

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7114-119-22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 (dlužník David Baudyš) na bytové jednotce č. 227/3, vymezené v bytovém domě č.p. 227 na pozemku parc. č. 1424/4 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 83/337 pro bytovou jednotku č. 227/3 na společných částech domu a pozemku, vše na LV č. 9318 a LV č. 9316, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec

a

spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/48 (dlužník David Baudyš) na pozemku parc.č. 1424/2, vše na LV č. 9269 k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	Mgr. Michal Šimků IS dlužníka Davida Baudyše
Adresa:	Šítkova 233/1, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

612 400 Kč

Počet stran: 14 a 5 příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.06.2022

Vyhotoveno: V Praze 01.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci:

1) spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 (dlužník David Baudyš) na bytové jednotce č. 227/3, vymezené v bytovém domě č.p. 227 na pozemku parc. č. 1424/4 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 83/337 pro bytovou jednotku č. 227/3 na společných částech domu a pozemku, vše na LV č. 9318 a LV č. 9316, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec

a

2) spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/48 (dlužník David Baudyš) na pozemku parc.č. 1424/2, vše na LV č. 9269 k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení dlužníka David Baudyš KSCB 27 INS 25059/2020.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje v insolvenčním řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by bytová jednotka byla pronajata. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezátížení oceňovaného bytu nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.06.2022 za přítomnosti pana Baudyše - zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 9318, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec ze dne 21.06.2022
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 9316, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec ze dne 21.06.2022
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 9269, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec ze dne 21.06.2022

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán města Jindřichův Hradec
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné od zástupce vlastníka při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, z předloženého znaleckého posudku, z informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje nemovitých věcí (bytů a pozemků) srovnatelných parametrů v lokalitě města Jindřichův Hradec a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukci dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec, k.ú. Jindřichův Hradec
Adresa nemovité věci: Mládežnická 227, 377 01 Jindřichův Hradec

Vlastnické a evidenční údaje

1) Dle listu vlastnictví č. 9318, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec ze dne 21.06.2022

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Baudyš David, Vídeňská 10, Jindřichův Hradec III, 377 01 Jindřichův Hradec, podíl 1/6

Baudyš Jan, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 377 01 Jindřichův Hradec, podíl 2/3

Baudyš Jan, Rybní 520, 378 33 Nová Bystrice, podíl 1/6

oddíl B - nemovitosti:

P - bytová jednotka č. 227/3 vymezeno v bytovém domě Jindřichův Hradec IV č.p. 227 na pozemku parc. č. 1424/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 182 m² (LV č. 9316)

- spoluvlastnický podíl ve výši 83/337 pro bytovou jednotku č. 227/3 na společných částech bytového domu a pozemku (LV 9316)

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy:

Bez zápisu

Plomby a upozornění:

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

2) Dle listu vlastnictví č. 9269, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec ze dne 21.06.2022

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Baudyš David, Vídeňská 10, Jindřichův Hradec III, 377 01 Jindřichův Hradec, podíl 1/48

Baudyš Jan, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 377 01 Jindřichův Hradec, podíl 1/12

Baudyš Jan, Rybní 520, 378 33 Nová Bystřice, podíl 1/48

Bulant Leoš, Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV, 377 01 Jindřichův Hradec, podíl 1/8

Fröhlichová Jana, Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV, 377 01 Jindřichův Hradec, podíl 1/8

Heřmánková Anna, Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV, 377 01 Jindřichův Hradec, podíl 1/8

Korandová Jitka Mgr., Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV, 377 01 Jindřichův Hradec, podíl 1/8

SJM Krůšek Pavel a Krůšková Jana, Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV, 377 01 Jindřichův Hradec, podíl 1/8

Němejc Zdeněk, Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV, 377 01 Jindřichův Hradec, podíl 1/8

SJM Soukup Zdeněk a Soukupová Iveta, Selské nám. 484/63, Chválkovice, 779 00 Olomouc, podíl 1/8

oddíl B - nemovitosti :

P - pozemek parc.č. 1424/2 o výměře 762 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo smluvní

oddíl D - jiné zápisy:

Změna výměr obnovou operátu

Plomby a upozornění:

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o stavu jednotky při prohlídce s možností vstupu do bytu a z informací poskytnutých zástupcem vlastníkem při místním šetření. Současně s prohlídkou byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Jindřichův Hradec je město ležící ve východní části Jihočeského kraje, 43 km severovýchodně od Českých Budějovic na řece Nežárka. Jeho historické jádro je městskou památkovou rezervací. Město nabízí bohaté kulturní, společenské a sportovní vyžití v nádherném prostředí historického města – galerie, prohlídky památek, koncerty a pravidelná představení opery na zámku; toulky krásnou přírodou; sportovní vyžití např. na tenisových a volejbalových kurtech; cyklotrasy; obchody, hotely, restaurace, kavárny a další. Dopravní obslužnost je zajištěna vlakovými a autobusovými spoji.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 227, tím i bytová jednotka č. 227/3 a pozemek parc.č. 1424/2 se nachází v ulici Mládežnická ve městě Jindřichův Hradec, Nežárecké předměstí.

Dům se nachází v západní části města, ve stavebně stabilizované zástavbě bytových domů, rodinných domů a objektů občanské vybavenosti, cca 1 km od historického centra města. Parkování je možné v omezené míře na pozemku parc.č. 1424/2 u domu, který tvoří okolní přístupový pozemek kolem bytového domu č.p 227. Bytový dům je zděný s 1 PP, 2 NP a obytným podkrovím bez výtahu, postavený dle poskytnutých informací cca před 50 roky. Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě.

Bytový dům je napojen na rozvody vody, kanalizace, elektro.

Přístup k bytovému domu a pozemku parc.č. 1424/2 je z ulice Mládežnická a přes pozemek parc.č. 1424/7, které jsou ve vlastnictví města Jindřichův Hradec a dále přes pozemek parc.č. 1423/2 a parc.č. 1424/5, které jsou ve vlastnictví České republiky.

Dle Územního plánu města Jindřichův Hradec se pozemky nachází ve funkčním využití ploch BH – bydlení - v bytových domech.

3.4. Obsah

Spoluvlastnický podíl 1/6 na BJ č. 227/3

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 227/3

Spoluvlastnický podíl 1/48 na pozemku parc.č. 1424/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1424/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Spoluvlastnický podíl 1/6 na BJ č. 227/3

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 227/3

Bytová jednotka č. 227/31 je byt o velikosti 3+1 umístěný ve 2.NP budovy a má celkovou plochu s příslušenstvím 83,00 m².

Základy zřejmě betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Dům je zděné konstrukce, střecha sedlová, střešní krytina plechová, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, dveře náplňové prosklené či plné v ocelových zárubních. Vnější fasáda břizolit, vnitřní omítky hladké štukové, jádro zděné. Povrchy podlah PVC, v pokojích koberce, v koupelně na WC keramická dlažba. Vytápění je ústřední etážové, kotlem na tuhá paliva (dřevo), který je umístěný v předsíni. Pro ohřev TUV instalován el. bojler. V kuchyni kuchyňská linka s dřezem a baterií, elektrický sporák, digestoř. V koupelně vana s umyvadlem, samostatné splachovací WC. K bytu patří sklep v 1.PP, který slouží k uskladnění dřeva pro vytápění.

Byt převážně v dobrém stavu, bez výrazné modernizace. Stavebně technický stav bytu průměrný, odpovídá stáří a prováděné průběžné údržbě.

Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad ceny obvyklé nepřímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje bytů obdobného charakteru, dispozice, využití a umístění v lokalitě města Jindřichův Hradec a v okolí vybraných z nabídek realitního serveru sreality.cz (jednotlivé nabídky jsou identifikovány ID zakázky a nabídky a přesné popisy jsou uvedeny v příloze posudku). Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry bytu a domu - dobrý stav bytového domu, stav bytu v dobrém stavu bez výrazné modernizace, zděné jádro, umístění bytu v podlaží, poloha domu s možností napojení na vodovod, kanalizaci a elektro, omezené parkovací možnosti.

Charakteristika oceňovaného bytu a srovnávacích bytů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	dispozice/konstrukce	rekonstrukce	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně
BJ č. 227/31, Mládežnická, Jindřichův Hradec		83		Jindřichův Hradec	3+1 / cihlová	není	dobrý	OV, zděné jádro, okna plastová, bez výtahu, samostatné WC, etážové topení kotlem na TP	
Srovnávací objekty									
Kosmonautů	3 950 000	83	47 590	Jindřichův Hradec	4+1/B / panelová	2015	po rekonstrukci	DV, 3.NP, sklep, po rekonstrukci nové jádro, podlahy, kuchyň, dům po revitalizaci, sklep	ANO
Kosmonautů	4 490 000	77	58 312	Jindřichův Hradec	4+1/L / panelová	částečná	velmi dobrý	OV, 2.NP, sklep, po částečné rekonstrukci, zděné jádro, rozvody, plastová okna, dům po revitalizaci	ANO
Sídliště	4 000 000	73	54 795	Jindřichův Hradec	3+1/B / cihlová	2001	dobrý	OV, 3.NP, garáž, sklep, dům zateplen, vytápění a ohřev plynovým kotlem	ANO
Hvězdná	4 400 000	78	56 410	Jindřichův Hradec	3+1/L / panelová	2015	velmi dobrý	OV, 3.NP, sklep, po rekonst. zděné jádro, plastová okna, nové podlahy, podhledy, nová koupelna a kuchyně	ANO

Oceňovaný objekt

BJ č. 227/31, Mládežnická, Jindřichův Hradec

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	jednotková cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	l	cena po srovnání s objektem
Kosmonautů	47 590	0,90	42 831	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	42 939
Kosmonautů	58 312	0,90	52 481	1,00	0,94	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	0,94	55 970
Sídlště	54 795	0,90	49 315	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	0,99	49 700
Hvězdná	56 410	0,90	50 769	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	51 024
											celkem Kč	199 633
											průměr v Kč	49 908
											max Kč	55 970
											min Kč	42 939

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu domu

K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy

K3 koeficient úpravy na konstrukci domu

K4 koeficient úpravy na možnost parkování garážové stání, garáž

K5 koeficient úpravy na vybavení bytu, balkon/terasa/sklep/podlaží

K6 koeficient úpravy na stavební stav

K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší-horší)

l index odlišnosti $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

Jednotková porovnávací cena bytu po zaokrouhlení

49 910,- Kč/m²

Výpočet dle jednotkové porovnávací hodnoty

Plocha bytové jednotky BJ 83,00 m²

Jednotková porovnávací cena bytu 49 910,- Kč/m²

Výpočet: $8300 * 49 910,- \text{ Kč/m}^2 = 4 142 530$

Porovnávací hodnota bytové jednotky č. 227/3 zaokrouhleno

4 143 000,- Kč

Odhad ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6

V této souvislosti je nutné si uvědomit, že při prodeji minoritního spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu ceny obvyklé celku a výše spoluvlastnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spoluvlastnictví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalším spoluvlastníkem a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu užití. Na realitním trhu je poptávka po takovýchto nemovitostech zcela minimální, podíly bývají odkupovány spoluvlastníky či spekulanty. Z těchto důvodů, zohledňuji prodejnost takového minoritního spoluvlastnictví koeficientem prodejnosti K_p 0,85 (diskont 15 %), což se domnívám, že vystihuje obtížnou prodejnost na trhu s nemovitými věcmi bytových jednotek ve spoluvlastnictví.

Výpočet:

$4 143 000 * 1/6 * 0,85 K_p = 586 925,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota spol. podílu ve výši id. 1/6 na BJ 227/3 po zaokrouhlení 587 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl 1/48 na pozemku parc.č. 1424/2

1. Hodnota pozemků


1.1. Pozemek parc.č. 1424/2

Porovnávací metoda

Jedná se o mírně svažité pozemek, který tvoří z části asfaltová plocha a z části travní porost. Pozemek tvoří okolní přístupový pozemek okolo bytového domu č.p. 227. Přístup je z ulice Mládežnická, která je ve vlastnictví města Jindřichův Hradec a dále přes pozemek parc.č. 1423/2, který je ve vlastnictví České republiky.

Porovnáním nabídkových cen prodeje pozemků obdobného charakteru, využití a umístění v lokalitě města Jindřichův Hradec a okolí, vybraných z nabídek realitních serverů a posouzením parametrů vztahených k oceňovaným pozemkům, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1 750 m²			
Lokalita:	Jindřichův Hradec - Horní Žďár, okres Jindřichův Hradec			
Popis:	Nabízíme k prodeji stavební pozemek o velikosti 1750 m ² , který bude nově vytyčený na okraji obce Horní Žďár. Jedná se o klidnou lokalitu, pouhých pár minut a nacházíme se v přírodě. Pozemek je přístupný z obecní komunikace. Elektrika a voda se nachází v blízkosti, o přípojky je již požádáno. Parcela je určena pro výstavbu rodinných domů. Součástí prodeje je i kompletní projektová dokumentace. V případě zájmu je možné přikoupit dalších 2262 m ² . Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 482 500	1 750	1 990,00	0,77	1 532,30

Název:	Prodej stavebního pozemku 722 m²			
Lokalita:	Jindřichův Hradec - Děbolín, okres Jindřichův Hradec			
Popis:	Nabízím prodej stavebního pozemku v obci Děbolín o celkové výměře 722 m ² . Pozemek je dle platného územního plánu zahrnut do stabilizované plochy smíšeného venkovského bydlení. Dle regulativu je možno na pozemku postavit rodinný dům s 1NP a podkrovím a brát ohled na charakter okolních staveb, se sedlovou střechou s výrazným sklonem. Povoleny nejsou stavby bez omítnutí (sruby, roubenky, mobilheimy). Pozemek je možné napojit na síť (vyjádření dodavatelů k dispozici v RK). Prodávající si vyhrazuje právo na výběr kupujícího. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N91626.			
Koeficienty:				

redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,05		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,90		
intenzita využití poz. -		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,85		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 490 000	722	3 448,75	0,65	2 241,69



Název: Prodej stavebního pozemku 5 000 m²

Lokalita: Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek, který je územním plánem zahrnut do zastavitelné plochy občanského vybavení. Může zde stát například školící centrum, domov důchodců či zdravotní zařízení, škola, atd. V současné době je zažádáno o změnu územního plánu z využití ploch OV na plochy pro bydlení. Tento pozemek o rozloze 5000 m² se nachází v okrajové a velmi klidné části obce Dolní Radouň, která je vzdálena pouhých 6 km od Jindřichova Hradce, kde je veškerá občanská vybavenost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,05		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,90		
intenzita využití poz. -		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
8 320 000	5 000	1 664,00	0,77	1 281,28



Název: Prodej stavebního pozemku 1 294 m²

Lokalita: Lodhěřov, okres Jindřichův Hradec

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek v blízkosti centra obce Lodhěřov. Na hranici přivedena kanalizace a vodovod. Električka zajištěna u hranice pozemku. Plyn se nachází v blízkosti. Přístup zajištěn po obecní komunikaci. V místě se nachází pošta, obchod, mateřská školka. Veškerá občanská vybavenost v nedalekém Jindřichově Hradci. S financováním koupě a následné výstavby Vám rádi zdarma pomůžeme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,05		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,90		
intenzita využití poz. -		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 250 000	1 294	1 738,79	0,77	1 338,87

Minimální jednotková porovnávací cena	1 281 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 599 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 242 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková nabídková cena pozemků s využitím pro výstavbu se v lokalitě města Jindřichův Hradec a okolí pohybuje v rozmezí 1664,-Kč až 3449,- Kč za m². Jednotková cena pozemku stanovená porovnáním je vypočtena po zaokrouhlení ve výši 1600,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1424/2	762	1 600,00	1 / 48	25 400
Celková výměra pozemků		762	Hodnota pozemků celkem		25 400

4.2. Výsledky analýzy dat

Spoluvlastnický podíl 1/6 na BJ č. 227/3

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 227/3

587 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl 1/6 na BJ č. 227/3 - Obvyklá cena

587 000 Kč

slovy: Pětsetosmdesátisíc Kč

Spoluvlastnický podíl 1/48 na pozemku parc.č. 1424/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1424/2

25 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl 1/48 na pozemku parc.č. 1424/2 - Obvyklá cena

25 400 Kč

slovy: Dvacetpěttisícčtyřista Kč

Porovnávací hodnota

587 000 Kč

Hodnota pozemku

25 400 Kč

Výsledná obvyklá cena je stanovena jako součet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/6 na BJ č. 227/3 a obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/48 na pozemku parc.č. 1424/2.

Obvyklá cena

612 400 Kč

slovy: Šestsetdvánácttisícčtyřista Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci:

1) spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 (dlužník David Baudyš) na bytové jednotce č. 227/3, vymezené v bytovém domě č.p. 227 na pozemku parc. č. 1424/4 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 83/337 pro bytovou jednotku č. 227/3 na společných částech domu a pozemku, vše na LV č. 9318 a LV č. 9316, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec

a

2) spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/48 (dlužník David Baudyš) na pozemku parc.č. 1424/2, vše na LV č. 9269 k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec.

OBVYKLÁ CENA

612 400 Kč

slovy: Šestsetdvanácttisícčtyřista Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka srovnatelných nemovitostí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - klidná lokalita umístění domu
- dům po revitalizaci
- c) parametry ponižující cenu - byt v převážně v původním stavu bez modernizace
- prodej minoritního spoluvlastnického podílu

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 24.06.2022 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 612.400,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7114-119-22 znaleckého deníku.

V Praze 01.07.2022

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 50/22.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 9318, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec ze dne 21.06.2022
- 2) výpis z katastru nemovitostí LV č. 9269, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec ze dne 21.06.2022
- 3) snímek katastrální mapy pro k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 4) fotonávrh
- 5) srovnávací nabídky bytů k porovnání ze serveru sreality.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2022 14:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 27 INS 25059 / 2020 pro Michal Šimkú, Mgr.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 545881 Jindřichův Hradec

Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec

List vlastnictví: 9318

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Baudyš David, Vídeňská 10, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	821025/1412	1/6
Baudyš Jan, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec	491102/179	2/3
Baudyš Jan, Rybní 520, 37833 Nová Bystřice	720718/3126	1/6

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
P 227/3	byt		byt.z.	83/337
Vymezeno v:				
Budova	Jindřichův Hradec IV, č.p. 227, byt.dům, LV 9316 na parcele 1424/4, LV 9316			
Parcela	1424/4	zastavěná plocha a nádvoří		182m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-4557/2022-303

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní V-2914/2002 ze dne 14.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2002.

V-2914/2002-303

Pro: Baudyš Jan, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 37701
Jindřichův Hradec

RČ/IČO: 491102/179

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Jindřichově Hradci 23 D-413/2021 -50 ze dne 28.04.2022. Právní moc ke dni 28.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 14:49:55. Zápis proveden dne 24.05.2022.

V-3173/2022-303

Pro: Baudyš Jan, Rybní 520, 37833 Nová Bystřice
Baudyš David, Vídeňská 10, Jindřichův Hradec III, 37701
Jindřichův Hradec

RČ/IČO: 720718/3126

821025/1412

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2022 14:35:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 545881 Jindřichův Hradec

Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec

List vlastnictví: 9318

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Baudyš Jan, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 37701
Jindřichův Hradec

491102/179

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.06.2022 14:53:21

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2022 14:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 27 INS 25059 / 2020 pro Michal Šimkú,
Mgr.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 545881 Jindřichův Hradec

Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec

List vlastnictví: 9269

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Baudyš David, Vídeňská 10, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	821025/1412	1/48
Baudyš Jan, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec	491102/179	1/12
Baudyš Jan, Rybní 520, 37833 Nová Bystřice	720718/3126	1/48
Bulant Leoš, Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec	771027/1448	1/8
Fröhlichová Jana, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec	535420/253	1/8
Heřmánková Anna, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec	715103/1404	1/8
Korandová Jitka Mgr., Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec	685803/0949	1/8
SJM Krůšek Pavel a Krůšková Jana, Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec	570318/0582 645628/0655	1/8
Němejc Zdeněk, Mládežnická 218, Jindřichův Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec	720505/1491	1/8
SJM Soukup Zdeněk a Soukupová Iveta, Selské nám. 484/63, Chválkovice, 77900 Olomouc	730406/5395 786210/1434	1/8

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 1424/2	762	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Pohledávka ve výši 637 500,- Kč, na spoluvlastnický podíl 1/8

Oprávnění pro

**Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901**

Povinnost k

**Soukup Zdeněk a Soukupová Iveta, Selské nám. 484/63,
Chválkovice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 730406/5395**

786210/1434

Parcela: 1424/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2011.**

V-568/2011-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2022 14:35:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 545881 Jindřichův Hradec

Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec

List vlastnictví: 9269

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1424/2

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-4557/2022-303

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o **Smlouva kupní V-2914/2002 ze dne 14.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2002.**

V-2914/2002-303

*Pro: Baudyš Jan, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 37701
Jindřichův Hradec*

RČ/IČO: 491102/179

- o **Smlouva kupní ze dne 14.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2002.**

V-3074/2002-303

*Pro: Krůšek Pavel a Krůšková Jana, Mládežnická 226, Jindřichův
Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec*

*RČ/IČO: 570318/0582
645628/0655*

- o **Smlouva kupní ze dne 07.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.05.2004.**

V-1458/2004-303

*Pro: Bulant Leoš, Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV, 37701
Jindřichův Hradec*

RČ/IČO: 771027/1448

- o **Smlouva kupní ze dne 24.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2004.**

V-1941/2004-303

*Pro: Němejc Zdeněk, Mládežnická 218, Jindřichův Hradec IV, 37701
Jindřichův Hradec*

RČ/IČO: 720505/1491

- o **Smlouva kupní ze dne 26.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2008.**

V-602/2008-303

*Pro: Korandová Jitka Mgr., Mládežnická 226, Jindřichův Hradec IV,
37701 Jindřichův Hradec*

RČ/IČO: 685803/0949

- o **Smlouva kupní ze dne 01.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.04.2011.**

V-1067/2011-303

*Pro: Soukup Zdeněk a Soukupová Iveta, Selské nám. 484/63,
Chválkovice, 77900 Olomouc*

*RČ/IČO: 730406/5395
786210/1434*

- o **Smlouva kupní ze dne 18.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2014 12:59:00. Zápis proveden dne 16.04.2014.**

V-1376/2014-303

*Pro: Heřmánková Anna, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 37701
Jindřichův Hradec*

RČ/IČO: 715103/1404

- o **Smlouva kupní ze dne 20.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 14:30:21. Zápis proveden dne 22.05.2017.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2022 14:35:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 545881 Jindřichův Hradec

Kat.území: 660523 Jindřichův Hradec

List vlastnictví: 9269

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-3174/2017-303

Pro: Fröhlichová Jana, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 37701 RČ/IČO: 535420/253
Jindřichův Hradec

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Jindřichově Hradci 23 D-413/2021 -50 ze dne 28.04.2022. Právní moc ke dni 28.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 14:49:55. Zápis proveden dne 24.05.2022.

V-3173/2022-303

Pro: Baudyš Jan, Mládežnická 227, Jindřichův Hradec IV, 37701
Jindřichův Hradec

RČ/IČO: 491102/179

Baudyš Jan, Rybní 520, 37833 Nová Bystřice

720718/3126

Baudyš David, Vídeňská 10, Jindřichův Hradec III, 37701

821025/1412

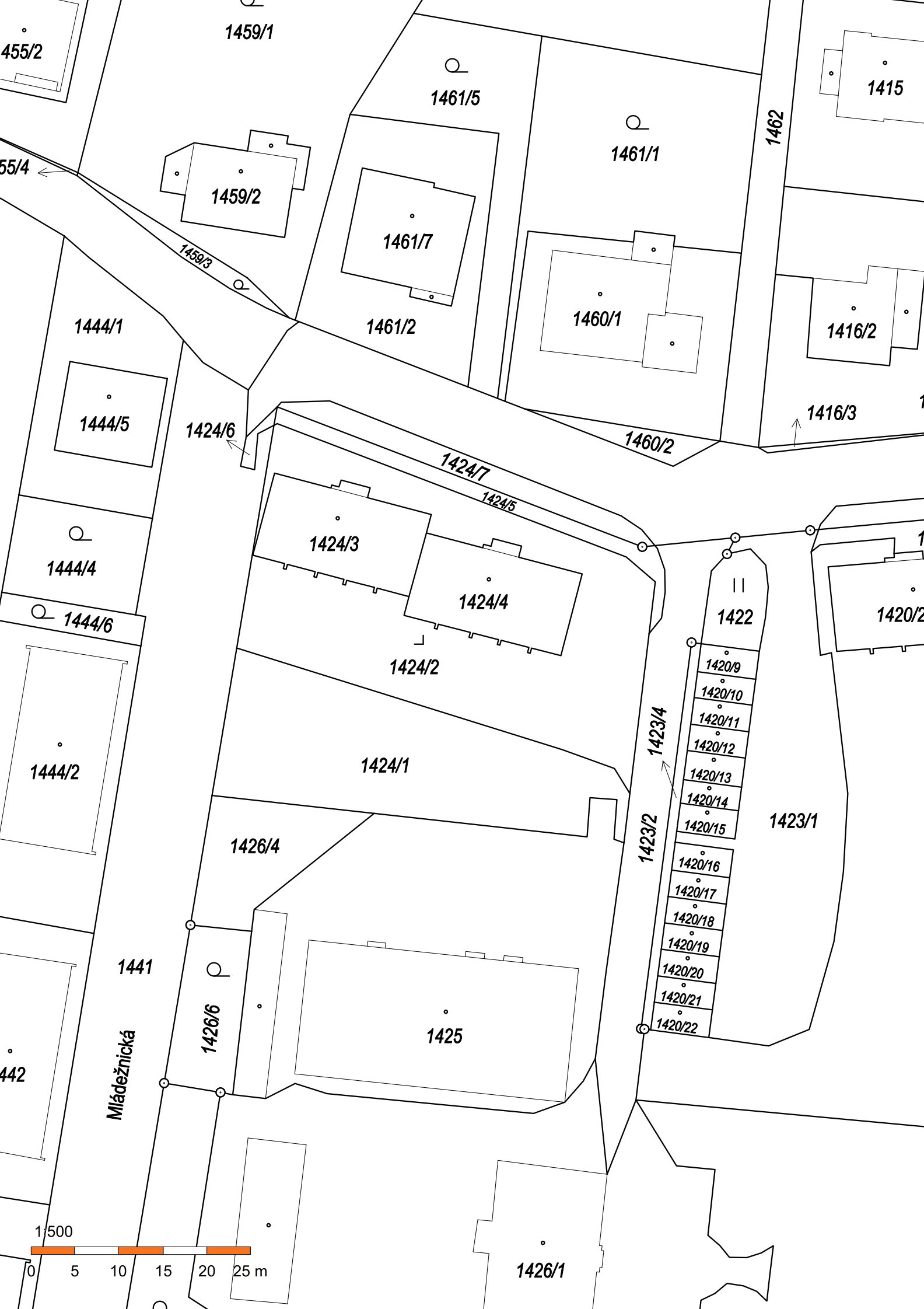
Jindřichův Hradec

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.06.2022 14:52:16





Prodej bytu 4+1 83 m² Kosmonautů, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec V



3 950 000 Kč

Ve výhradním zastoupení majitelů Vám nabízím krásný a světlý družstevní byt po kompletní rekonstrukci o dispozici 4+1 s výměrou 83 m². Byt se nachází ve 3.NP osmipodlažního panelového domu v okrajové části sídliště Hvězdárna v Jindřichově Hradci. K bytu náleží sklep 3,3 m², balkón a komora v bytě (možno předělat na druhé WC nebo druhou koupelnu s WC). Rekonstrukce bytu proběhla v roce

2015 - kuchyň, bytové jádro a podlahy. Novými bezpečnostními dveřmi vejdete do chodby, ze které je vstup do komory, ložnice, WC, koupelny, obývacího pokoje s balkónem, ze kterého je vstup do dalšího pokoje. Dále je zde dětský pokoj a kuchyně vybavena kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči. Byt je velice útulný, čistý a světlý, bez nutnosti úprav a prodává se částečně zařízený. Okna jsou vybavena sítěmi proti hmyzu. Dům je po revitalizaci. V místě je kompletní občanská vybavenost. Rodiny s dětmi ocení blízkost základní a mateřské školy i nedalekého parku. Vřele doporučuji tento prostorný byt pro velkou rodinu. Pro více informací a prohlídku kontaktuje makléřku.

- Celková cena: **3 950 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **00026**
- Aktualizace: **24.06.2022**
- Stavba: **Panelová**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Vlastnictví: **Družstevní**

- Podlaží: **3. podlaží z celkem 8**
- Užitná plocha: **83 m²**
- Balkón: **ano**
- Sklep: **ano**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**
- Výtah: **ano**

Prodej bytu 4+1 77 m² Kosmonautů, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec V



4 490 000 Kč

K prodeji nabízím útulný neprůchozí byt dispozice 4+1 o celkové ploše 77 m², s lodžii a sklepem. Plocha bytu je 74 m², lodžie má 3 m² a sklep 2,4 m². Byt se nachází v klidné části Jindřichova Hradce, v prvním patře pětipodlažního panelového domu s výtahem. Okna jsou orientována na sever a na jih. Byt je po částečné rekonstrukci - má vyzděné jádro s novými rozvody a nová plastová okna. Stávající zařízení

koupelny i kuchyňská linka jsou ve velmi pěkném a udržovaném stavu. Bytový dům prošel v roce 2014 revitalizací, kdy bylo provedeno zateplení fasády a výstavba výtahu. Všechny pokoje v bytě jsou neprůchozí, WC a koupelna jsou samostatné. V koupelně je vana s masážními

tryskami, sprchový kout a nové umyvadlo se skříňkou. Kuchyni dominuje linka s velkorysou pracovní plochou, v níž je zabudován plynový sporák, elektrická pečící trouba a nová digestoř. Je v ní i vyhrazené místo na pračku a myčku nádobí. Podlahovou krytinu v obytných částech tvoří velkoplošné koberce. V chodbě a v kuchyni je lino, v koupelně a na toaletě keramická dlažba. Byt je prázdný, nově vymalovaný, připravený k okamžitému nastěhování. Velkým benefitem této nemovitosti je příjemné umístění v klidné části města. Z oken je výhled přímo na nové oplocené dětské hřiště, v blízkosti je mateřská i základní škola, sportoviště i supermarket.

- Celková cena: **4 490 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **00053**
- Aktualizace: **Dnes** 🌱
- Stavba: **Panelová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Sídliště**
- Podlaží: **2. podlaží z celkem 5**
- Užitná plocha: **77 m²**
- Lodžie: **3 m²**
- Sklep: **2 m²**
- Rok kolaudace: **1992**
- Rok rekonstrukce: **2009**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektrina: **120V**
- Doprava: **MHD**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **91,0 kWh/m² za rok**
- Průkaz energetické náročnosti budovy: **[Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy](#)**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah: **ano**

Prodej bytu 3+1 87 m² Sídliště, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec III



4 000 000 Kč

Dovoluji si Vám nabídnout byt 3+1 s garáží ve zděném domě v Jindřichově Hradci, lokalita Sídliště. Byt v osobním vlastnictví o ploše 68,64 m² je umístěn ve druhém patře bytového domu bez výtahu a nabízí 2 ložnice, obývací, jídelnu s kuch. koutem a vchodem na balkon, komoru, koupelnu a samostatnou toaletu. Součástí prodeje je také vestavěná garáž o výměře 14 m² (vedena jako samostatná

nebytová jednotka) a sklep 4,5 m² v přízemí domu. Bytový dům je zateplen a je umístěn v klidné části města s docházkou do centra města a s možností parkování přímo u domu. Vytápění a ohřev vody řešeno vlastním plynovým kotlem, bytem také prochází komín s možností napojení krbových kamen. Orientace bytu na západ a východ. V místě veškerá občanská vybavenost, přes silnici odpočinková zóna Slavíkův lesík a rybník Vajgar.

- Celková cena: **4 000 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **2022060**
- Aktualizace: **21.06.2022**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Sídlště**
- Podlaží: **3. podlaží z celkem 3**
- Užitná plocha: **87 m²**
- Balkón: **2 m²**
- Sklep: **5 m²**
- Garáž: **ano**
- Rok rekonstrukce: **2001**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Bezbariérový: **ne**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah: **ne**

Prodej bytu 3+1 78 m² Hvězdna, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec V



4 400 000 Kč

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví ve druhém patře panelového domu v ulici Hvězdna ve městě Jindřichův Hradec. Prostorný byt s halou a lodžii o ploše 78 m² je orientován na jih a sever. Byt tvoří vstupní chodba s vestavěnými skříněmi, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, kuchyně, hala, 2 ložnice (v jedné z ložnic vestavěné skříně) a obývací se vstupem na vlastní lodžii. Vlastník bytové jednotky užívá zděný sklep v přízemí budovy o výměře 8 m². Byt prošel rekonstrukcí v roce 2015 - vyzděné jádro, plastová okna, snížené stropní podhledy se zateplením a vestavěná svítidla, nové podlahové krytiny, vybudována nová koupelna a kuchyně. Teplá voda a vytápění dálkově, napojeno na veřejný vodovod a kanalizaci, k bytu náleží sklep v přízemí domu. Veškerá občanská vybavenost v místě, pár kroků od domu základní i mateřská škola, dětské hřiště, parkování možné v ulici. K nastěhování od 1. listopadu 2022.

- Celková cena: **4 400 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **2022046**
- Aktualizace: **21.06.2022**
- Stavba: **Panelová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Sídlště**
- Podlaží: **3. podlaží z celkem 5**
- Užitná plocha: **78 m²**
- Plocha podlahová: **75 m²**
- Lodžie: **3 m²**
- Sklep: **8 m²**
- Rok rekonstrukce: **2015**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007**
Sb. podle vyhlášky
- Bezbariérový: **ne**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah: **ano**