

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2799-1/14/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**O ceně bytové jednotky č. 623/7 v domě č.p. 623 v části obce Milevsko, na pozemku p.č. st.606/1, zapsaného u Kat. úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, na LV č. 3719 pro kat. území a obec Milevsko, včetně spoluhl. podílu 103/822 k pozemku p.č.st. 606/1 a k domu (LV č.3292) a spoluhl.podíl 1/16 k pozemku p.č. st.606/2 (LV č.4722).**

**Znalec:** Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV  
telefon: 608 048 653  
e-mail: kopacekmir@gmail.com

**Zadavatel:** ODOAKER a.s. Pardubice  
IČ: 26147645  
Pernerova 441  
530 02 Pardubice

**Počet stran:** 14 stran textu a 10 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 30.1.2024

**Vyhotoveno:** V Chrudimi 30.1.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

I. Znalecký posudek o ceně celé bytové jednotky č. 623/7 v bytovém domě č.p. 623, v ulici Gen. Svobody, v Milevsku, včetně podílů k pozemku parc. č. St. 606/1 a k domu dle LV č. 3719, LV č. 3292 a podílu 1/16 k pozemku p.č. St. 606/2 dle LV č. 4722.

II. Stanovení tržní ceny pro účely dobrovolné dražby.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovit. dle vyhlášky a stanovení tržní ceny.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 2.1.2024 za přítomnosti objednatele posudku.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

1. Ocenění **podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 337/2022 Sb.

2. Ocenění **věcnou hodnotou (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 434/2023 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.

3. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. *(V tomto případě neprováděno.)*

4. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

5. **Odhad tržní ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou. *(V tomto případě neprováděno.)*

6. **Závěrečný odborný odhad tržní ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Na závěr uvádím, že úroveň obvyklých (dle současné terminologie tržních) cen nemovitostí je průměrem z dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, svých vlastností aj. Nejlepším způsobem je stanovení obvyklé ceny na základě porovnání s už uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí a to v daném čase a daném místě tj. porovnávací metodou.

*Vlastní tržní cena se tvoří na trhu až s uskutečněným prodejem. Před tímto prodejem, resp. koupí není známa její přesná výše. Z těchto důvodů a z povahy obvyklé/tržní ceny plyne, že obvyklou cenu nelze dopředu úplně přesně a jednoznačně vypočítat ani stanovit, nýbrž vždy pouze více nebo méně přesněji odhadnout. V případě stanovení tržní ceny se tedy vždy jedná jen o odborný odhad, nikoliv o přesnou částku.*

Je zohledněna nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- výpisy z katastru nemovitostí - Kat. úřad Písek, LV č. 3719, 3292 a 4722, k.ú. Milevsko, vyhotovené dne 16.1.2023 a 28.8.2023
- snímek katastrální mapy (výpis údajů z KN - nahlížení do KN), ze dne 30.1.2024
- znalecký posudek č.20142-1177/2019 ze dne 3.9.2019 (Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o. Praha)
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku

## **2.3. Základní pojmy a metody ocenění**

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou  
(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: byt č.623/7  
Adresa předmětu ocenění: Generála Svobody 623  
399 01 Milevsko  
LV: 3719  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Písek  
Obec: Milevsko  
Katastrální území: Milevsko  
Počet obyvatel: 8 089  
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: Nad 5000 obyvatel - Milevsko - 8 089 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 - viz výše	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 - Menší městečko v kraji, cca 20 km od Písku a Tábora.	V	0,95
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - vše	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - MHD, autobusové i vlakové nádraží	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - vše	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 675,00\ Kč/m^2$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 3719 (byt)

JVVP CZ s.r.o., Dr. Jurenky 203, 262 72 Březnice - 1/2

R.E.I.T. Group družstvo, Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice - 1/2

Dle LV č. 3292 (budova, pozemek st.606/1) - 103/822

Dle LV č. 4722 (pozemek st.606/2) - 1/16

#### Dokumentace a skutečnost

Jedná se o ocenění bytové jednotky č. 623/7 v bytovém domě č.p. 623 ve městě Milevsko, v ulici Generála Svobody, na pozemku p.č. st. 606/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. st. 606/1 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 462 m<sup>2</sup>, vše v rozsahu 103/822, a spoluvlastnického podílu k pozemku p.č. st. 606/2 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1443 m<sup>2</sup>, vše v rozsahu 103/822.

Nemovitosti jsou zapsané na listu vlastnictví č. 3719, 3292 a 4722 v k.ú. Milevsko, obec Milevsko, okres Písek.

Oceňovaná nemovitost není dle sdělení a zjištění v Katastru nemovitostí žádným nositelem zástavního práva, na LV č. 4722 (p.p.č. st.606/2) zapsáno zástavní právo smluvní pro komerční

banku a.s. Praha, a věcné břemeno zřizování a provozování plynovodu a přípojek v rozsahu dle GP, ze dne 17.8.2016. Tyto věcná práva nemají vliv na stanovení tržní ceny.

Milevsko je město v okrese Písek v Jihočeském kraji, 22 km severovýchodně od Písku a 22 km západně od Tábora na Milevském potoce. Žije zde přibližně 8 100 obyvatel. Území města se skládá ze dvou nesousedících celků – místní část Velká tvoří exklávu. Město je známé především díky závodům pro výrobu vzduchotechnických zařízení – ZVVZ.

Dům je situován poblíž centra města, v ulici Generála Svobody, v zástavbě převážně rodinných /bytových/ domů. V dostupné krátké vzdálenosti je autobusové nádraží, obchoddomy sokolovna, dále základní škola, mateřské školky, obchody a obchodní centra v centru města.

## **Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný byt se nachází se ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, netyповého, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími a částečně obytným podkrovím. Dům obsahuje celkem 8 bytových jednotek, je bez výtahu. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1620/1, který je ve vlastnictví Města Milevsko. Parkování je možné na vlastním pozemku u objektu. Objekt byl pravděpodobně postaven v roce 1969. V průběhu životnosti byla provedena výměna střešní krytiny, žlabů a svodů. Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je uvažováno jako standardní (plynový kotel v koupelně, článkové radiátory). Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Pozemek p.č. St. 606/2 tvoří s domem jednotný funkční celek. Na pozemku jsou situovány vedlejší stavby (přízemní, kovové garáže s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou plechovou krytinou a přízemní, dřevěné garáže s pultovou střechou krytou šindelem) a venkovní úpravy (oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech s kovovými sloupky a betonovou podezdívkou, kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech, kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech, zpevněná plocha asfaltová, zpevněná plocha dlážděná, venkovní schody žulové, opěrná zídka kamenná a opěrná zídka betonová).

## **3.2. Obsah**

1. Byt č. 623/7
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky LV č.3292
2. Pozemek LV č.4722

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Ocenění cenou zjištěnou**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., 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: 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: Negativní - podílové spoluvlastnictví 2 cizích subjektů	I	-0,04
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,008}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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	0,02
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 dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,099}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,046$

## 1. Byt č. 623/7

### 1.1. byt

Popis viz výše. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 je v původním stavu, sestává ze 2 pokojů a kuchyně, chodby, koupelny, WC a komory. K bytu náleží sklep v technickém podlaží domu.

Byt je v původním stavu (zhoršený technický stav, nutná rekonstrukce).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel  
Stáří stavby: 55 let  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 634,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Obývací pokoj:	24,78 *	1,00 =	24,78 m <sup>2</sup>
Pokoj:	21,90 *	1,00 =	21,90 m <sup>2</sup>
Kuchyň:	21,18 *	1,00 =	21,18 m <sup>2</sup>
Předsíň:	13,00 *	1,00 =	13,00 m <sup>2</sup>
Koupelna:	7,30 *	1,00 =	7,30 m <sup>2</sup>
WC:	1,70 *	1,00 =	1,70 m <sup>2</sup>
Komora:	2,70 *	1,00 =	2,70 m <sup>2</sup>
Sklep:	7,02 *	0,10 =	0,70 m <sup>2</sup>
Lodžie:	3,32 *	0,20 =	0,66 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			93,92 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - 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, 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 ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = 0,725$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = 0,518$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,008$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,090$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 43 634,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,518 = 22 602,41 Kč/m<sup>2</sup>  
CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 93,92 m<sup>2</sup> \* 22 602,41 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,008 \* 1,090 = 2 332 382,97 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 332 382,97 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemky LV č.3292

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,008 Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,090

## 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,008 \* 1,000 \* 1,090 = 1,099**

## **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 <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	1 675,-	1,099		1 840,83

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. 606/1	462	1 840,83	850 463,46
Stavební pozemek - celkem				462	<b>850 463,46</b>

**Pozemky LV č.3292 - zjištěná cena celkem = 850 463,46 Kč**

## **Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky LV č.3292 = 850 463,46 Kč

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 332 382,97 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 850 463,46 Kč

Spoluvlastnický podíl: 103 / 822

Hodnota spoluvlastnického podílu:

850 463,46 Kč \* 103 / 822 = 106 566,59 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 106 566,59 Kč

**Byt č. 623/7 - zjištěná cena = 2 438 949,56 Kč**



## 2. Pozemek LV č.4722

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,960$  Index polohy pozemku  $I_P = 1,090$

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,090 = 1,046$**

**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 <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	1 675,-	1,046		1 752,05

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. 606/2	1 443	1 752,05	2 528 208,15
Stavební pozemek - celkem			1 443		<b>2 528 208,15</b>
<b>Pozemek LV č.4722 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>2 528 208,15 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 16

**Pozemek LV č.4722 - zjištěná cena celkem = 158 013,01 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Byt č. 623/7	2 438 950,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 332 382,97 Kč
1.2. Pozemky LV č.3292	106 566,53 Kč
	<hr/>
	= 2 438 950,- Kč

2. Pozemek LV č.4722 (1/16 spol.podílu) 158 013,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 2 596 963,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 596 960,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsetdevadesátšesttisícdevětsetšedesát Kč

## 5. Stanovení tržní ceny

Oceňovaná nemovitost je dle zjištění v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva a dalších věcných práv zatěžujících danou nemovitost, pro stanovení tržní ceny se k nim nepřihlíží.

Cena tržní je vztažena ke srovnávací hodnotě, k věcné a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch bytu není zjištěná cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá/tržní/ kombinace metod výnosové a věcné (ta je stanovena z ceny zjištěné dle vyhl. bez koef. prodejnosti), v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení tržní ceny.

Srovnávací hodnota byla určena dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizaci prodeje nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **byt, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je **dobře obchodovatelná**.

- nemovitosti uvedeného typu v obcích s počtem obyvatel do 10 000 obyvatel jsou obchodovány za cenu podobnou či vyšší než zjištěnou podle cenového předpisu (cenový předpis platný od 1.1.2024).

Negativní účinky:

- obvyklá cena je ovlivněna starší výstavbou domu – původní dispozice, sklepy, konstrukce domu, bez zateplení
- omezené parkovací možnosti před domem (dostatečná možnost v přilehlých ulicích)
- byt ve 2.NP v domě (bez výtahu), zhoršený technický stav bytu, spoluvlastnické podíly bytu

Pozitivní účinky:

- + blízkost centra města, město s kompletní občanskou vybaveností a službami –
- + byt ve vyhledávané lokalitě
- + byt ve zděném domě, s podílem na okolním pozemku kolem domu

### **Výpočet porovnávací hodnoty**

Pro výpočet uvažovány koeficienty vztažené k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem (jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší než srovnávaná nemovitost, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1, u pozemků s podstatně větší výměrou se zpravidla postupuje opačně):

SC – současná (nabídková) cena srovnávané nemovitosti – základní jednotková cena Kč/m<sup>2</sup>)

TC – tržní cena oceňované nemovitosti (Kč/m<sup>2</sup>)

$TC = SC * (K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7)$

Zde odhadovaný byt bez provedené rekonstrukce /modernizace/, ve zhoršeném technickém stavu, ve velmi výhodné a vyhledávané lokalitě přímo ve městě, klidné lokalitě.

Srovnatelné byty se v blízkém okolí obchodovaly za 2,0-2,80 mil. Kč (viz hodnocení u jednotlivých srovnávaných bytů). Obvyklá cena současného stavu bytu odpovídá dle nabídek cca 25-30 tis. Kč/m<sup>2</sup>.

## Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>				Lokalita / Fotografie		
	Započítatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňovaná jednotka</b>							
Zděný nezateplený bytový dům poblíž centra					Ulice Gen.Svobody		
Bytový dům	93,90	2.NP	2+1				
<b>Srovnávané jednotky</b>							

Byt 3+kk, 60 m <sup>2</sup>					Milevsko, okr. Písek		
<p>Byt 3+kk k prodeji ve zděném, neobvykle architektonickém domě (9 jednotek) na okraji klidné obce - 6 km od města Milevska. Vlastník jednotky může využívat uzavřenou zahradu za domem, a podél domu - celková výměra je 1.640m<sup>2</sup>.K zahradě patří stodola, dům je z roku 1909 s bohatou historií. Střecha domu prošla rekonstrukcí v roce 2020. Orientace bytu je na východ a sever. Vytápění krbovými kamny s výměníkem v obývacím pokoji na tuhá paliva, který rozvádí teplo do radiátorů + příjemný bonus je podlahové topení v koupelně. Ohřev teplé vody zprostředkovává elektrický bojler a voda je z obecního řádu. V ceně bytu je zahrnuto toto vybavení: plotýnkový vařič, mikrovlnka, lednička, pračka, 2x skříň v obývacím pokoji.</p> <p>Občanská vybavenost obce – 2 x hospoda, kulturní sál, obchod, školka, knihovna, nové workoutové hřiště, přírodní koupaliště, Vejrovské muzeum, školní jídelna. Zastávka BUS, vlakové nádraží je naproti nemovitosti, multifunkční sportovní hřiště (volejbal, tenis, nohejbal, házená), chatová osada Sokol přístupná veřejnosti, fotbalové hřiště ve vlastním areálu obce, kulturní dům – možnost procházek a výletů – rybníky, lesy, turistické stezky v okolí domu.</p> <p>Pozn.: horší lokalita, lepší technické vybavení a příslušenství , pozemek u domu</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,95; Lokalita - horší - koeficient 1,10; Velikost objektu - menší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,98; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - neuvedeno - koeficient 1,00;</p>							
zděná	60,00	2.NP/3N P	3+kk	1 690 000	28 167	0,83	23 379
Byt 2+kk, 79 m <sup>2</sup>					Milevsko, Jiráskova ul.		
<p>K prodeji byt po celkové rekonstrukci o velikosti podlahové plochy 57,5 m<sup>2</sup> a zasklenou terasou o velikosti 21,2 m<sup>2</sup>, dispozičně řešený jako 2+kk v Jiráskově ulici v Milevsku. Byt v osobním vlastnictví se nachází v přízemí cihlového domu. Koupelna je s vanou a toaletou. Dům prochází kompletní rekonstrukcí jak bytů, tak společných částí domu. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku. V bezprostřední blízkosti školka, veškerá občanská vybavenost v dosahu</p> <p>Pozn.: nově zrekonstruovaný byt, podobné velikosti, podobná lokalita ale dále od náměstí , započít.plocha 58+21,2/2 = 70 m<sup>2</sup></p>							

Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,95; Lokalita - mírně horší - koeficient 1,02; Velikost objektu - podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - po rek. - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - zatepleno - koeficient 0,95;

zděný	70,00	1. z 2NP	2+kk	2 350 000	33 571	0,83	27 864
-------	-------	----------	------	-----------	--------	------	--------

Byt 3+kk, 93 m<sup>2</sup>

Milevsko, Jiráskova ul.

Byt po celkové rekonstrukci o velikosti podlahové plochy 80 m<sup>2</sup> a terasou o velikosti 13,4 m<sup>2</sup>, dispozičně řešený jako 3+kk v Jiráskově ulici v Milevsku. Byt v osobním vlastnictví se nachází v přízemí cihlového domu. Koupelna je s vanou a toaletou, druhá toaleta je samostatná. Komora slouží k ukládání věcí. Předstíh bytu je oddělená od vstupní haly, která pak nabízí vchody do ložnic a dalších místností. Terasa je přístupná z větší ložnice. Celý dům prošel kompletní rekonstrukcí jak bytů, tak společných částí domu. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku. V bezprostřední blízkosti školka, veškerá občanská vybavenost v dosahu. Pěší dostupnost do centra města.



Pozn.: nově zrekonstruovaný byt, podobné velikosti, podobná lokalita ale dále od náměstí, započít.plocha 80+13,4/2 = 87 m<sup>2</sup>

Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,95; Lokalita - mírně horší - koeficient 1,02; Velikost objektu - podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - po rek. - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší - koeficient 0,98; Energetická náročnost budovy - zatepleno - koeficient 0,95;

zděný	87,00	1. z 2NP	3+kk	2 990 000	34 368	0,81	27 838
-------	-------	----------	------	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	8,60 %	Variační koeficient po úpravách:	8,00 %
------------------------------------	--------	----------------------------------	--------

Započitatelná plocha:	93,90 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	23 379 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 195 288 Kč
Průměrná jednotková cena:	26 360 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	2 475 204 Kč
Maximální jednotková cena:	27 864 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	2 616 430 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>26 400 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>2 478 960 Kč</b>

### Celkové vyhodnocení:

S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu a negativním a pozitivním účinkům předpokládám, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná v cenové relaci 2,4-2,5 mil. Kč.

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném čase a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 2 300- 2 800 tis. Kč (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním – komparací cca 2,5 mil. Kč). Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 5-15 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení a vybavení bytů aj.).

Ke stanovení tržní ceny byla použita pouze srovnávací metoda (výnosová hodnota zde neprůkazná).

Tržní cena bytu dle srovnávací metody (**bez závad, , podle stavu k r.2024**) je ..... 2 478 960,- Kč

atypické, negativní či pozitivní faktory posuzované nemovitosti (viz výše) – jsou zohledněny  
- lokalizace ve městě, umístění bytu v domě, stav konstrukcí a vybavení:

Je stanovena jednotková cena **26 000 Kč/m<sup>2</sup>**

$26\,000 * 93,9\text{ m}^2 = 2\,441\,400\text{ Kč}$ , po zaokrouhlení **2 400 000,- Kč**

**Tržní cena bytu č. 623/7 k.ú. Milevsko (k 30.1.2024) ..... 2 400 000,- Kč**

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

I. Znalecký posudek o ceně celé bytové jednotky č. 623/7 v bytovém domě č.p. 623, v ulici Gen. Svobody, v Milevsku, včetně podílů k pozemku parc. č. St. 606/1 a k domu dle LV č. 3719, LV č. 3292 a podílu 1/16 k pozemku p.č. St. 606/2 dle LV č. 4722.

II. Stanovení tržní ceny pro účely dobrovolné dražby.

### **6.2. Cena zjištěná dle vyhl.**

*Cena zjištěná dle cenového předpisu k r.2024 - byty oceněné porovnávacím způsobem  
(administrativní cena)*

1. Byt č. 623/7	2 438 950,- Kč
2. Pozemek LV č.4722	158 013,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 2 596 963,- Kč

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 596 960,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsetdevadesátšesttisícdevětsetšedesát Kč

### **6.3. Cena tržní**

**Tržní cena bytu č. 623/7 k.ú. Milevsko ..... 2 400 000,- Kč**

slovy: Dvamiliónyčtyřistisíc Kč.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.**

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2799-1/14/2024.

### **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.  
Znalečné účtuji dokladem č. 2799-1/14/2024.

V Chrudimi 30.1.2024

Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV

## **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU    č: 2799-1/14/2024**

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 3719 (byt) k.ú. Milevsko	2
LV č. 3292 (dům s pozemkem) k.ú. Milevsko	2
LV č. 4722 (pozemek kolem domu) k.ú. Milevsko	4
Kopie katastrální mapy	1
Situační mapy	1