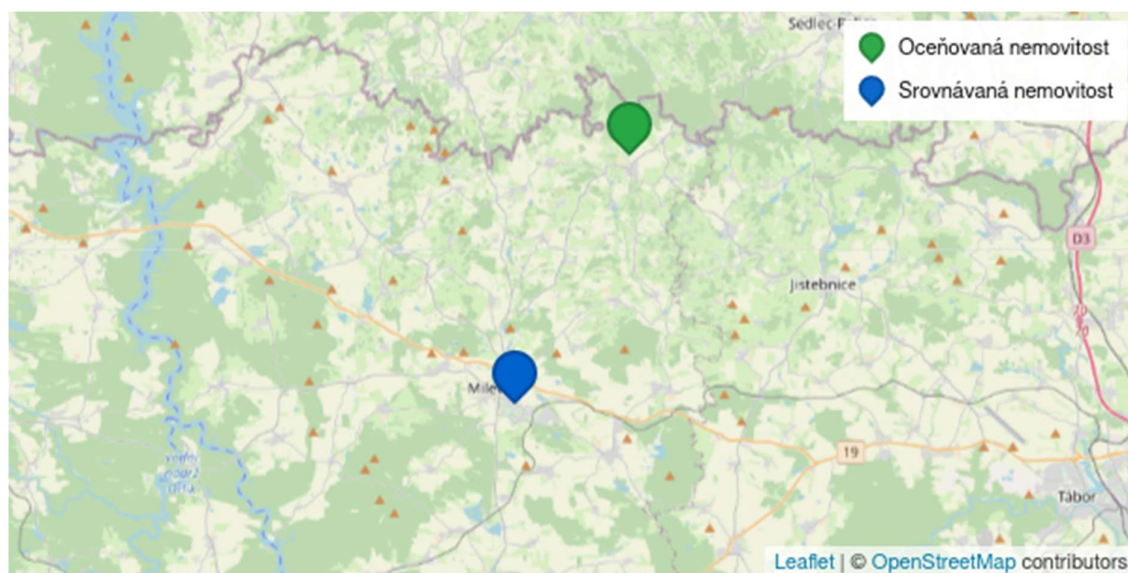
Lokalita	Čs. armády č.p. 783, Milevsko, okres Písek	Cena dle KS	2 107 000 Kč
Číslo řízení	V-990/2022-305	Datum podpisu KS	18.02.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 107 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Cihlová	Stav	Před rekonstrukcí
Užitná plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Podlahová plocha	55 m ²		

Prodej bytu v Milevsku v ul. Čs. Armády. Jedná se o byt, který je umístěn ve 2. NP, dispozičně řešen jako 2+1 s balkonem a komorou v bytě o celkové výměře 54,78 m. Byt je v původním stavu určen k rekonstrukci. Okna jsou plastová, v obývacím pokoji původní, podlahovou krytinu tvoří dlažba, linoleum a parkety. Vytápění ústřední dálkové, ohřev vody bojlerem. K bytu patří dva sklepy Dům je převážně po rekonstrukci. PENB nebyl zatím dodán, uvádíme třídu G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

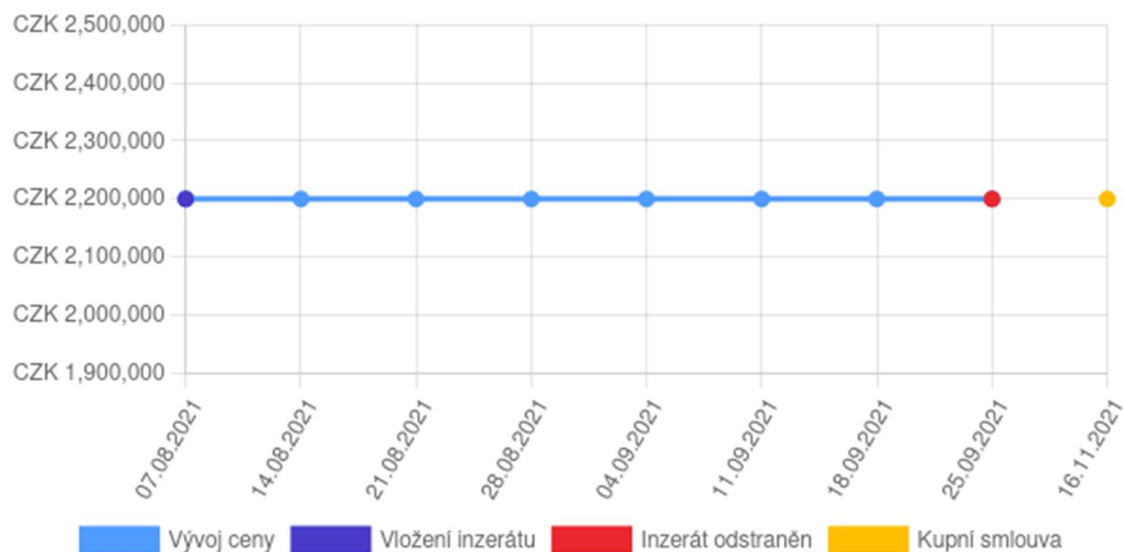


Byt, 74 m², Spojovací č.p. 260, Jistebnice, okres Tábor

Celková cena: 2 200 000 Kč

Lokalita: Spojovací č.p. 260, Jistebnice, okres Tábor

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



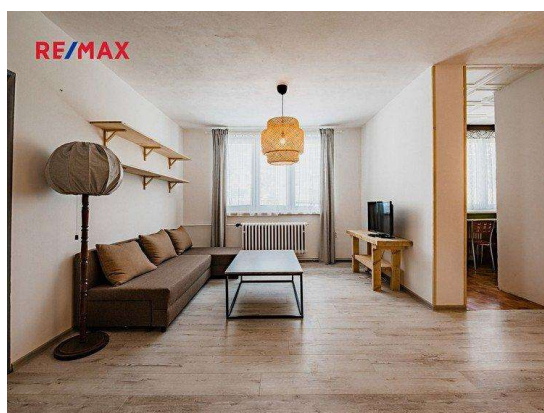
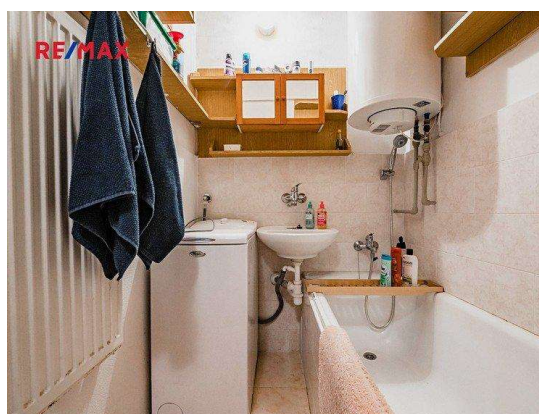
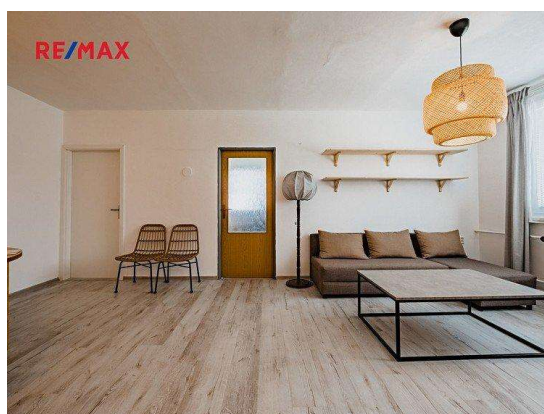
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Spojovací č.p. 260, Jistebnice, okres Tábor	Cena dle KS	2 200 000 Kč
Číslo řízení	V-9197/2021-308	Datum podpisu KS	16.11.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Podlahová plocha	74 m ²	Užitná plocha	82 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

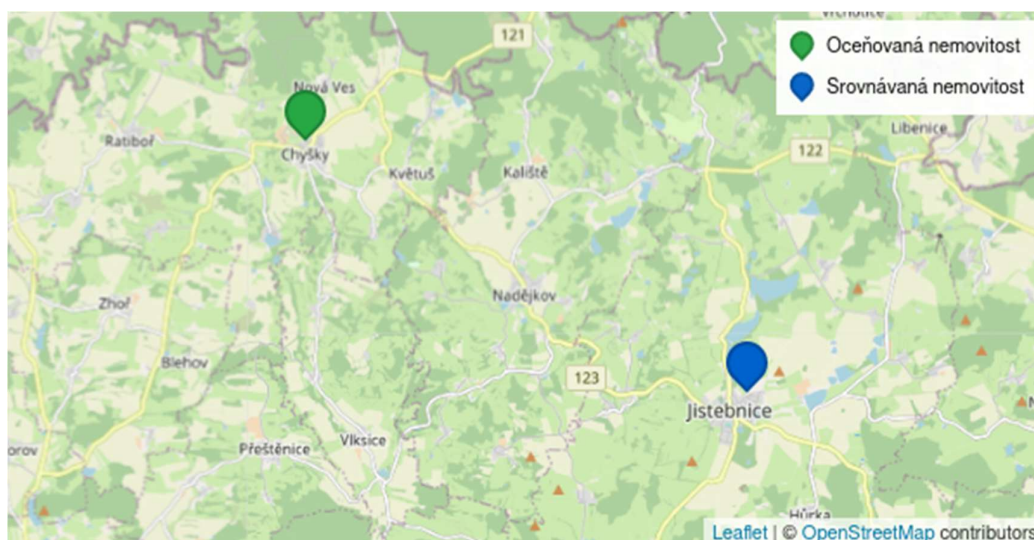
Nabízíme k prodeji byt 3+1 ve Spojovací ulici v Jistebnici v II.NP cihlového domu. Byt má podlahovou plochu 74 m². Okna jsou plastová, podlahy jsou plovoucí a PVC. Ohřev vody je zajištěn bojlerem, vytápění je elektrickým kotlem, který je ve sklepě. Plochy jednotlivých místností jsou: Obývací pokoj- 23 m², kuchyň- 7,3 m², pokoj- 18,7 m², pokoj- 17 m², koupelna- 2,3 m², WC- 1 m², chodba- 4,7 m². Náklady spojené s užíváním bytu jsou: Fond oprav spolu se správními poplatky 1243,-Kč, záloha na elektřinu 4120,-Kč a provozní náklady

627,-Kč. V případě zájmu o prohlídku nebo více informací kontaktujte makléře nabídky. Rádi Vám pomůžeme i s vyřízením hypotéky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

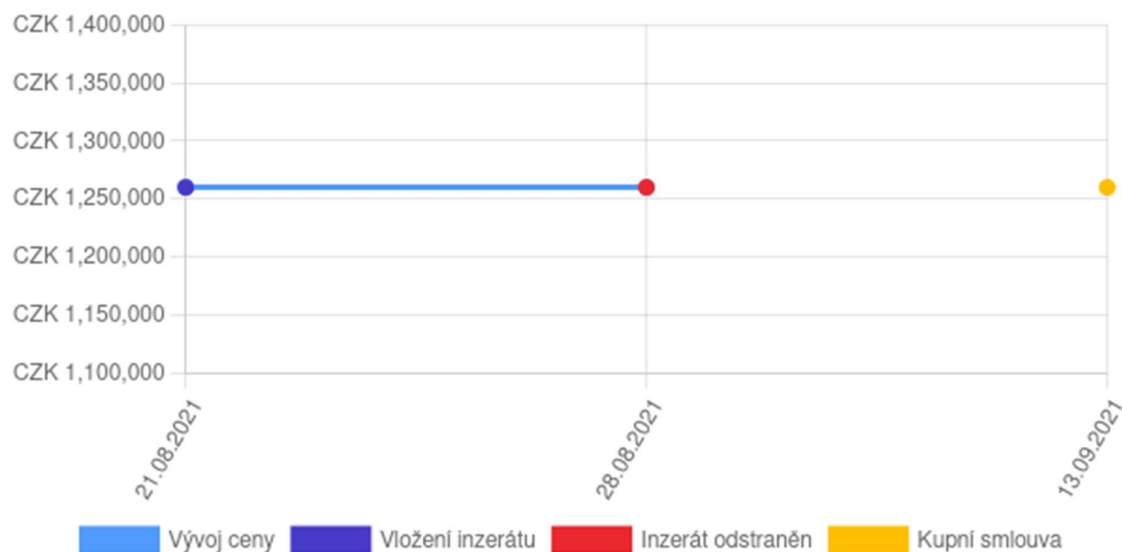


Byt, 68 m², Lety č.p. 27, okres Písek

Celková cena: 1 260 000 Kč

Lokalita: Lety č.p. 27, okres Písek

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



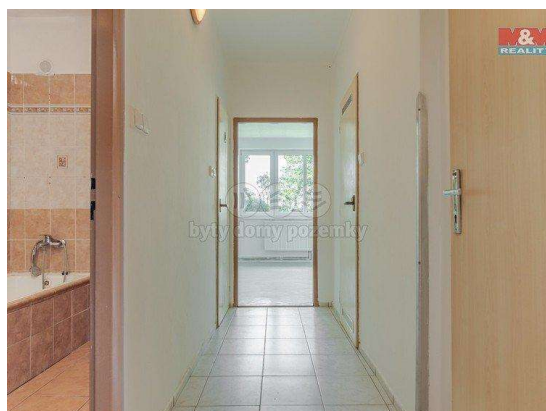
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lety č.p. 27, okres Písek	Cena dle KS	1 260 000 Kč
Číslo řízení	V-5418/2021-305	Datum podpisu KS	13.09.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	1 260 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Podlahová plocha	68 m ²
Užitná plocha	68 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

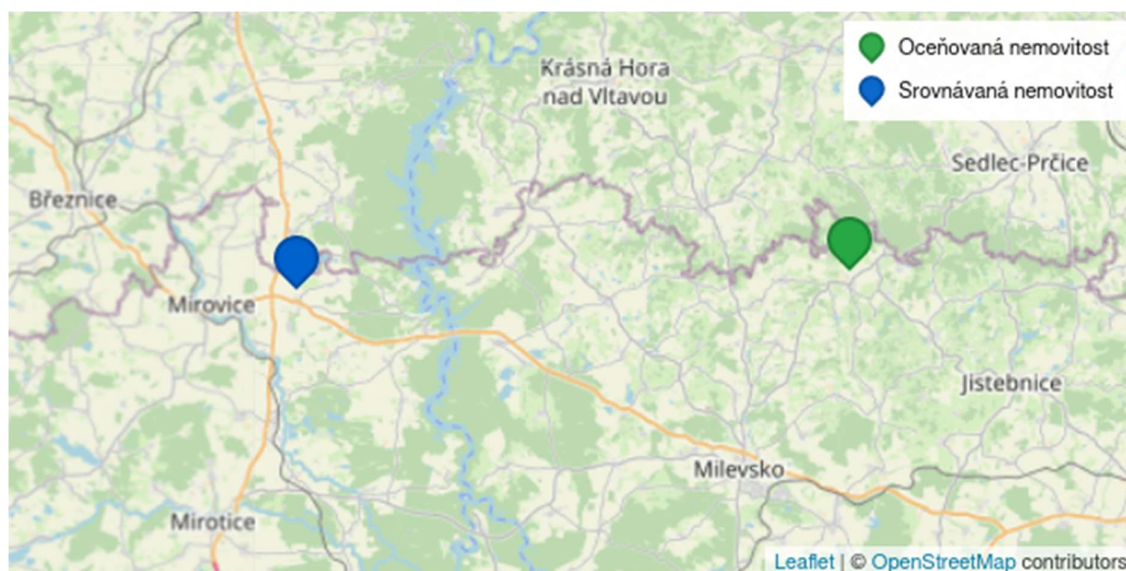
Prodej zděného bytu 3+1 s balkonem v obci Lety v jižních Čechách. Bytová jednotka, o podlahové ploše 68 m², je v osobním vlastnictví a nachází se ve 2. patře bytového domu. Náleží k ní sklep, uhelna a podíl na společných částech domu a pozemku pod domem. Příjezd přes soukromý pozemek. Okna plastová, voda z kopané studny, vytápění kotlem na tuhá paliva. Orientace na jihovýchod, krásný výhled do zeleně. V obci obchod, restaurace,

ostatní občanská vybavenost v Mirovicích 3 km. Vodní nádrž Orlík - Velký Vír a Pukňov 6 km. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

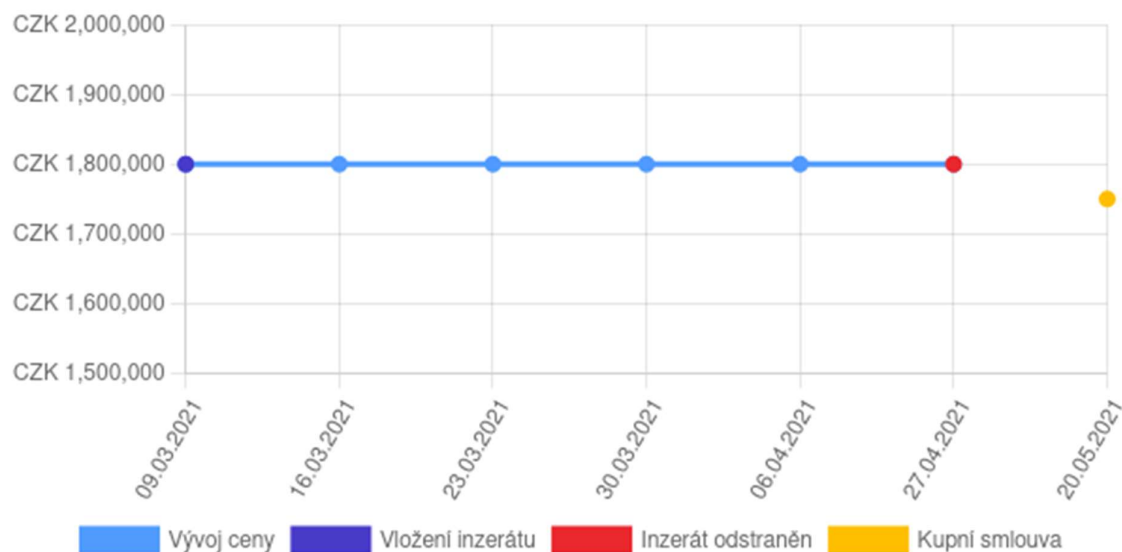


Byt, 77 m², Klučenice č.p. 107, okres Příbram

Celková cena: 1 750 000 Kč

Lokalita: Klučenice č.p. 107, okres Příbram

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	Klučenice č.p. 107, okres Příbram	Cena dle KS	1 750 000 Kč
Číslo řízení	V-4866/2021-211	Datum podpisu KS	20.05.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	1 800 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Podlahová plocha	77 m ²	Užitná plocha	77 m ²
Dispozice	3+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

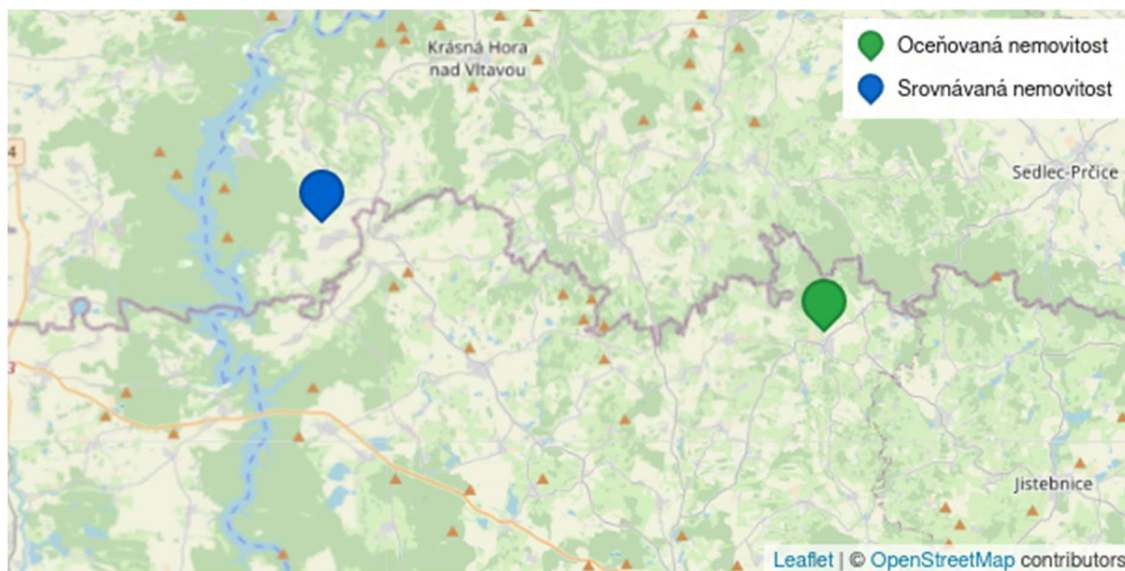
Nabízíme k prodeji byt 3+kk o výměře 78 m² + 2 x sklep (13 + 8 m²), který se nachází ve 2.NP cihlového domu na kraji klidné střediskové obce. Byt tvoří prostorný obývací pokoj s kuchyňskou linkou se spotřebiči a jídelním koutem, 2 pokoje, koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta, předstíh, komora a 2 velké sklepy. Možné využití prádelny a půdy. V okolí domu se dá využívat zahrádka (cca 50 m²). Byt prošel částečnou rekonstrukcí. Nová plastová okna, koupelna, nové tepelné čerpadlo určené pouze pro tento byt. Podlahy dlažba, lino, koberce. Vytápění ústřední. Nízké provozní náklady. Klučenice je středisková obec, kde najdeme Základní i Mateřskou školu, poštu, obchod, 2 restaurace, ordinaci praktického lékaře, či kadeřnictví.

Nedaleko obce se nachází známá turistická destinace kemp Podskalí. Orlík je vzdálen 3,5 km, Příbram 33 km, Písek 37 km, Praha 87 km. Lokalita je vhodná pro výlety do přírody, cykloturistiku, houbaření, vodní sporty, koupání a rybaření. Nedaleko od obce se na břehu vodní nádrže Orlík nachází přístaviště pro zakotvení lodí. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

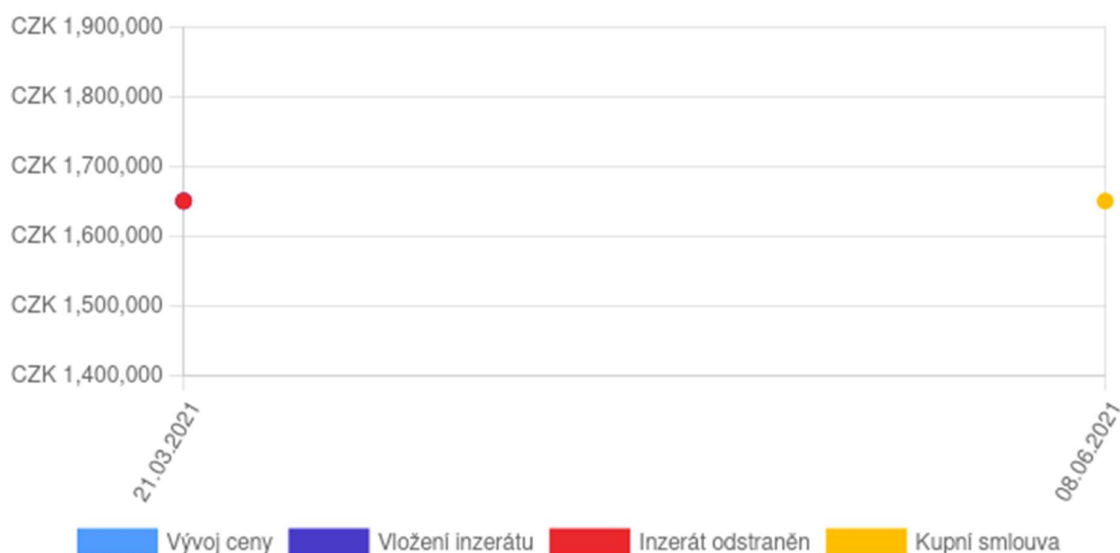


Byt, 65 m², Opařany č.p. 254, okres Tábor

Celková cena: 1 650 000 Kč

Lokalita: Opařany č.p. 254, okres Tábor

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	Opařany č.p. 254, okres Tábor	Cena dle KS	1 650 000 Kč
Číslo řízení	V-4632/2021-308	Datum podpisu KS	08.06.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	1 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Podlahová plocha	65 m ²	Užitná plocha	65 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Plyn	Plynovod		

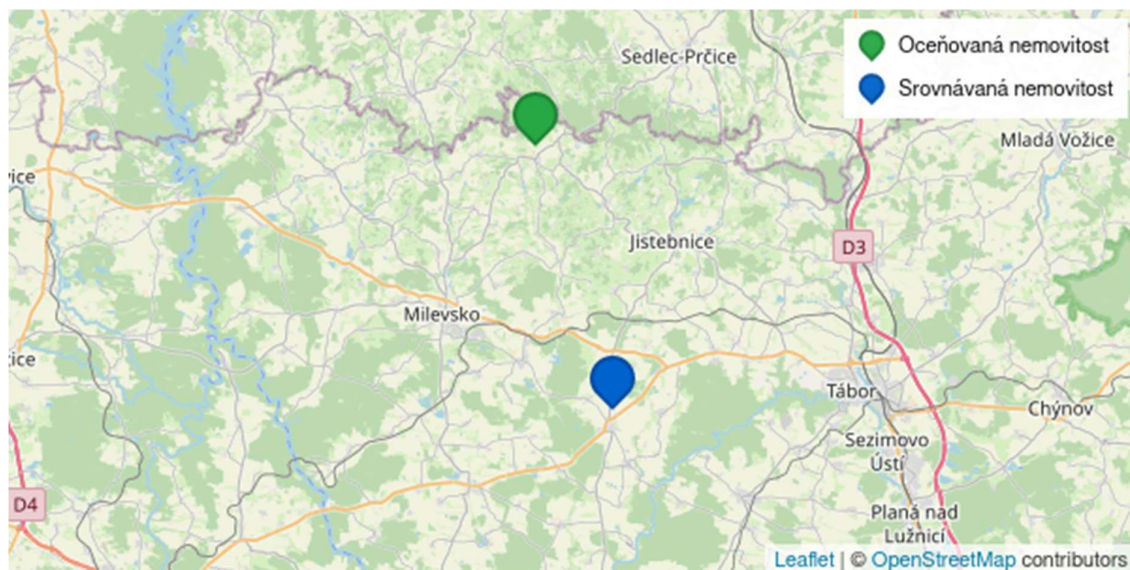
Nabízíme k prodeji byt o velikosti 3+1, 65 m², ve 3. patře zděného bytového domu v Opařanech, 17 km od Tábora, 14 km od Milevska. Byt je v původním udržovaném stavu, v roce 2008 byla osazena plastová okna. Na podlaze dřevěné parkety, lino a dlažba. Vytápění bytu zajišťuje plynový kotel, ohřev vody bojlerem (nový bojler pořízen v roce 2020). Voda obecní, odpady jsou svedeny do kanalizace. Dům je zateplen s novou fasádou, nové rozvody plynu, vody a odpadů. Byla provedena výměna 1/2 střechy, výměna druhé části je plánována v roce 2021 (náklad cca 15.000,- Kč na byt). K bytu náleží dvě sklepní kóje a zděný sklep o velikosti cca 6 m², spoluvlastnický podíl na zahradě u domu a parkovišti. K dispozici společná kolárna a sušárna. Dům se nachází v klidné části obce se základní občanskou vybaveností (škola, školka, lékař, obchody,

restaurace, benzinová pumpa,...). Koupí bytu lze financovat hypotečním úvěrem, v případě zájmu rádi zajistíme nejvýhodnější financování. Pro více informací a domluvení prohlídky kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

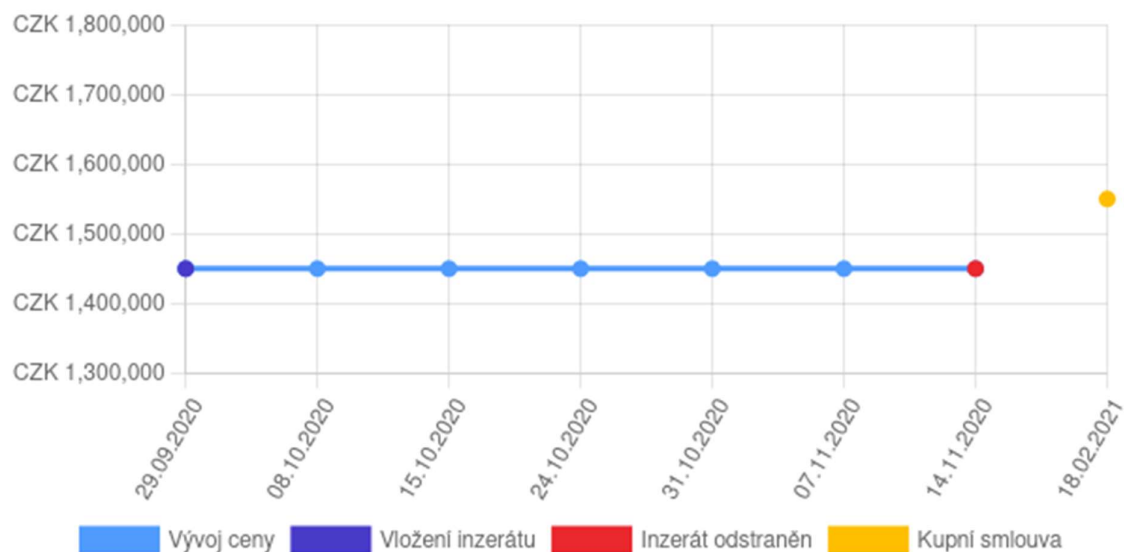


Byt, 61 m², Ratiboř č.p. 12, Chyšky, okres Písek

Celková cena: 1 550 000 Kč

Lokalita: Ratiboř č.p. 12, Chyšky, okres Písek

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



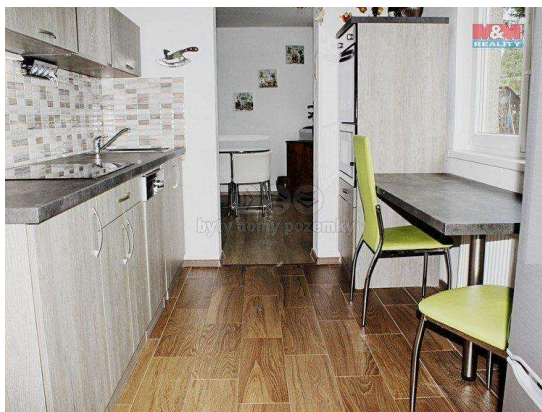
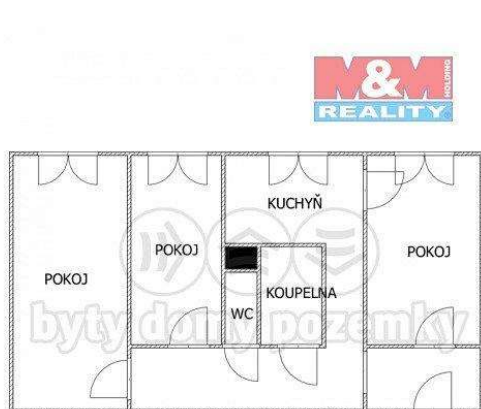
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Ratiboř č.p. 12, Chyšky, okres Písek	Cena dle KS	1 550 000 Kč
Číslo řízení	V-867/2021-305	Datum podpisu KS	18.02.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	1 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Podlahová plocha	61 m ²	Užitná plocha	76 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o CP 76 m² a dispozici 3+1 včetně dvou sklepů, v 1. patře zděného bytového domu. Byt po velmi zdařilé rekonstrukci - elektrina, voda, stropy, podlahy i vybavení. Byt má nová plastová okna včetně textilních rolet, vinylové podlahy a dlažbu, stropy hrdisky se sádrokartonovým snížením. Vytápění částečně podlahové (digitálně ovládané), jinak ústřední, pohodlným elektrickým kotlem, který je zabudován v koupelně. Další možnost vytápění krbovými kamny. Kanalizace jímka, vodovod z vlastní studny u bytového domu. Byt se nabízí včetně veškerého zařízení s vybavením. Velmi výhodné měsíční náklady

s bytem spojené. Bytový dům se nachází v jižních Čechách, nejbližší občanská vybavenost je v Chýškách 3 km, Milevsko 10 km, Monínec 15 km, Tábor 30 km, Písek 38, Sedlčany 23 km, Praha 93 km. S financováním pomůže MM hypocentrum.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

