

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 079761/2023

Zadavatel znaleckého posudku: AKKRM insolvence, v.o.s., insolvenční správce dlužníka Daniel Štork č.p. 52, 793 82 Třemešná

Číslo jednací: KSHK 45 INS 16630 / 2023

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: J. A. Komenského č.p. 1132, Milevsko, okres Písek

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 12.12.2023

Zpracováno ke dni: 12.12.2023

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 21 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.12.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 1132/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 38/3002 na společných částech budovy č.p. 1131, 1132 a pozemku parc. č. St. 1656/1, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5067, pro katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění 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

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, Prohlášení vlastníka ze dne 02.04.1999, Darovací smlouva o převodu vlastnictví jednotky se zřízením služebnosti bytu jako služebnosti užívání, uzavřená dne 13.09.2021

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1132/8 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: J. A. Komenského č.p. 1132, Milevsko, okres Písek
Kraj: Jihočeský kraj
Okres: Písek
Obec: Milevsko
Ulice: J. A. Komenského
Katastrální území: Milevsko
Počet obyvatel: 8 033
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 487,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 12.12.2023, z důvodu zdravotního stavu užívatelky bytové jednotky (matky dlužníka) nebyla provedena prohlídka a zaměření bytové jednotky, informace o velikosti bytové jednotky byly převzaty z „Prohlášení vlastníka“ z katastru nemovitostí, fotografie interiéru byly doloženy vlastníkem. Zpracovatel předpokládá, že tyto údaje jsou úplné a pravdivé.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Štork Daniel, č. p. 52, 79382 Třemešná.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1132/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 38/3002 na společných částech budovy č.p. 1131, 1132 a pozemku parc. č. St. 1656/1, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5067, pro katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě o 9 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem v roce v osmdesátých letech minulého století. V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: výměna oken za plastová, zateplení pláště, výměna balkonů, renovace výtahu.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
okna: bez vad
podlahy: bez vad
zdívo: bez vad
střecha: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímo. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 4. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 1+1.

4NP		
Kuchyně	Kuchyně	14,50 m ²
Pokoj	Pokoj	16,20 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	2,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,00 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Příslušenství	Sklep	1,80 m ²
Příslušenství	Balkón	2,30 m ²
Podlahová plocha		35,70 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		39,80 m ²

Bytové jádro je umakartové, provedena renovace (obklady) a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem, žaluzie. Obytné místnosti orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné, shrnovací, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: lino
chodba: lino
kuchyně: lino
místnosti: lino

Další vybavení bytové jednotky tvoří digestoř.

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

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 zajištěno ústředně z domovní kotelny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý, vhodný k rekonstrukci.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, 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 a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

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

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno užívání – služebnost bytu.

Ve prospěch paní Dany Štorkové, služebnost doživotního bezplatného bydlení tj. jednotky č. 1132/8 vč. všech součástí a příslušenství vč. souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1131, 1132 a pozemku parc.č. St. 1656/1 ve výši 38/3002.

Obsahem služebnosti bytu je právo paní Dany Štorkové užívat bytovou jednotku k bydlení a to včetně přijímání návštěv.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	9		
	Počet podzemních podlaží	0		
	Dům byl postaven v roce	osmdesátých letech minulého století		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2010
		zateplení pláště	celková	2010
		balkon, výtah	celková	2010
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky	štukové		
Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna			
Popis stavu bytového domu	velmi dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad zdivo: bez vad střecha: bez vad			

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1
	Podlaží bytové jednotky	4
	Bytové jádro	umakartové, renovace- obložené

Typ oken v jednotce	plastová s trojsklem	
Orientace oken obytných místností	jih	
Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo	
Toaleta(y)	klasická toaleta	
Vstupní dveře	dřevěné	
Typ zárubní	ocelové	
Vnitřní dveře	dřevěné, shrnovací	
Osvětlovací technika	lustry	
Popis místností a rozměry v m ²	4NP	
	Kuchyně	Kuchyně 14,50 m ²
	Pokoj	Pokoj 16,20 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň 2,00 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna 2,00 m ²
	Koupelna, WC	WC 1,00 m ²
	Příslušenství	Sklep 1,80 m ²
	Příslušenství	Balkón 2,30 m ²
	Podlahová plocha	35,70 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství	39,80 m ²
Elektrína	230V	
Vodovod	vodovod	
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace	
Plynovod	ne	
Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna	
Topná tělesa	závěsné radiátory	
Řešení ohřevu vody v bytě	centrální	
Podlahy v bytě	koupelna, wc: lino chodba: lino kuchyně: lino místnosti: koberce, lino	
Popis stavu bytové jednotky	dobrý	
Rekonstrukce	renovace bytového jádra- obklady, běžná údržba	
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad	

Trvalé porosty	okrasné dřeviny
----------------	-----------------

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

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; 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; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	věcné břemeno užívání bytu paní Dana Štorková (matka)
	Další informace	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.12.2023 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 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:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

Stanovení obvyklé výše nájemného bylo provedeno s využitím metody přímého porovnání. V České republice prozatím nefunguje jednotná databáze reálného inkasovaného nájmu, nebo jiná cesta, jak by reálné inkasované nájemné bylo možno ověřit z nezávislých zdrojů. Proto zpracovatel v případě stanovení předpokládaného nájemného bude vycházet z nabídek z realitní inzercí pronájmu se shodným nebo obdobným využitím. Z toho důvodu se jedná spíše o tržní hodnotu nájemného dle §2, odst. (3) zákona 151/97 Sb.

Jelikož se některé nabídky pronájmu vyskytují v realitní inzerci v několika po sobě následujících vydáních, je u těchto nabídek uvažována vždy nejnižší nabízená cena. Tento postup vychází z poznatku, že nenachází-li se nabízená cena ve výši, kterou trh akceptuje (tedy cena obvyklá, tržní), je nabídka pronájmu postupně snižována. Poslední nabídky, která se objeví u inzerované nemovitosti, je považována za nabídku akceptovanou trhem. Tato cena je pak považována za obvyklou cenu, za kterou byl pronájem s největší pravděpodobností realizován.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 074,00$

Kč/m²

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,103}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. bytová jednotka 1132/8

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	20 909,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	14,50 *	1,00 =	14,50 m ²
pokoj:	16,20 *	1,00 =	16,20 m ²
předsíň:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
koupelna, WC:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
balkon:	2,30 *	0,17 =	0,39 m ²
sklep:	1,80 *	0,10 =	0,18 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>36,27 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - 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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,860 = \mathbf{0,929}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 20 909,- Kč/m² * 0,929 = 19 424,46 Kč/m²
 CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,27 m² * 19 424,46 Kč/m² * 1,050 * 1,050 = 776 738,99 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 776 738,99 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. St. 1656/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,050**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,050 = 1,103

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	1 074,-	1,103		1 184,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 1656/1	462	1 184,62	547 294,44
Stavební pozemek - celkem			462		547 294,44

St. 1656/1 - zjištěná cena celkem = 547 294,44 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. St. 1656/1 = 547 294,44 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 547 294,44 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **776 738,99 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 547 294,44 Kč

Spoluvlastnický podíl: 38 / 3 002

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$547\,294,44\text{ Kč} \cdot 38 / 3\,002 = 6\,927,78\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 6 927,78 Kč

Bytová jednotka 1132/8 - zjištěná cena = **783 666,77 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. věcné břemeno užívání

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

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

Obvyklé nájemné je stanoveno srovnávací metodou. Do srovnávací metody byly zařazeny nabídky pronájmu nemovitostí obdobného charakteru, jako je oceňovaná nemovitost. Inzerované nájemné je bez záloh na energii. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1132/8

Bytová jednotka č. 1132/8, J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek	36 m ²	panelová	dobrý		
1	J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek	39 m ²	panelová	dobrý		
2	J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek	43 m ²	panelová	dobrý		
3	J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek	38 m ²	panelová	po rekonstrukci		
4	J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek	32 m ²	panelová	velmi dobrý		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvah a odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	8 000,00 Kč	0.9	7 200,00 Kč	1	1.05	1	1	1	1	1.05	6 857,14 Kč
2	8 700,00 Kč	0.9	7 830,00 Kč	1	1.11	1	1	1	1	1.11	7 054,05 Kč
3	9 000,00 Kč	0.9	8 100,00 Kč	1	1.03	1	1.1	1	1	1.133	7 149,16 Kč
4	8 000,00 Kč	0.9	7 200,00 Kč	1	0.94	1	1.1	1	1	1.034	6 963,25 Kč
Celkem průměr											7 006,00 Kč
Minimum											6 857,14 Kč
Maximum											7 149,16 Kč
Směrodatná odchylka - s											124,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6 881,12 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											7 130,88 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci) . K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí bytu a vybavení.

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

$$194,61 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 36 \text{ m}^2$$

$$= 7 006 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

7 000 Kč

Průměrné měsíční nájemné je stanoveno aritmetickým průměrem a po zaokrouhlení činí 7.000,-Kč.

Náklady na zachování a opravu zatížené nemovité věci byly stanoveny odhadem ve výši 5 % z ročního nájemného.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

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

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

měsíční nájemné [Kč]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
nájemné	7 000,-	84 000,-	4 200,00
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			79 800,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):			* 100 %
Roční užitek: [Kč]			= 79 800,-
Míra kapitalizace: 5,50 %			
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$			
$CB_U = 79\,800,00 * ((1 + 5,5\%)^{11} - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^{11})$			

Hodnota věcného břemene činí = 645 784,40 Kč

Zjištěnou cenu lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

Výsledky analýzy dat

1. bytová jednotka 1132/8	783 666,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	776 738,99 Kč
1.2. St. 1656/1	6 927,78 Kč
	<u>= 783 666,80 Kč</u>

Ocenění - celkem: **783 666,80 Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno užívání - 645 784,40 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem: **- 645 784,40 Kč**

Zjištěnou cenu lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **156 733,36 Kč**

Výsledná cena - celkem: 156 733,36 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 156 730,- Kč

slovy: Jednostopadesátšesttisícsemsetřicet Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 1132/8, J. A. Komenského č.p. 1132, Milevsko, okres Písek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	J. A. Komenského č.p. 1132, Milevsko, okres Písek	36 m ²	panelová	dobrý	1+1, balkon, renovované BJ, 4NP, revitalizovaný BD	
1	B. Němcové č.p. 866, Milevsko, okres Písek	37 m ²	panelová	po rekonstrukci	1+1, balkon, renovované BJ, 6NP, revitalizovaný BD	
2	J. A. Komenského č.p. 1130, Milevsko, okres Písek	38 m ²	panelová	dobrý	1+1, balkon, 2 NP, renovované BJ, revitalizovaný BD	
3	B. Němcové č.p. 859, Milevsko, okres Písek	36 m ²	panelová	před rekonstrukcí	1+1, balkon, 3 NP, umakartové BJ, revitalizovaný BD	

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	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	1 690 000,00 Kč	1	1 690 000,00 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	1 536 363,64 Kč
2	1 960 000,00 Kč	1	1 960 000,00 Kč	1	1.03	1	1.1	1	1	1.133	1 729 920,56 Kč
3	1 700 000,00 Kč	1	1 700 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	1 700 000,00 Kč
Celkem průměr			1 655 428,00 Kč								

Minimum	1 536 363,64 Kč
Maximum	1 729 920,56 Kč
Směrodatná odchylka - s	104 192,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 551 235,57 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 759 620,43 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci) . K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí bytu a vybavení.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$45\,984,11 \text{ Kč/m}^2 * 36 \text{ m}^2 = 1\,655\,428 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 655 000 Kč

Oceňované nemovitosti jsou zatíženy věcným břemenem užívání, toto věcné břemeno má výrazný negativní dopad na obchodovatelnost nemovitosti, protože výrazně znehodnocuje zatíženou nemovitou věc. Na trhu není tento typ nemovitosti běžně obchodovatelný. Pro určení velikosti zatížení bude použito ocenění dle platného cenového předpisu.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

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

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

měsíční nájemné [Kč]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]		
nájemné	7 000,-	84 000,-	4 200,00	79 800,-	
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				79 800,-	
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	79 800,-
Míra kapitalizace: 5,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 79\,800,00 * ((1 + 5,5\%)^{11} - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^{11})$					
Hodnota věcného břemene po zaokrouhlení činí		=	646 000 Kč		

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	156 730 Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	1 655 000 Kč
Věcné břemeno užívání:	- <u>646 000 Kč</u>
Celkem	1.009.000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

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.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 1132/8, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 38/3002 na společných částech budovy č.p. 1131, 1132 a pozemku parc. č. St. 1656/1, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 5067, pro katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

1.009.000,- Kč

Slovy: jeden milion devět tisícti Kč

V y p r a c o v a l :

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 12.12.2023



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Ostatní údaje:

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 079761/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 13:15:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549576 Milevsko
Kat.území: 694673 Milevsko List vlastnictví: 5067
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
Štork Daniel, č.p. 52, 79382 Třemešná, RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

K Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2021 16:49:28. Zápis proveden dne 16.11.2021.

Pro: Štork Daniel, č.p. 52, 79382 Třemešná V-6314/2021-305
RČ/IČO:

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 Písek, kód: 305.

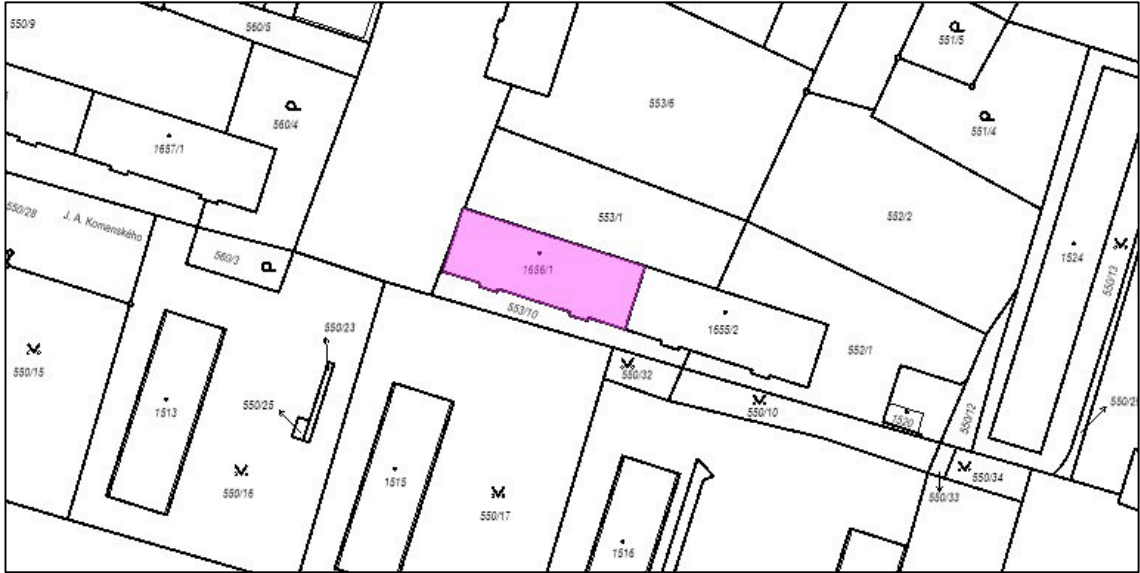
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.12.2023 12:36:20

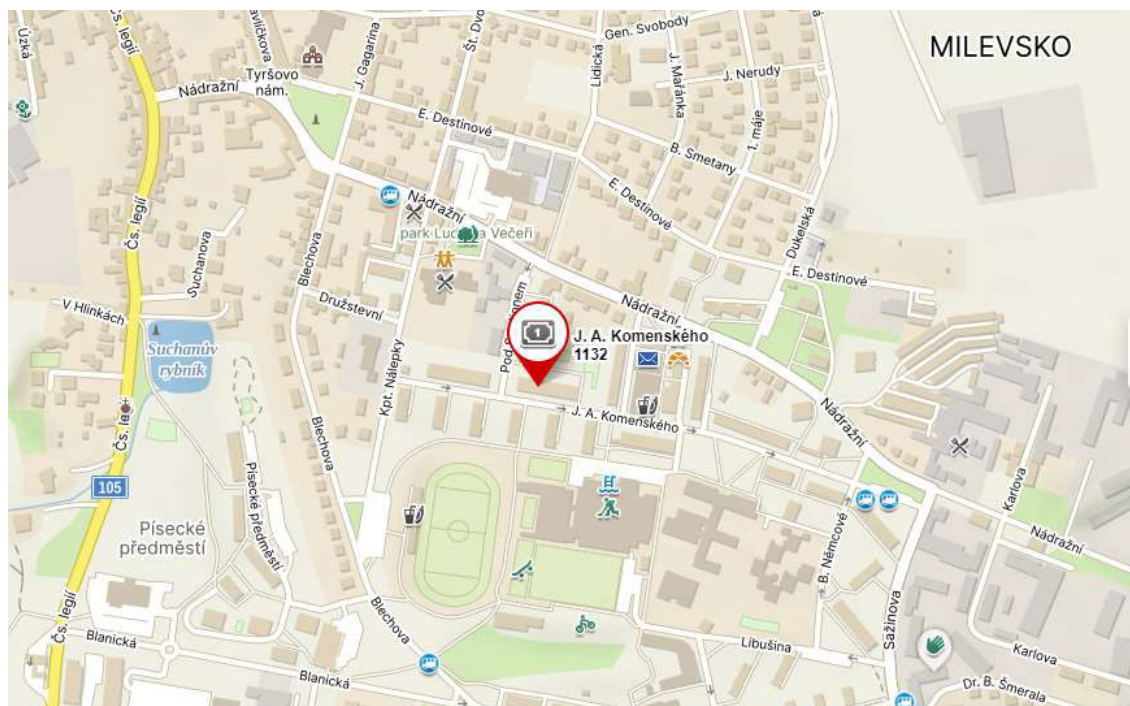
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

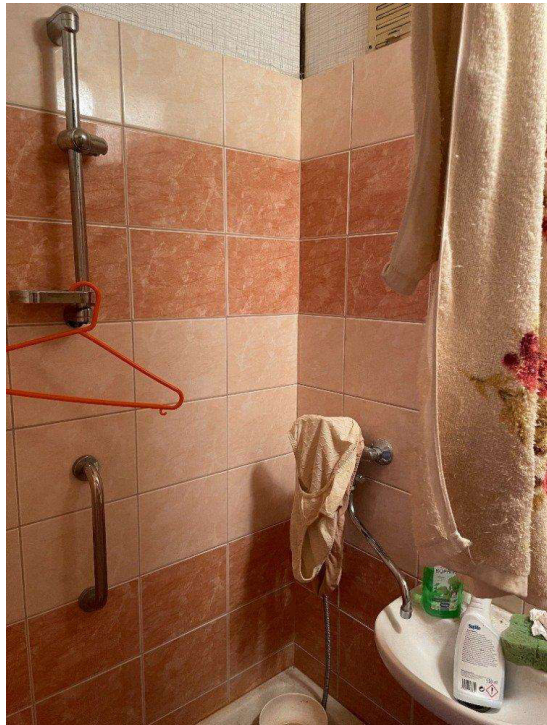


Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

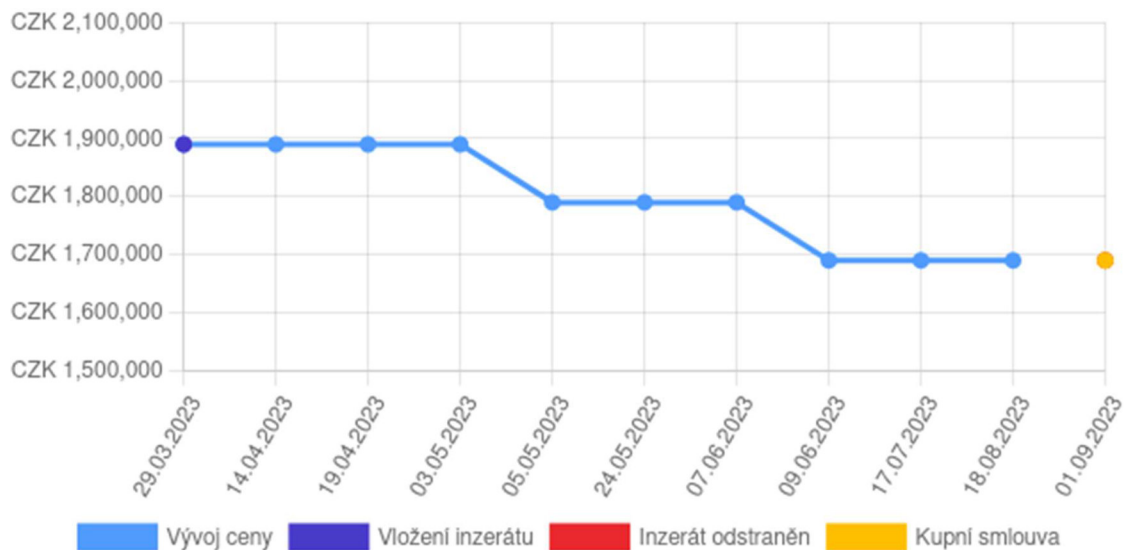


Byt, 37 m², B. Němcové č.p. 866, Milevsko, okres Písek

Celková cena: 1 690 000 Kč

Lokalita: B. Němcové č.p. 866, Milevsko, okres Písek

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

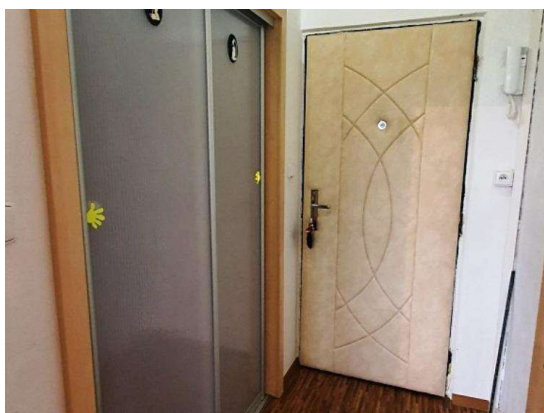


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

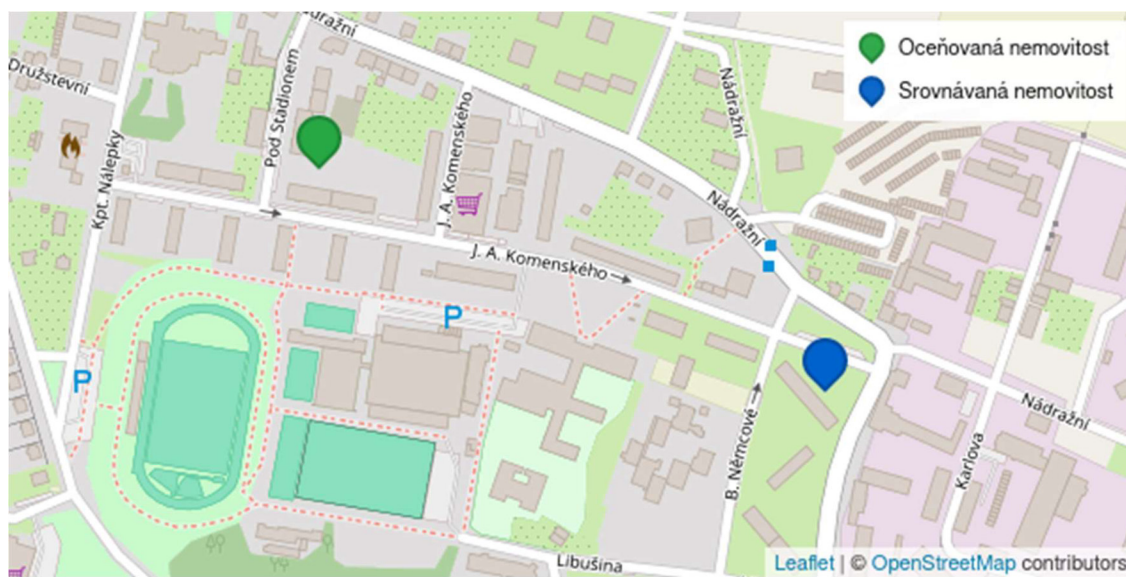
Lokalita	B. Němcové č.p. 866, Milevsko, okres Písek	Cena dle KS	1 690 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.09.2023	Číslo řízení	V-3944/2023-305
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Po rekonstrukci	Podlaží bytu	6
Užitná plocha	37 m ²	Dispozice	1+1

Prodej bytu v panelovém domě v 5. patře s výtahem. Byt je dispozičně řešen jako 1+1 s balkonem o celkové výměře 37 m². V bytě jsou plastová okna - na nich rolety, podlahovou krytinu tvoří linoleum ve stylu plovoucí podlahy. Koupelna je po rekonstrukci, oddělená s toaletou. Výměna dveří. V ložnici jsou vestavěné skříně. Dům má novou fasádu, vč. zateplení domu, nový výtah, vchodové dveře. PENB nebyl zatím dodán, uvádíme třídu G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

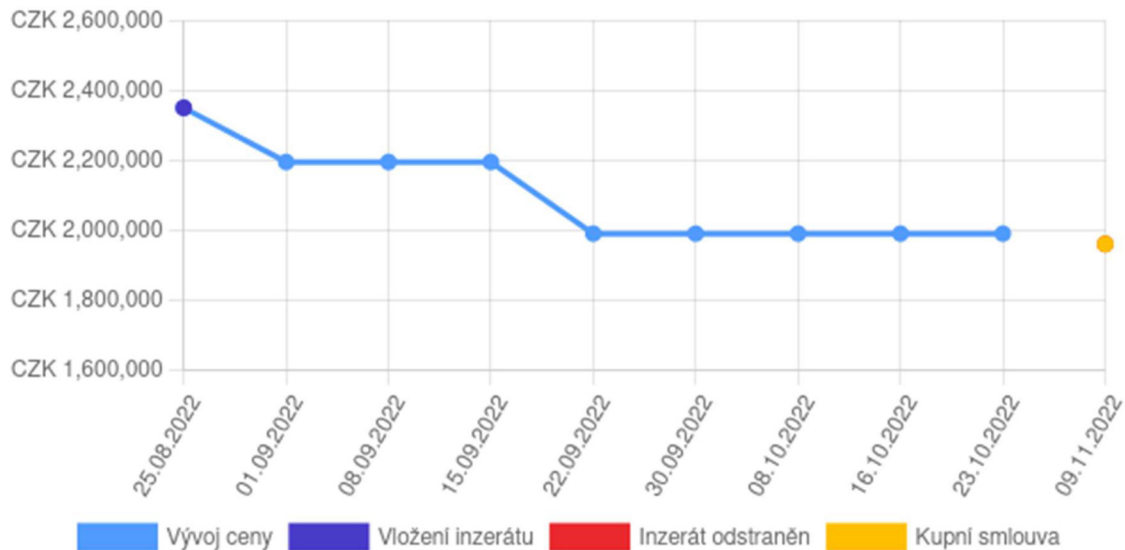


Byt, 38 m², J. A. Komenského č.p. 1130, Milevsko, okres Písek

Celková cena: 1 960 000 Kč

Lokalita: J. A. Komenského č.p. 1130, Milevsko, okres Písek

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

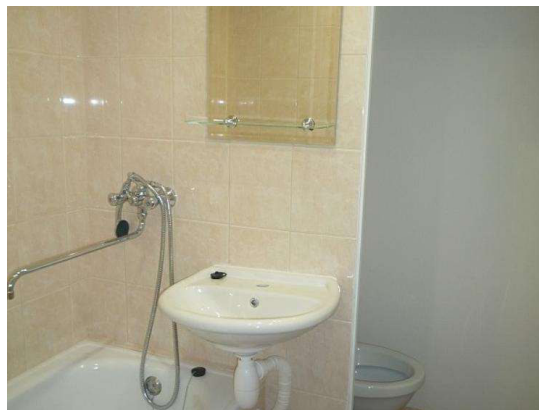


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

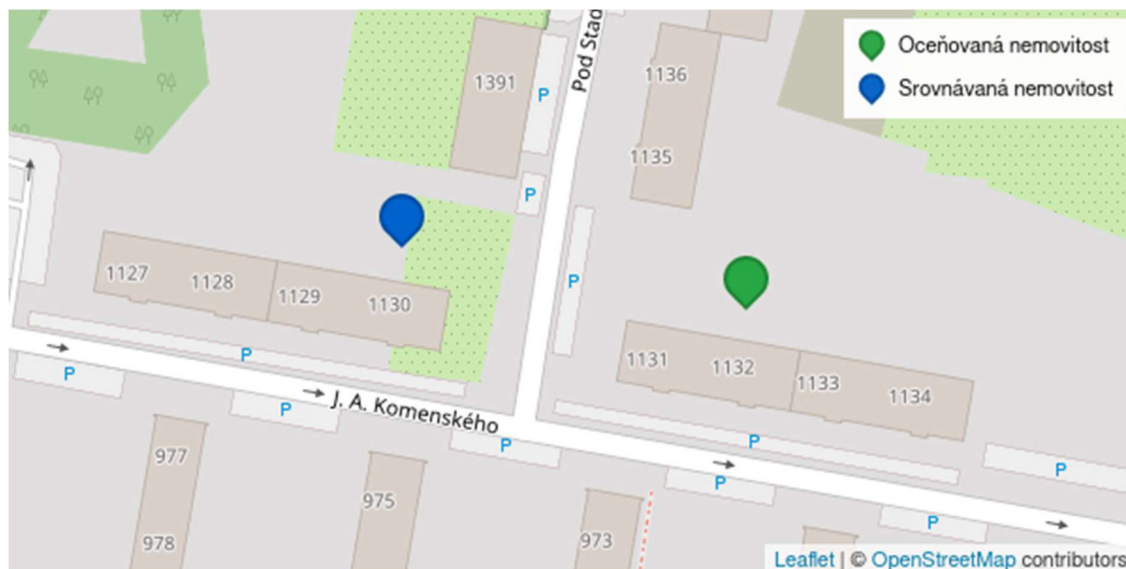
Lokalita	J. A. Komenského č.p. 1130, Milevsko, okres Písek	Cena dle KS	1 960 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.11.2022	Číslo řízení	V-5844/2022-305
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	2
Užitná plocha	38 m ²	Dispozice	1+1

Byt se nachází v panelovém domě a je umístěn v 1. patře. Dispoziční řešení bytu je 1+1 s balkonem o celkové výměře 39,8 m². Byt je po kompletní rekonstrukci před 5 lety, nová koupelna - obložené jádro, kuchyňská linka vč. sporáku a digestoře, podlahovou krytinu tvoří lino ve stylu plovoucí podlahy, okna jsou plastová. V chodbě je nábytek. K bytu náleží sklep. Byt je momentálně pronajatý, dobrá investice s fungujícím nájemníkem. PENB nebyl dodán, proto uvádíme třídu G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

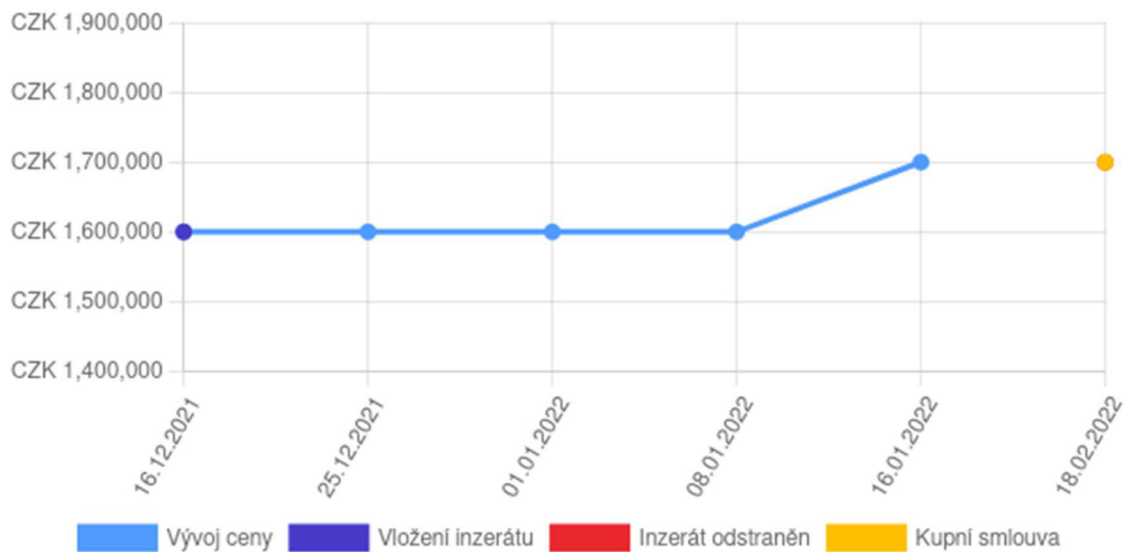


Byt, 36 m², B. Němcové č.p. 859, Milevsko, okres Písek

Celková cena: 1 700 000 Kč

Lokalita: B. Němcové č.p. 859, 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	B. Němcové č.p. 859, Milevsko, okres Písek	Cena dle KS	1 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.02.2022	Číslo řízení	V-987/2022-305
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Uvedená cena obsahuje veškeré poplatky za služby RE/MAX.
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Elektrina	230V	Podlaží bytu	3
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	36 m ²
Užitná plocha	38 m ²	Dispozice	1+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	9		

Novinkou v naší nabídce je panelový byt 1+1 v Milevsku. Jeho celková velikost je 38m² a náleží k němu balkon. Tento byt je tak skvělým startovacím bytem pro mladou rodinu nebo zajímavá investice. Bytová

jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží, tedy ve druhém patře domu s výtahem. V samotném bytě jsou nová plastová okna se žaluziemi a nové podlahy. Balkón a okna bytu jsou orientovány na jihozápad. K jednotce náleží také sklepy. V této lokalitě je plná občanská vybavenost, včetně školky která je hned vedle domu, škola o pár kroků dále, zdravotnické služby na dosah, obchody, dětská hřiště, zkrátka všechno co ke spokojenému životu potřebujete. Pokud vás tedy tento byt zaujal, ať už pro svou praktickou dispozici nebo díky jeho skvělé lokalitě, zavolejte mi, ať můžete být první na prohlídce. V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejlepší nabídce dle preferencí majitele.

4. Fotodokumentace

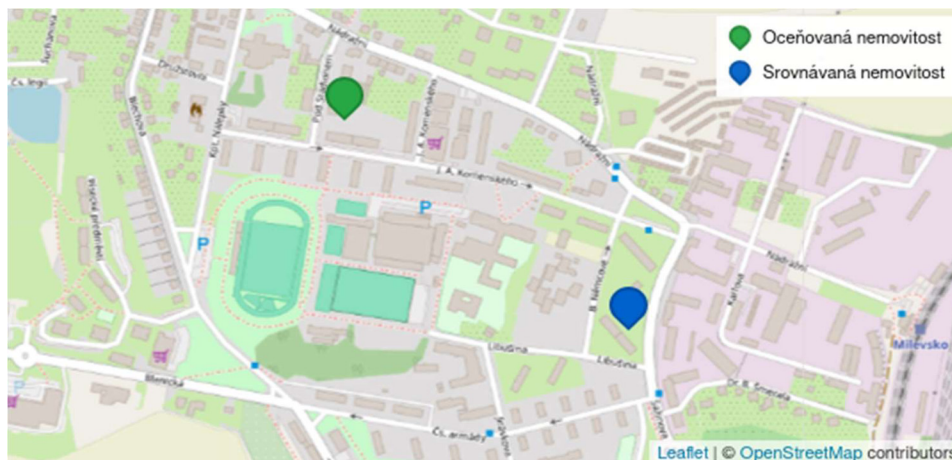


- LEGENDA MÍSTNOSTÍ
- 1 - Předstí (2,4 m²)
 - 2 - Koupelna (2,96 m²)
 - 3 - WC (1,4 m²)
 - 4 - Obývací pokoj, kk (14,8 m²)
 - 5 - Ložnice (12,83 m²)
 - 6 - Balkón (2,7 m²)
- Roční nájemné 2000 Kč/měsíc

PROFESIONÁLNÍ
PREZENTACE
NEMOVITOSTÍ



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – obvyklé nájemné

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

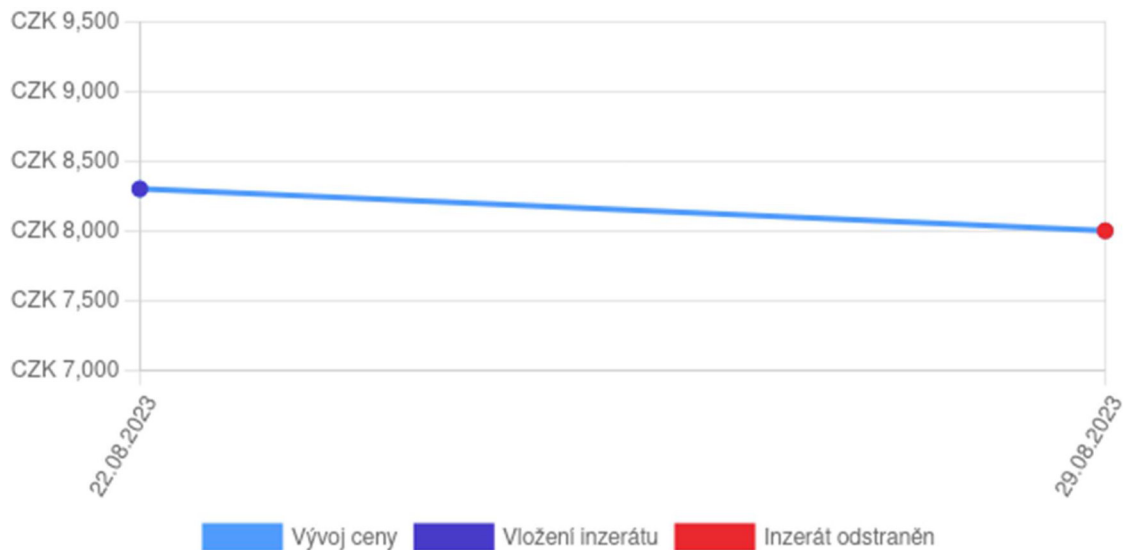


Byt, 39 m², J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek

Celková cena: 8 000 Kč

Lokalita: J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek

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



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

Lokalita	J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek	Cena	8 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	5
Užitná plocha	39 m ²	Dispozice	2+kk
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

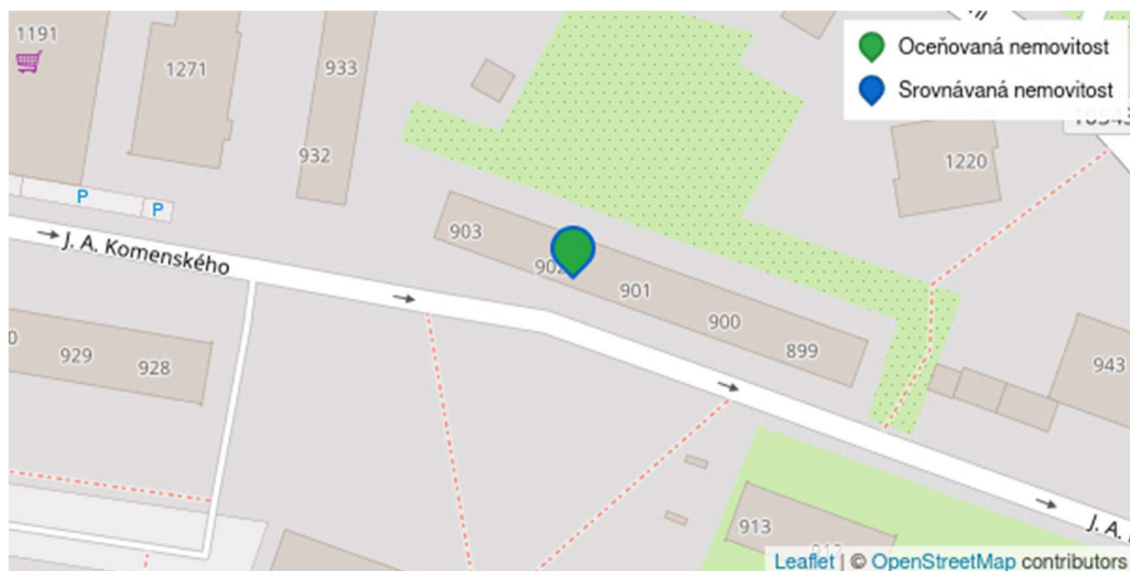
Pronajmu hezký byt 2+kk, 39 m² s balkonem, ve 4.patře panelového domu v klidné, pěkné lokalitě Milevska. Dispozice: předsiň, koupelna s WC, obývací pokoj s kuch.koutem, ložnice s balkonem. Součástí bytu je prázdný sklep. Vybavení: pračka, lednice, kuch.linka s el.sporákem a digestoří, bar + 2 bar.židle, manž. postel s úložným prostorem, pohovka, psací stůl, balkónový nábytek. Do bytu je na zakázku vyrobený hezký bílý větší psací stůl

pod okno v ložnici, teď je rozebraný, dle přání nájemníka ho majitelé složí a bude k dispozici. Dům je po rekonstrukci. K nastěhování ihned. Albert, Billa, nákupní centrum a veškerá občanská vybavenost v pěší dostupnosti, parkování u domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

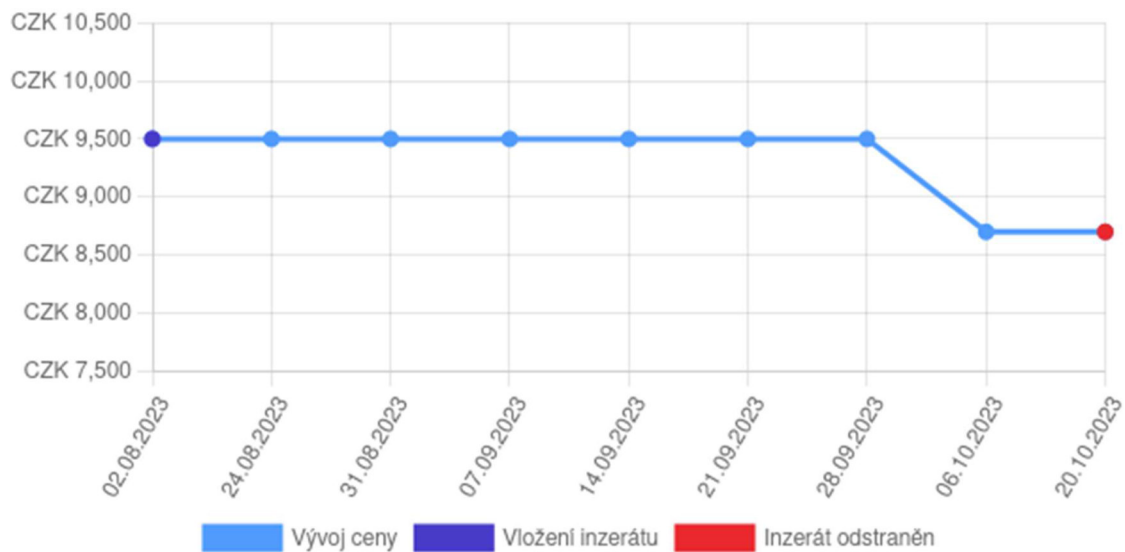


Byt, 43 m², J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek

Celková cena: 8 700 Kč

Lokalita: J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek

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



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

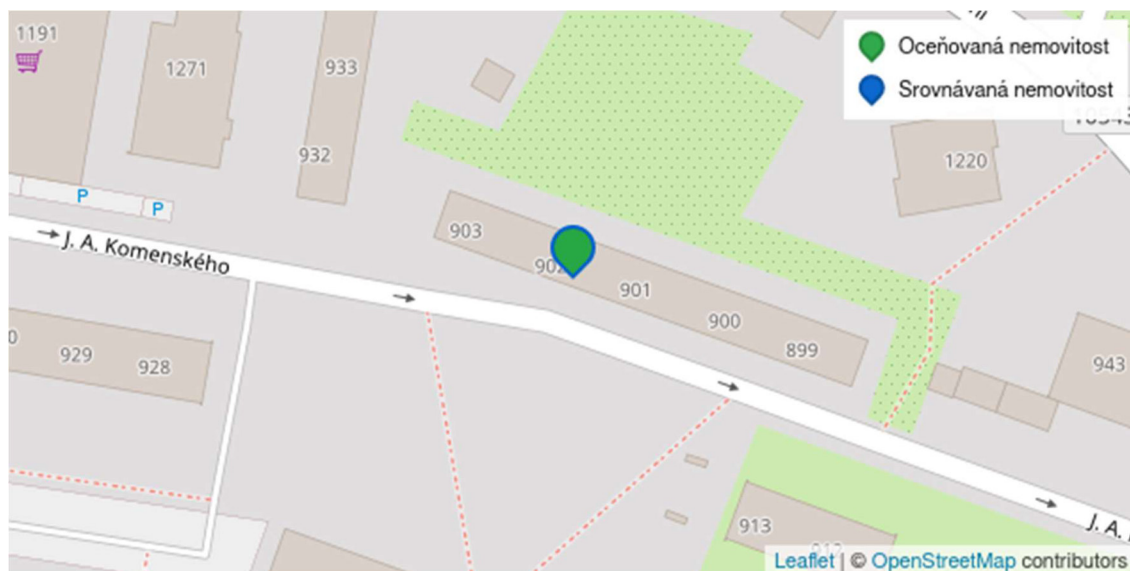
Lokalita	J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek	Cena	8 700 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	4
Užitná plocha	43 m ²	Dispozice	2+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	5

Exkluzivně nabízíme k pronájmu zařízený byt 2+kk v Milevsku v ul. J. A. Komenského naproti zimnímu stadionu. Z chodby se vstupuje do pokoje s kuchyňskou linkou, do koupelny a samostatného WC, přes první pokoj pak do obývacího pokoje s balkonem. Byt se nachází ve 4. patře kompletně zrekonstruovaného domu bez výťahu. K bytu náleží sklep. Parkování k dispozici před domem. Nájemné 8.700,- Kč/měsíc, plus poplatky 2.270,- Kč, kauce 1 měsíční nájem, provize RK ve výši 1 měsíčního nájmu. V blízkosti domu se nachází školka, základní škola, nákupní centrum, sportovní hala a zimní stadion, další základní občanská vybavenost. Byt je k dispozici od 1.10.2023. Doporučujeme díky dobré poloze domu ve městě. V případě zájmu o více informací či prohlídku kontaktujte realitního makléře Mgr. Rudolfa Orcta.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

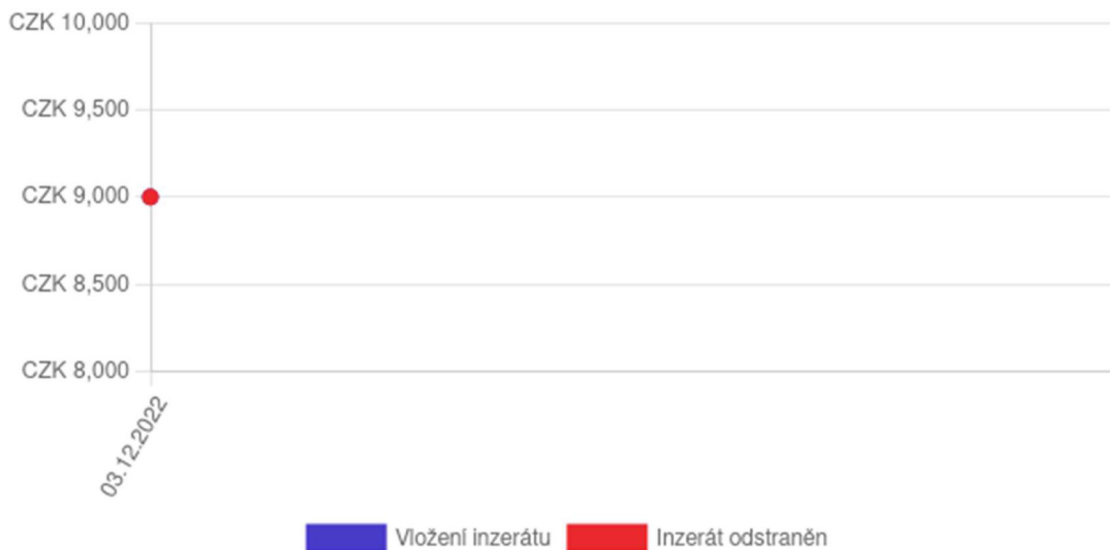


Byt, 38 m², J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek

Celková cena: 9 000 Kč

Lokalita: J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek

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

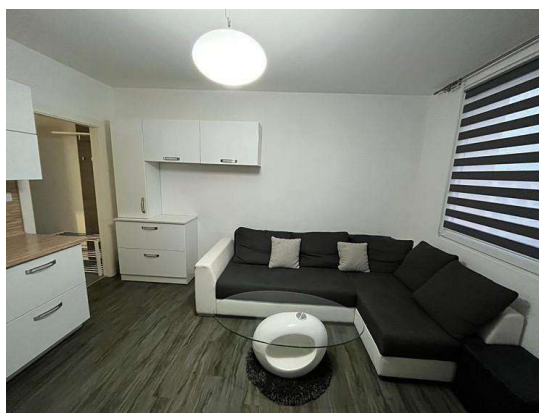


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

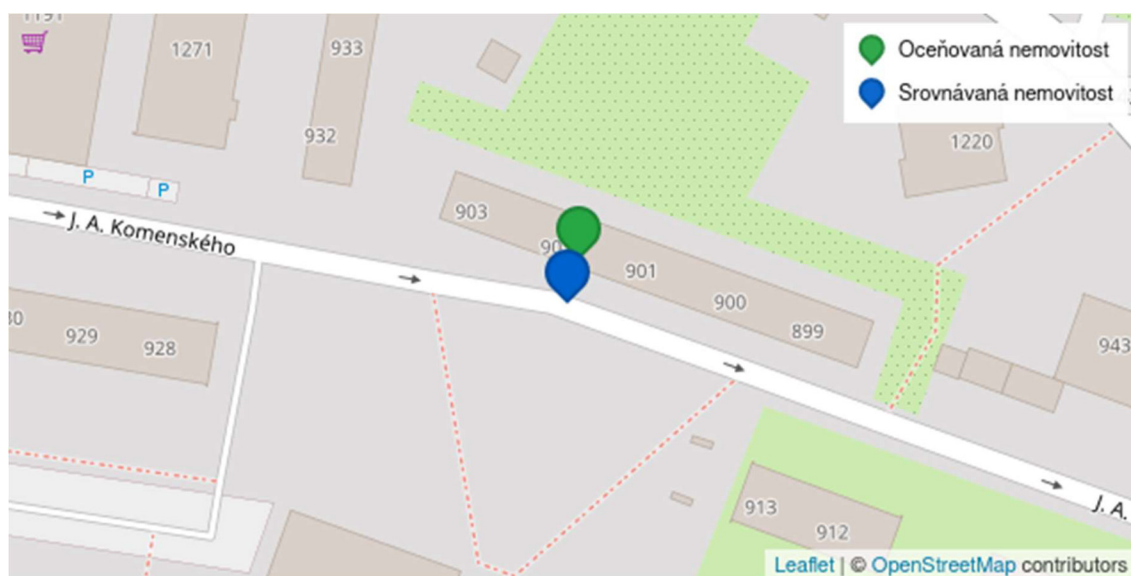
Lokalita	J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek	Cena	9 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ náklady na energie a internet
Konstrukce	Panelová	Stav	Po rekonstrukci
Elektřina	230V	Podlaží bytu	4
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	38 m ²
Dispozice	1+1	Počet nadzemních podlaží domu	8
Voda	Vodovod		

Nabízíme k pronájmu byt po kompletní rekonstrukci o dispozici 1+1 a rozloze 38m². Byt se nachází ve 4. patře s výtahem a je částečně vybaven - lednice, pračka, sedací souprava, konferenční stůl, botník, šatní skříň a komoda. Byt je připraven k okamžitému nastěhování a preferuji dlouhodobý pronájem. K bytu náleží balkon a sklep. Měsíční náklady na bydlení: 9.000 Kč nájemné + zálohy na energie na základě aktuálního sazebníku + optický internet. Vratná kauce je vyčíslena na dvojnásobek měsíčního nájemného. K dispozici ihned. RK prosím nevolat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

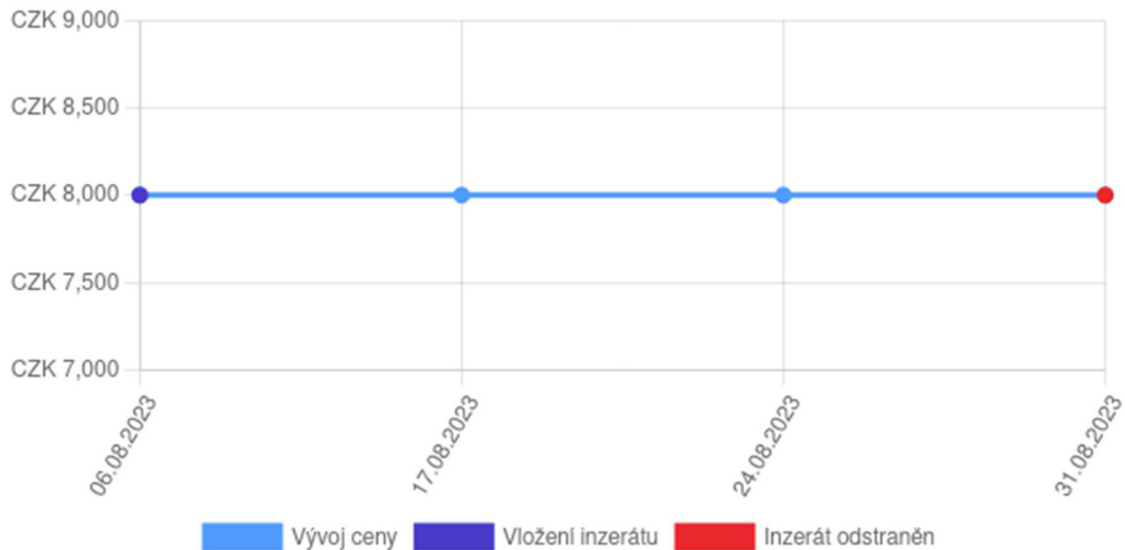


Byt, 32 m², J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek

Celková cena: 8 000 Kč

Lokalita: J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek

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



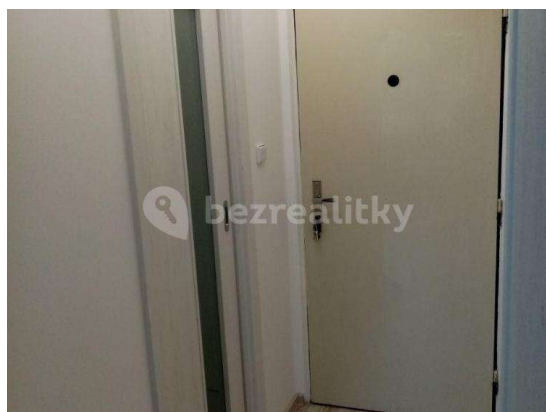
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	J. A. Komenského, Milevsko, okres Písek	Cena	8 000 Kč
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	4	Podlahová plocha	32 m ²
Dispozice	1+1		

Nabízím k pronájmu nezařizený byt 1+1 v klidném panelovém domě v Milevsku u zimního stadionu. Byt se nachází v posledním čtvrtém patře domu bez výtahu. Jedná se o předsiň, koupelnu s WC, kuchyň, která rovněž velikostí slouží popř., jako obývací pokoj, ložnice a balkón. Jak byt, tak celý panelový dům je po kompletní rekonstrukci. Budete první, kdo v bytě bude bydlet. K bytu náleží sklepní kóje a možnost využívat další sklepní

prostory. Preferuji pronájem nekuřákům a bez domácích mazlíčků. Ideální pro jednu max. dvě osoby. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

