

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 007204/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 9439/16-128
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Karla Čapka č.p. 310, Mirovice, okres Písek
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	05.02.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	11.02.2024
<b>Zhotovitel:</b>	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 19 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 21.02.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 310/3, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id.70/901 na společných částech budovy č.p. 310 a podíl o velikosti id. 70/2703 na pozemku parc. č. St. 431, 562/3, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 820, pro katastrální území Mirovice, obec Mirovice, okres Písek.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního 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: výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

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. 310/3 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Karla Čapka č.p. 310, Mirovice, okres Písek  
Kraj: Jihočeský kraj  
Okres: Písek  
Obec: Mirovice  
Ulice: Karla Čapka  
Katastrální území: Mirovice

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 05.02.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Pech (spoluvlastník). Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Pech Martin, Karla Čapka 310, 39806 Mirovice podíl 1/3

Pechová Lenka, Karla Čapka 302, 39806 Mirovice podíl 1/3

**Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře podíl 1/3.**

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 310/3, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 70/901 na společných částech budovy č.p. 310 a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 70/2703 na pozemku parc. č. St. 431, 562/3, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 820, pro katastrální území Mirovice, obec Mirovice, 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. Stavba má 4 nadzemní 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 zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem před více jak 40 lety, v roce 2010 byla v bytovém domě vyměněna okna za plastová.

#### Stavebně technický stav a vady bytového domu:

vybavení: zastaralý prvek

rozvody: zastaralý prvek

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: 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 nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

#### Popis bytové jednotky:

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

1		
Ostatní prostory	Chodba	5,21 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,90 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Hala	7,95 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	16,24 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	12,32 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	12,32 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	10,20 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklepní kóje	1,46 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		68,12 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		69,58 m <sup>2</sup>

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou sádrové. Okna jsou plastová s trojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

#### Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino

koupelna, wc: lino

kuchyně: lino

místnosti: lino, koberce

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody.

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:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

rozvody: zastaralý prvek

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 před rekonstrukcí.

Popis pozemku:

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

Širší vztahy:

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

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. 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 dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Zápisy na listu vlastnictví: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce, Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné. Zahájení exekuce – Pechová Lucie.

Toto omezení nemá vliv na cenu obvyklou.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	4		
	Počet podzemních podlaží	0		
	Dům byl postaven v roce	v 80 letech minulého století		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2010
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky	sádrové		
	Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna		
Popis stavu bytového domu	před rekonstrukcí			
Vady bytového domu	vybavení: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad			

<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	umakartové
	Typ oken v jednotce	plastová s trojsklem
	Orientace oken obytných místností	západ

Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dřevěné plné		
Osvětlovací technika	lustry		
Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1		
	Ostatní prostory	Chodba	5,21 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,90 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Hala	7,95 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	16,24 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	12,32 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	12,32 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Kuchyně	10,20 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklepní kóje	1,46 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha		68,12 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		69,58 m <sup>2</sup>
	Elektřina	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	chodba: lino koupelna, wc: lino kuchyně: lino místnosti: lino, koberce		
Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
Rekonstrukce	běžná údržba		
Vady bytové jednotky	vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad rozvody: zastaralý prvek		

<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý

	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; 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; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Zápisy na listu vlastnictví: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce, Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné. Zahájení exekuce – Pechová Lucie.  Toto omezení nemá vliv na cenu obvyklou.



## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.02.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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.

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihočeský  
Okres: Písek  
Obec: Mirovice  
Katastrální území: Mirovice  
Počet obyvatel: 1 640

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 440,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **763,00 Kč/m<sup>2</sup>**

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,706}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,727}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,009}$$

## 1. bytová jednotka č. 3

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

40 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

40 325,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
chodba:	$(3,47 * 1,50) * 1,00 =$	5,21 m <sup>2</sup>
wc,koupelna:	$(2,45 * 1,59) * 1,00 =$	3,90 m <sup>2</sup>
hala:	$(3,47 * 2,29) * 1,00 =$	7,95 m <sup>2</sup>
pokoj:	$(3,47 * 4,68) * 1,00 =$	16,24 m <sup>2</sup>
pokoj:	$(3,57 * 3,45) * 1,00 =$	12,32 m <sup>2</sup>
pokoj:	$(3,57 * 3,45) * 1,00 =$	12,32 m <sup>2</sup>
kuchyně:	$(1,45 * 2,48 + 1,92 * 3,46) * 1,00 =$	10,24 m <sup>2</sup>
sklepní koje:	$(1,25 * 1,17) * 0,10 =$	0,15 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		68,33 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní koje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,639}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,706**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,030**

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 40 325,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,639 = 25 767,68 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 68,33 m<sup>2</sup> \* 25 767,68 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,706 \* 1,030 = 1 280 349,88 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 280 349,88 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. St. 431

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,706$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

**Celkový index I** =  $I_T * I_o * I_P = 0,706 * 1,000 * 1,030 = 0,727$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	763,-	0,727		554,70	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 431	329	554,70	182 496,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	562/3	929	554,70	515 316,30
Stavební pozemky - celkem			1 258		<b>697 812,60</b>

**St. 431 - zjištěná cena celkem** = **697 812,60 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech

### 1.3. Trvalé porosty

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 562/3			20 roků	45,00 m
Živé plůtky	1 980,-			1 980,- 89 100,-
Součet:				89 100,-
Koeficient stanoviště K <sub>Z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>S</sub> (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	66 825,- Kč

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem** = **66 825,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. St. 431 = 697 812,60 Kč  
1.3. trvalé porosty = 66 825,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **764 637,60 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 280 349,88 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 764 637,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 70 / 2 703

Hodnota spoluvlastnického podílu:

764 637,60 Kč \* 70 / 2 703 = 19 801,94 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 19 801,94 Kč

**Bytová jednotka č. 3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **1 300 151,82 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 3

**Bytová jednotka č. 3 - zjištěná cena** = **433 383,94 Kč**

#### Výsledky analýzy dat

1. bytová jednotka č. 3 433 383,90 Kč  
1.1. Oceňovaný byt 426 783,29 Kč  
1.2. St. 431 6 023,79 Kč  
1.3. trvalé porosty 576,86 Kč  
= 433 383,90 Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem:** **433 383,90 Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **433 380,- Kč**

slovy: Čtyřistatřicettřítisíctřistaosmdesát 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. 310/3, Karla Čapka č.p. 310, Mirovice, okres Písek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Karla Čapka č.p. 310, Mirovice, okres Písek	68 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	3+1, 2 NP, sklepní koje	
1	Lnáře č.p. 231, okres Strakonice	74 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	3+1, balkon, sklep, 3 NP	
2	Na Bílé husi č.p. 1073, Blatná, okres Strakonice	72 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	3+1, lodžie, 3 NP, revitalizovaný BD	
3	Osek č.p. 70, okres Strakonice	70 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	4+1, 2 NP, sklep,	

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	24 189,19 Kč	1	24 189,19 Kč	0.95	0.98	1.1	1.05	1.05	1	1.1290	21 423,99 Kč
2	36 111,11 Kč	1	36 111,11 Kč	1.1	0.98	1	1	1.1	1	1.1858	30 452,95 Kč
3	19 857,14 Kč	1	19 857,14 Kč	0.95	0.99	1.1	1.05	1.03	1	1.1188	17 747,56 Kč
Celkem průměr											23 208,16 Kč
Minimum											17 747,56 Kč
Maximum											30 452,95 Kč
Směrodatná odchylka - s											6 537,90 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											16 670,26 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											29 746,07 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

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 příslušenství.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$23\,208,16 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 68 \text{ m}^2$$

$$= 1\,578\,155 \text{ Kč}$$

### Celková cena po zaokrouhlení:

$$1\,578\,000 \text{ Kč}$$



## E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1 300 150 Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1 578 000 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, 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.

### **Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:**

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 20 %.  
Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 spolu s aplikací srážky ve výši 20 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(1\,578\,000\text{ Kč} * 1/3) - 20\% = 421\,000\text{ Kč}$$

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 310/3, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id.70/901 na společných částech budovy č.p. 310 a podíl o velikosti id. 70/2703 na pozemku parc. č. St. 431, 562/3, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 820, pro katastrální území Mirovice, obec Mirovice, 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**

**421.000,- Kč**

Slovy:čtyřistadvacetjednatísíc 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 21.02.2024

.....  
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

## **O s t a t n í   ú d a j e :**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

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 007204/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu, srovnávané nemovitosti,

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	310/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 310</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mirovice [695726]</a>
Číslo LV:	<a href="#">820</a>
Podíl na společných částech:	70/901

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pech Martin, Karla Čapka 310, 39806 Mirovice	1/3
Pechová Lenka, Karla Čapka 302, 39806 Mirovice	1/3
Pechová Lucie, Zahorčice 37, 38742 Lnáře	1/3

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Omezení vlastnického práva

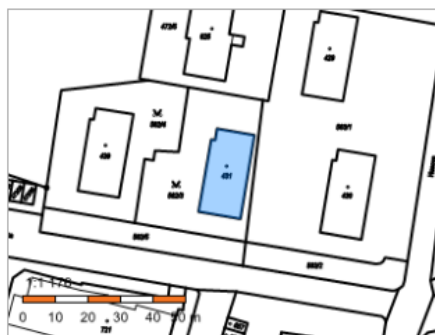
Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pechová Lucie
Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
Zahájení exekuce - Pechová Lucie
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 431</a>
Obec:	<a href="#">Mirovice [549592]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mirovice [695726]</a>
Číslo LV:	<a href="#">817</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	329
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 310</a>

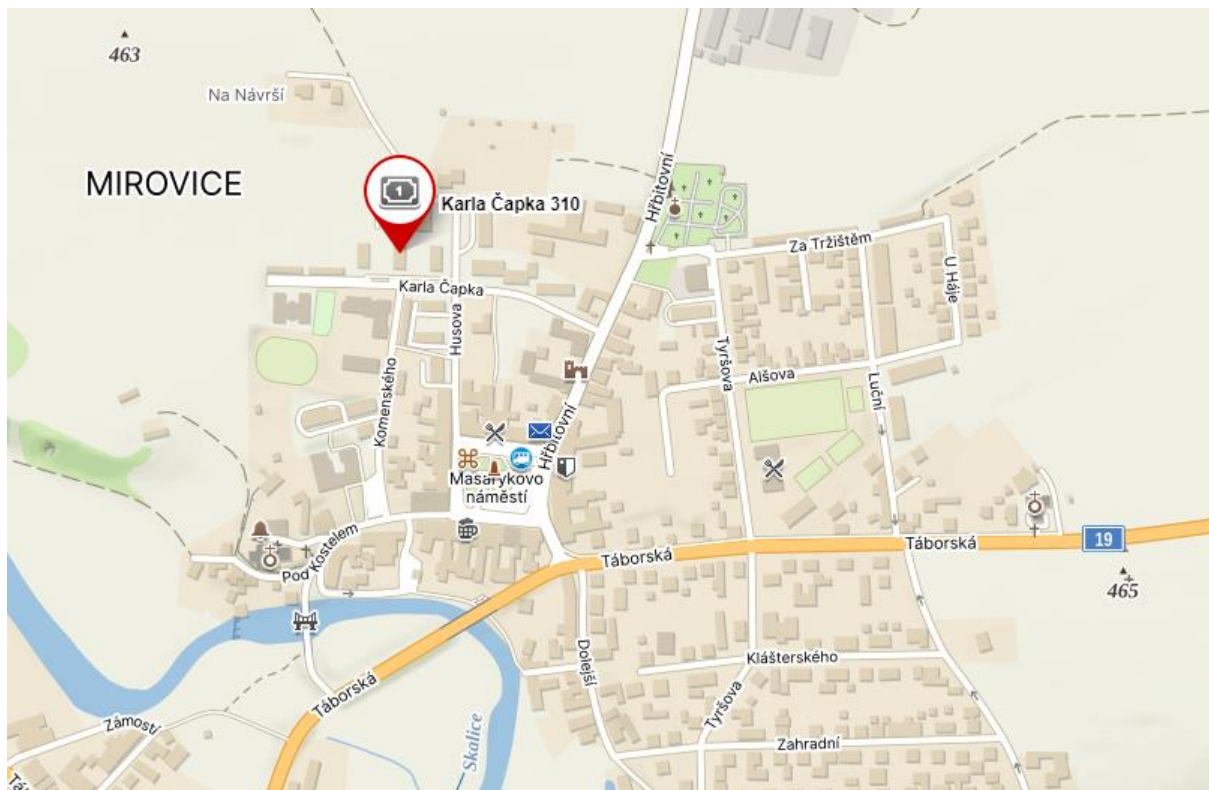


### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">562/3</a>
Obec:	<a href="#">Mirovice [549592]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mirovice [695726]</a>
Číslo LV:	<a href="#">990</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	929
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

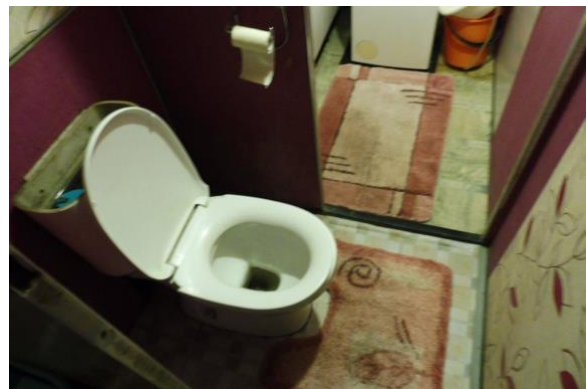


## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Byt, 74 m<sup>2</sup>, Lnáře č.p. 231, okres Strakonice**

**Celková cena: 1 790 000 Kč**

**Lokalita: Lnáře č.p. 231, okres Strakonice**

#### 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))

<b>Lokalita</b>	Lnáře č.p. 231, okres Strakonice	<b>Cena dle KS</b>	1 790 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	28.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-6194/2023-307
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Podlaží bytu</b>	3	<b>Podlahová plocha</b>	74 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1		

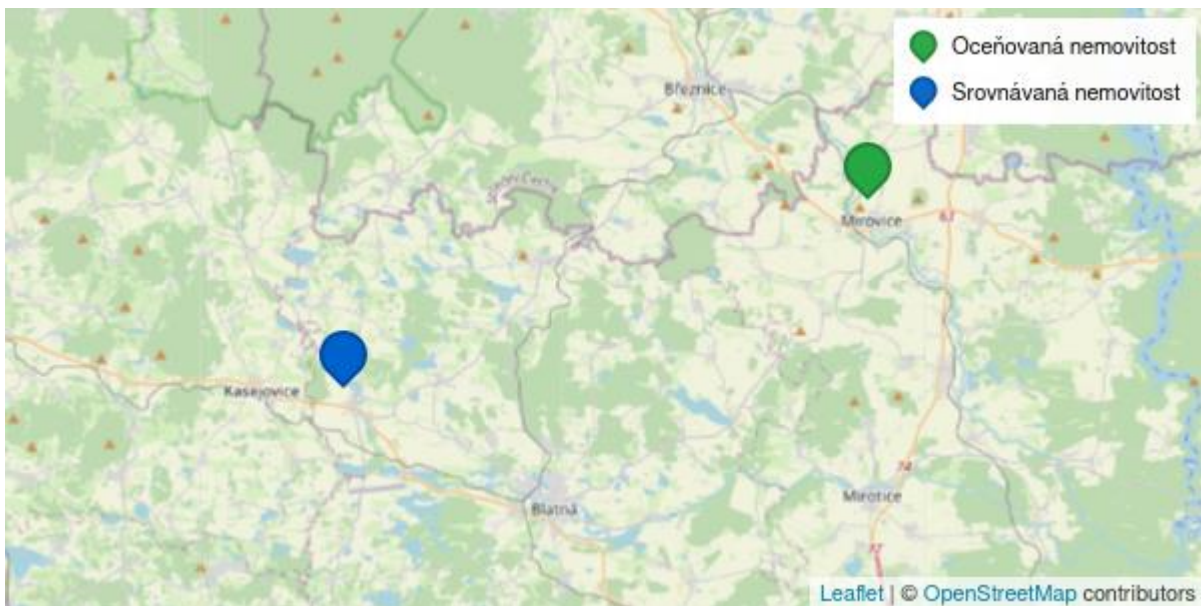
Byt v osobním vlastnictví 3+1 s balkonem je umístěn ve třetím nadzemním podlaží cihlového domu. Dva pokoje jsou situovány na východ z čehož jedna místnost má balkon kde si můžete vychutnat snídani při východu slunce, zpěvu ptactva a zároveň se kochat výhledem na místní zámek. Do kuchyně a třetího pokoje se sluníčko krásně opírá celé odpoledne a k večeru je z těchto místností možné pozorovat úžasný západ slunce. Všechny místnosti jsou čisté, vyštukované, osazené plastovými okny. Podlahové krytiny jsou převážně smyčkové koberce. Rozvody elektřiny jsou v hliníku, rozvod vody do bytu ( stoupačky ) v plastu. Vytápění všech bytových jednotek v domě zajišťuje centrální kotel na tuhá paliva, s vlastním kotelníkem. K bytu náleží zděný sklep, dále podíl na společných částech domu a na pozemcích kolem něj. Na pozemku za domem je možno vybudovat zahrádku o velikosti vlastnického podílu. Dům se nachází v klidné části obce Lnáře s veškerou občanskou vybaveností. Školka 50m od bytu, Škola 150m dále je ve Lnářích pošta, obecní úřad, místní prodejna a COOP. Při hlavní silnici se nachází čerpací stanice Benzina, hotel, nové workoutové a dětské hřiště. Místní zámek je dominantou obce. Lnáře leží na hlavní trase Plzeň – Písek a proto se autem velice pohodlně dostanete do všech měst včetně Strakonice. V docházkové vzdálenosti jsou i dvě vlakové zastávky. V obci Blatná která leží 9 km od Lnář najdete veškerou zdravotní péči, spoustu obchodů včetně Lidlu é Penny. Nemovitost je možné využívat jak pro vlastní bydlení, tak i jako investici a byt pronajímat. Byt prodává přímo majitel a proto neplatíte žádnou provizi RK.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

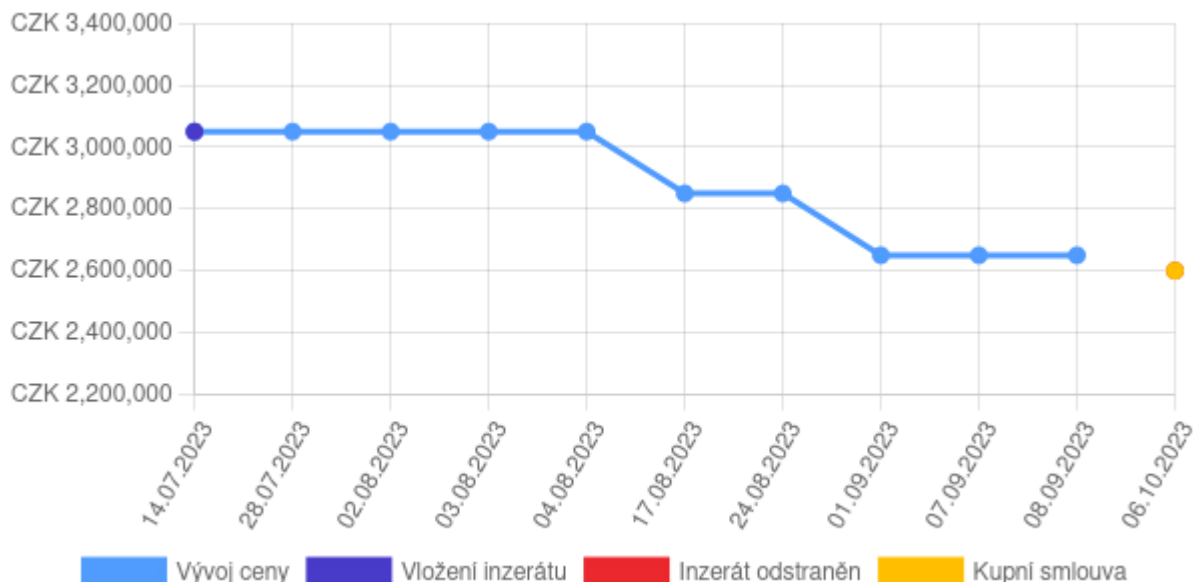


**Byt, 72 m<sup>2</sup>, Na Bílé husi č.p. 1073, Blatná, okres Strakonice**

**Celková cena: 2 600 000 Kč**

**Lokalita: Na Bílé husi č.p. 1073, Blatná, okres Strakonice**

## 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)

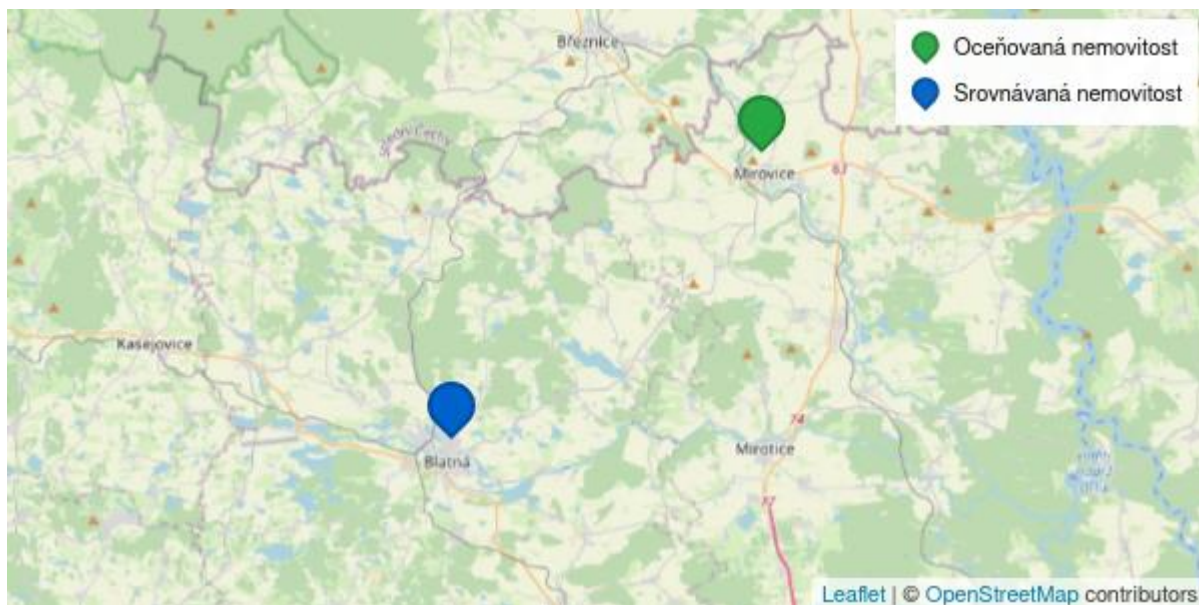
<b>Lokalita</b>	Na Bílé husi č.p. 1073, Blatná, okres Strakonice	<b>Cena dle KS</b>	2 600 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.10.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-4833/2023-307
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	3	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění, Plynový kotel
<b>Podlahová plocha</b>	72 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídlíště
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	5
<b>Plyn</b>	Plynovod		

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 3+1 a celkové výměře 71,73 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v druhém patře panelového bytového domu s výtahem v klidné části města nedaleko centra. Bytová jednotka je v zachovalém původním udržovaném stavu s prostornou ložicí. Tím nabízí novým majitelům, aby jsi případnou rekonstrukci vybudovali podle své fantazie. K bytu náleží sklepní koje, společná kolárna a sušárna. Nízké náklady na bydlení. Veškerá občanská vybavenost v blízkém dosahu. Zajistíme vhodné financování. Více informací vám rádi poskytneme v RK.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

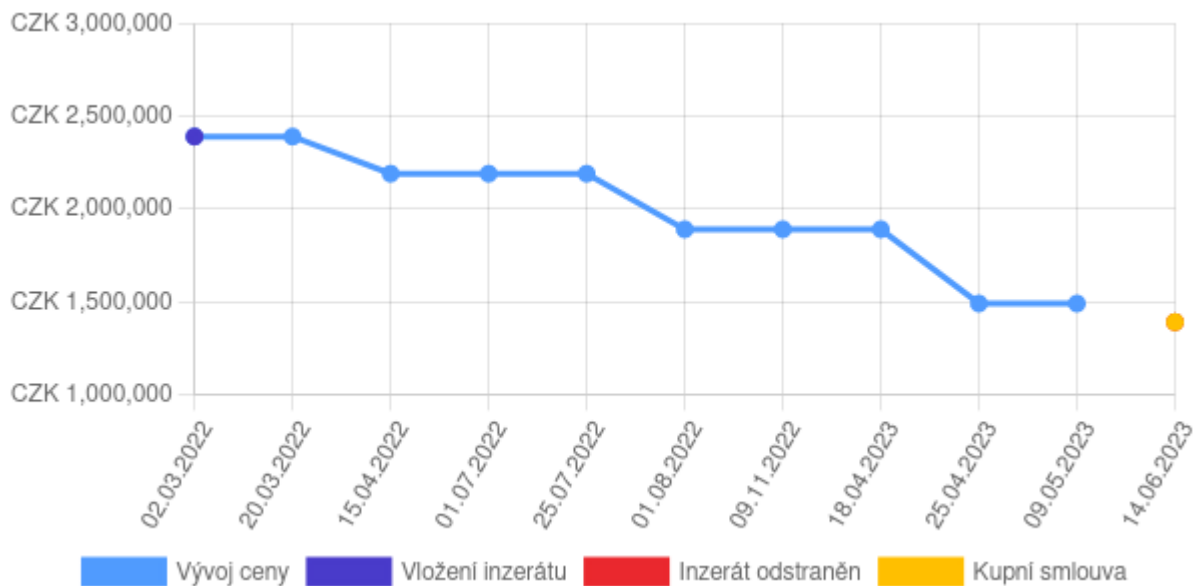


Byt, 70 m<sup>2</sup>, Osek č.p. 70, okres Strakonice

Celková cena: 1 390 000 Kč

Lokalita: Osek č.p. 70, okres Strakonice

### 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))

<b>Lokalita</b>	Osek č.p. 70, okres Strakonice	<b>Cena dle KS</b>	1 390 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	14.06.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3056/2023-307
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu. Hypotéka již od 5.981 Kč měsíčně!
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Elektrína</b>	230V a 400V, 230V	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Užitná plocha</b>	70 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	4+1
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Voda</b>	Vodovod

Prodej 4+1 (původně 3+1) ve 2.NP zděného domu o celkovém počtu 6 bytových jednotek. Nachází se v klidné části a dochozí vzdálenosti od centra obce Osek. Sleva 900.000 Kč z původní ceny 2.390.000 Kč! Exkluzivně nabízíme k prodeji byt o dispozici 4+1 (původně 3+1) v klidné lokalitě nedaleko centra obce Osek v okrese Strakonice, který je umístěn ve zděném bytovém domě č.p. 70. Byt o dispozici 4+1 a rozloze 78 m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví se nachází ve 2. NP zděného, bytového domu bez výtahu. Byt je v původním, zachovalém stavu. Skládá se z pokoje č. 1 (11 m<sup>2</sup>), pokoje č. 2 (10 m<sup>2</sup>), pokoje č. 3 (14 m<sup>2</sup>), pokoje č. 4 (17 m<sup>2</sup>), kuchyně (9 m<sup>2</sup>), předsíně (6 m<sup>2</sup>), toalety (1 m<sup>2</sup>) a koupelny s vanou (2 m<sup>2</sup>) a sklepa (8 m<sup>2</sup>). Součástí prodeje je kuchyňská linka. Stav Fondu oprav k 31. 12. 2021 činí cca 100.000 Kč. Zálohy na služby (teplo, společné prostory) 2.846 Kč měsíčně, elektřina a voda dle spotřeby. Byt je vhodný jako investiční příležitost. V okolí domu se nachází dostatek parkovacích míst. V blízkosti se nachází centrum obce Osek. Škola, školka, obchody a další služby se nachází v blízké obci Radomyšl. Byt je v současně době volný k nastěhování. Doporučuji prohlídku. Financování hypotéčným úvěrem či úvěrem ze stavebního spoření je možné, rádi Vám pomůžeme najít nejvýhodnější financování. Osek leží v nadmořské výšce 450 m mezi snadno dostupnými městy Strakonice (11 km) a Písek (18 km) a Blatná (16 km). V obci žije 624 obyvatel.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení

