

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4892/228/2021

O obvyklé ceně stavební parcely č. parc. 3265, zahrady č. parc. 1580/19 a rodinného domu čp. 1615 postaveného na stavební parcele č. parc. 3265 v obci a katastrálním území Milevsko.



Objednatel znaleckého posudku:

REXIM REALITY s.r.o. IČ:49245031,
DIČ:CZ49245031
Radlická 1170/61
150 00 Praha

Účel znaleckého posudku:

stanovení obvyklé hodnoty za účelem zpeněžení nemovitosti insolvenčním správcem k insolvenčnímu řízení č.j. KSCB 41 INS 16464/2020 dražbou

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 18.10.2021 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz IČ:12979821

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

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává v ve dvou vyhotoveních. Vyhotovení číslo: 2

V Hradci Králové 18.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 5321 a LV č. 5550 pro obec a katastrální území Milevsko k insolvenčnímu řízení KSCB 41 INS 16464/2020 na základě objednávky paní Kateřiny Ornstové, DiS ze dne 20.10.2020 a na základě objednávky REXIM REALITY s.r.o. ze dne 15.10. 2021 Ing. Jana Kříže k provedení aktualizace původního znaleckého posudku č. 4647/225/2020 na cenovou úroveň října 2021.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zpeněžení nemovitosti dražbou dobrovolnou elektronickou.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti sdělené zadavatelem, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku nebyly znalci sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.11.2020 za přítomnosti pana Krampera a paní Kramperové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Písek LV č. 5321 a LV č. 5550

Snímek pozemkové mapy k.ú. Milevsko

Mapa širšího okolí Milevska

Místní šetření uskutečněné znalcem včetně zaměření a pořízení fotodokumentace

Informace poskytnuté panem Michalem Kramperou a paní Pavlínou Kramperovou

Projektová dokumentace na výstavbu předmětného rodinného domu čp. 1615

Porovnatelné nemovitosti nabízené na realitním trhu v daném místě a čase v roce 2021

Nemovitosti realizované v daném místě a čase - portál Cenové mapy

Objednáno dne 15.10.2021 Ing. Janem Křížem, jednatelem REXIM REALITY s.r.o.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data ve znaleckém posudku jsou považována za věrohodná, neboť pocházejí z veřejně dostupných zdrojů.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

Vyhláška č. 488/2020 Sb. § 1a odstavec 1 - 3

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavební parcela č. parc. 3265 , zahrada č. parc. 1580/19, rodinný dům čp. 1615, který je postavený na stavební parcele č. parc. 3265
Adresa předmětu ocenění: Jeřábkova 1615
399 01 Milevsko
LV: 5321 a 5550
Kraj: Jihočeský
Okres: Písek
Obec: Milevsko
Katastrální území: Milevsko
Počet obyvatel: 8 280
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 070,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
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 železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 696,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 5321

Michal Krampera, bytem Jeřábkova 1615, Milevsko

k 1/2 z celku

Pavčina Kramperová. bytem Jeřábkova 1615, Milevsko

k 1/2 z celku

LV č. 5550

Michal Krampera a Pavčina Kramperová oba bytem Jeřábkova 1615, Milevsko

SJM k celku

Omezení vlastnických práv dle oddílu C platných LV

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Předmětné nemovitosti byly znalci zpřístupněny panem a paní Kramperovými dne 14.11.2020, znalci byla poskytnuta součinnost v podobě umožnění prohlídky nemovitosti, poskytnutí projektové dokumentace na výstavbu předmětného rodinného domu, povolení provedení fotodokumentace a v neposlední řadě poskytnutí relevantních informací k použitým materiálům na rodinném domě.

Obvyklá cena je stanovena s ohledem na polohu, možnosti přístupu, využití nemovitosti a v neposlední řadě dle stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi porovnáním. Obvyklá hodnota je stanovena tak, aby byla předmětná nemovitost obchodovatelná na současném trhu s nemovitostmi.

Celkový popis nemovité věci

Charakteristika obce a nemovitosti:

Město Milevsko se nachází v Jihočeském kraji a s počtem obyvatel 8 277 patří mezi menší města na poměry ČR. Město má vybudovanou odpovídající infrastrukturu jak technickou, obchodní, zdravotní péče základní a vybudováno školství MŠ a ZŠ. Dále má vybudovány sportoviště taktéž odpovídající velikosti města.

Předmětná nemovitost se nachází v návaznosti na centrum města klidném prostředí v rezidenční zástavbě. Jedná se o novostavbu postavenou v roce 2010 a kolaudovanou v roce 2017.

Na základě šetření znalce v dané lokalitě byly vybrány obdobné nemovitosti se kterými byla oceňovaná nemovitost porovnána.

3.2. Obsah

1. Stavební parcela č. parc. 3265 a zahrada č. parc. 1580/19
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům čp. 1615
 - 1.3. Obvyklá cena

4. ZNALECKÝ 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - klidná lokalita vhodná k trvalému bydlení	III	0,30
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,365}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,300}$$

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: Přístup po neuzpevněné	IV	-0,02

komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - negativní vlivy se neprojeví, klidné prostředí vhodné k trvalému bydlení	III	0,30

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,340}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,829}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,742}$$

1. Stavební parcela č. parc. 3265 a zahrada č. parc. 1580/19

1.1. pozemky

Stavební parcela a zahrada, které společně tvoří jeden funkční celek v obci a katastrálním území Milevsko. Pozemky jsou rovinaté, přístupné přes pozemek jiných vlastníků na základě zřízeného věcného břemene přístupu chůze a jízdy a dále uložení inženýrských sítí v rozsahu dle GP 2437-51/2008 přes pozemkovou parcelu č. parc. 1580/18. Toto věcné břemeno bylo zřízeno bezplatně dne 13.6.2008. Pozemky jsou napojeny na elektrickou síť, veřejný vodovod. Kanalizace je řešena vlastní čistíčkou odpadních vod a plynová přípojka není zavedena. Negativní vlivy se neprojeví. Jedná se o klidné prostředí vhodné k trvalému bydlení.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{1,300}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,340}$$

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 chráněná 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,340 = 1,742$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	696,-	1,742		1 212,43	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3265	129	1 212,43	156 403,47
§ 4 odst. 1	zahrada	1580/19	707	1 212,43	857 188,01
Stavební pozemky - celkem			836		1 013 591,48

1.2. Rodinný dům čp. 1615

Rodinný dům postavený na základových pasech s izolacemi proti zemní vlhkosti, bez podsklepení a podkroví. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva Porotherm na tl. 44 cm. Stropní konstrukce sádrokartonové se zateplením. Zastřešení je provedeno dřevěným valbovým krovem pokrytým střešní krytinou Bramac. Klempířské prvky ve střešní části z titan-zinku, parapety typové k plastovým oknům. Venkovní omítky hladká, bez nátěru, soklové zdivo upraveno stěrkovou omítkou marmolitem, vnitřní omítky vápenné štukové doplněné keramickými obklady v lázni, WC a kuchyni. Podlahové konstrukce jsou v kombinaci plovoucích podlah a keramických dlažeb. Okna osazena plastová s dvojsklem, dveře do obložkových zárubní hladké a prosklené. Zařizovací předměty v lázni standardního provedení - vana umývadlo a sprchový kout, zařízení kuchyně taktéž standardními spotřebiči. Rozvody vody a vytápění v Cu potrubí. Vytápění v kombinaci radiátorových článků s elektrokotlem a výměníkem v krbové vložce. Ohřev TUV je zajištěn elektrickým boilerem. V chodbě a lázni je elektrické podlahové vytápění. Rozvody elektřiny ve standardním provedení, hromosvod na objektu instalovaný. Schody do půdního prostoru stahovací umístěné ve vstupní chodbě.

Dům obsahuje : přízemí - vstupní chodbu, lázeň, WC, technickou místnost, pracovnu, dětský pokoj, ložnici, obývací pokoj s jídelním a kuchyňským koutem a spíž.

Dům je v dobrém technickém stavu, bez viditelných závad. Dům je užíván od roku 2010 a kolaudován byl v roce 2017.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	11 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 763,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: $13,40 \cdot 10,15 - 4,85 \cdot 1,45 = 128,98 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	128,98 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

přízemí: $128,98 \cdot 3,50 = 451,43 \text{ m}^3$

půdní prostor a střešní(1/6)*10,15*3,20*(2*13,40+4,00) = 166,73 m³

plášť:

Obestavěný prostor - celkem: = **618,16 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 128,98 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 128,98 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 11 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 11 = \mathbf{0,945}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,945 = \mathbf{1,091}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,300**

Index polohy pozemku **I_P = 1,340**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 763,- Kč/m³ * 1,091 = 1 923,43 Kč/m³
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 618,16 m³ * 1 923,43 Kč/m³ * 1,300 * 1,340 = 2 071 216,21 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 071 216,21 Kč

Stavební parcela č. parc. 3265 a zahrada č. parc. 1580/19 - rekapitulace
1.1. Pozemky: 1 013 591,48 Kč

Stavební parcela č. parc. 3265 a zahrada č. parc. 1580/19 - zjištěná = 3 084 807,69 Kč
cena celkem

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Stavební parcela č. parc. 3265 a zahrada č. parc. 1580/19	3 084 807,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 013 591,48 Kč
1.2. Rodinný dům čp. 1615	<u>2 071 216,20 Kč</u>
	= 3 084 807,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 084 807,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 084 810,- Kč

slovy: Třimilionyosmdesátčtyřitisícossmdeset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena rodinného domu s pozemkovými parcelami a venkovními úpravami je stanovena na základě porovnání s nabízenými cenami na realitním trhu v daném místě a čase souměřitelných nemovitostí. Vzhledem k překotnému vývoji cen v posledním období nejsou použity hodnoty realizovaných nemovitostí, neboť tyto nejsou vypovídající!

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1a odstavců 1 - 3 .

Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísňě převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod,

Stavební pozemek č. parc. 3265 a zahrada č. parc. 1580/19 s rodinným domem čp. 1615 postaveným na č. parc. 3265 v obci a katastrálním území Milevsko se nachází v rezidenční zástavbě města, klidném prostředí s velmi dobrými docházkovými vzdálenostmi k vybudované infrastruktuře. Pozemky a stavba je napojena na elektrický proud a veřejný vodovod. Kanalizace je vyřešena vlastní čističkou odpadních vod. Plyn není na pozemky zaveden.

Nemovitost bude porovnána s nemovitostmi nabízenými na současném realitním trhu, které jsou přílohou znaleckého posudku s podrobnými popisy.

1 Prodej Rodinného domu Reichnerova ul. Milevsko	6 650 000,- Kč
2. Prodej Rodinného domu Čs. legií , Milevsko	6 995 000,- Kč
3. Prodej Rodinného domu k Posvátnému, Bernartice	7 490 000,- Kč
Průměrná hodnota nabízených rodinných domů	7 045 000,- Kč

Koeficient porovnání

K1 - pramen - nabízené nemovitosti	0,95
K2- velikost objektu - obdobná	1,00
K3 - poloha nemovitosti - obdobná	1,00
K4 - provedení nemovitosti - vybavení - obdobné	1,00
K5 - celkový stav - objekt užívaný 11 roků	0,90
K6 - pozemek větší než u porovnávaných	1,10
K7 - nerealizované nemovitosti	0,95

Koeficient porovnání 0,893

7 045 000,- Kč * 0,893 koef. porovnání = 6 291 185,- Kč
 Zaokrouhleně 6 291 000,- Kč

**Obvyklou cenu nemovitostí vedených na LV č. 5321 a LV č. 5550 v
 obci a katastrálním území Milevsko stanovují ve výši
 6 291 000,- Kč**

slovy: šestmilionůdvěstědevadesátjedentisíckorunčeských.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	4
LV a snímky pozemkových map	10
Nabízené nemovitosti na realitním trhu k porovnání	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4892/228/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.Spr. 1848/86 v oboru Ekonomika - odvětví - ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4892/228/2021 evidence posudků.

V Hradci Králové 18.10.2021

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4892/228/2021

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	4
LV a snímky pozemkových map	10
Nabízené nemovitosti na realitním trhu k porovnání	3









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2020 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 16464/2020 pro Insolvenční Project, v.o.s.

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549576 Milevsko

Kat.území: 694673 Milevsko

List vlastnictví: 5321

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krampera Michal, Jeřábkova 1615, 39901 Milevsko	770805/0570	1/2
Kramperová Pavlína, Jeřábkova 1615, 39901 Milevsko	775106/1593	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 3265	129	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Milevsko, č.p. 1615, rod.dům, LV 5550				
1580/19	707	zahradra		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

včetně uložení inženýrských sítí v rozsahu dle GP 2437-51/2008

Oprávnění pro

Parcela: St. 3265, Parcela: 1580/19

Povinnost k

Parcela: 1580/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2008.

V-2957/2008-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- úvěr ve výši 1 980 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923568

Povinnost k

Parcela: St. 3265, Parcela: 1580/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.05.2009.

V-2074/2009-305

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky 202/130/08 ze dne 27.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2020 12:38:18. Zápis proveden dne 23.06.2020.

V-2778/2020-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pořadí ke dni 27.6.2019

- k zajištění pohledávky ve výši 822 954,60 Kč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549576 Milevsko
Kat.území: 694673 Milevsko List vlastnictví: 5321
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

k podílu 1/2 nemovitostí

Oprávnění pro

Bibby Financial Services, a.s., Hlinky 505/118,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25320513

Povinnost k

Krampera Michal, Jeřábkova 1615, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 770805/0570
Parcela: St. 3265, Parcela: 1580/19

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Břeclav 160 EX-692/2019 -19 ze dne 29.08.2019. Právní moc ke
dni 16.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2019 10:42:18. Zápis
proveden dne 22.10.2019.

V-5198/2019-305

Pořadí k 27.09.2019 10:42

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Krampera Michal, Jeřábkova 1615, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 770805/0570

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-690/2019 -10 ze dne
30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 18:01:39. Zápis proveden
dne 01.08.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-3086/2019-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/2 nemovitostí

Povinnost k

Krampera Michal, Jeřábkova 1615, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 770805/0570
Parcela: St. 3265, Parcela: 1580/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav 160EX-
690/2019 -13 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019
18:04:33. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Písek

Z-2038/2019-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Břeclav 160EX-690/2019 -13 ze dne 30.07.2019. Právní moc ke dni 19.08.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 18:05:16. Zápis proveden dne
06.04.2020; uloženo na prac. Písek

Z-1298/2020-305

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Břeclav 160EX-690/2019 -133 ze dne 02.07.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 02.07.2020 18:02:10. Zápis proveden dne 09.07.2020; uloženo na prac.
Písek

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549576 Milevsko
Kat.území: 694673 Milevsko List vlastnictví: 5321
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 13.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2008.

Pro: Krampera Michal, Jeřábkova 1615, 39901 Milevsko V-2957/2008-305
Kramperová Pavlína, Jeřábkova 1615, 39901 Milevsko RČ/IČO: 770805/0570
775106/1593

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1580/19	73211	707

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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 zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.08.2020 09:20:31

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2020 00:00:00

Vytotveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 16464/2020 pro Insolvenční Projekt, v.o.s.

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549576 Milevsko

Kat.území: 694673 Milevsko

List vlastnictví: 5550

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Krampera Michal a Kramperová Pavlína, Jeřábkova 1615, 39901 Milevsko	770805/0570 775106/1593	
---	----------------------------	--

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Milevsko, č.p. 1615	rod.dům	St. 3265, LV 5321	
---------------------	---------	-------------------	--

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 1 980 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín,
18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923568

Povinnost k

Stavba: Milevsko, č.p. 1615

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke
dni 08.10.2009.

V-4174/2009-305

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
202/130/08 ze dne 27.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2020
12:38:18. Zápis proveden dne 23.06.2020.

V-2778/2020-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pořadí ke dni 27.6.2019

- k zajištění pohledávky ve výši 822 954,60 Kč

Oprávnění pro

Bibby Financial Services, a.s., Hlinky 505/118,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25320513

Povinnost k

Stavba: Milevsko, č.p. 1615

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Břeclav 160 EX-692/2019 -19 ze dne 29.08.2019. Právní moc ke
dni 16.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2019 10:42:18. Zápis
proveden dne 22.10.2019.

V-5198/2019-305

Pořadí k 27.09.2019 10:42

D Poznámky a další obdobné údaje

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549576 Milevsko
Kat.území: 694673 Milevsko List vlastnictví: 5550
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav
Povinnost k

Krampera Michal, Jeřábkova 1615, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 770805/0570

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-690/2019 -10 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 18:01:39. Zápis proveden dne 01.08.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-3086/2019-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Milevsko, č.p. 1615

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav 160EX-690/2019 -13 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 18:04:33. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Písek

Z-2038/2019-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Břeclav 160EX-690/2019 -13 ze dne 30.07.2019. Právní moc ke dni 19.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 18:05:16. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Písek

Z-1298/2020-305

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Břeclav 160EX-690/2019 -132 ze dne 02.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2020 18:02:10. Zápis proveden dne 09.07.2020; uloženo na prac. Písek

Z-3548/2020-305

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Zdeněk Zítka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Krampera Michal, Jeřábkova 1615, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 770805/0570

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-06238/2019 -040 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2019 09:15:57. Zápis proveden dne 21.11.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-8211/2019-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Milevsko, č.p. 1615

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 108EX-06238/2019 -049 ze dne 25.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2019 14:16:55. Zápis proveden dne 27.11.2019; uloženo na prac. Písek

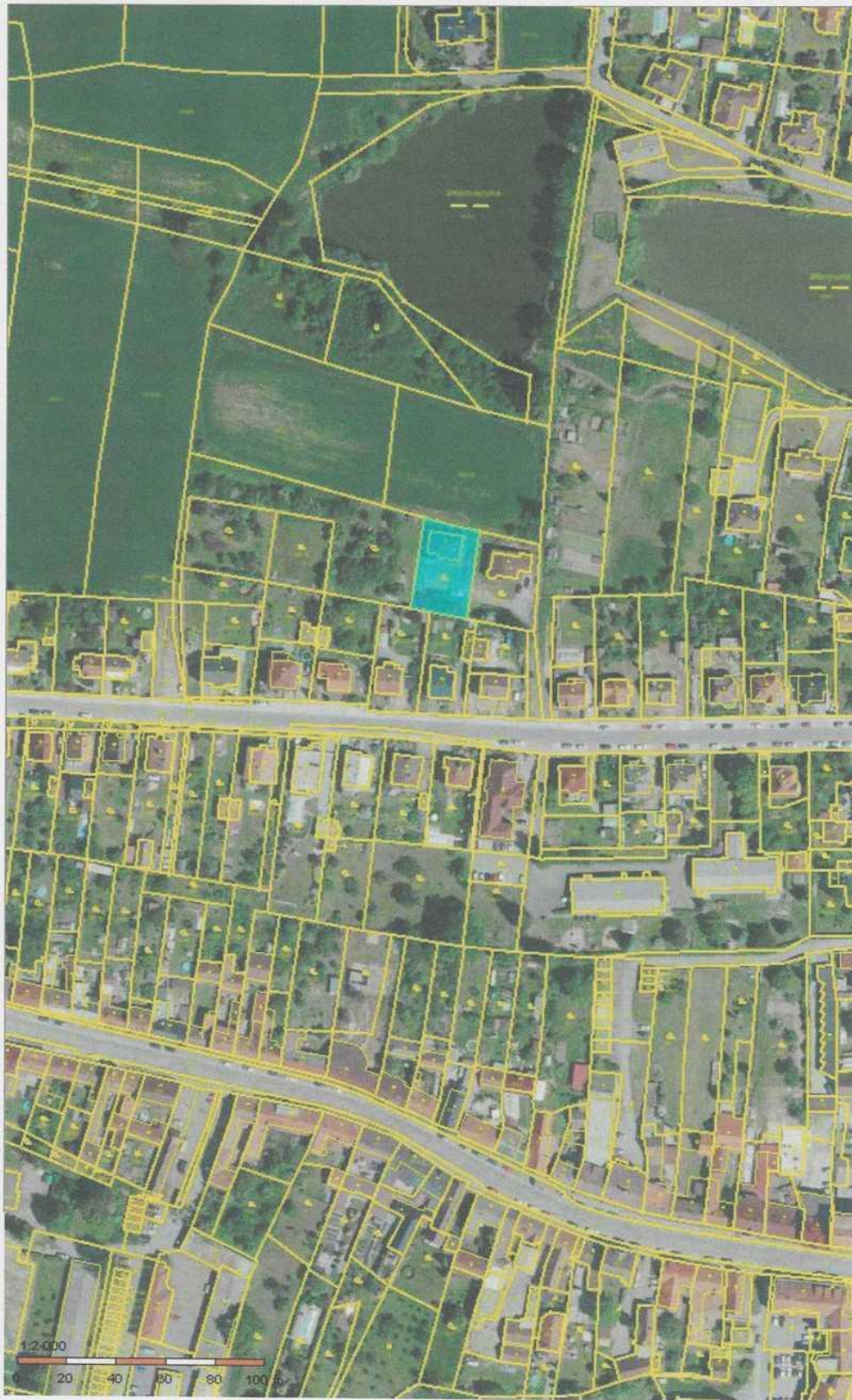
Z-3206/2019-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-město 108EX-06238/2019 -049 ze dne 25.11.2019. Právní moc ke dni

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

strana 2









Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad. Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

Pro toto přiblížení k dispozici mapový podklad. Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

MAPY.CZ

Prodej rodinného domu 123 m², pozemek 284 m²
 Reichnerova, Milevsko
 6 650 000 Kč

C | ÚSPORNÁ

Exklusivně nabízíme k prodeji krajní, nový řadový rod. dům. Kompletní dokončení prosinec 2021. Dům má dvě podlaží a jeho dispoziční řešení je 5+kk o obytné ploše 123 m². Zastavěná plocha 87 m² a celková výměra pozemku 284 m². Před domem bude parkovací stání na dvě auta. V přízemí zádveří, technická místnost, chodba, pracovna, WC, kuchyně s obývacím pokojem. V 1. patře koupelna (zde bude sprchový kout, vana, umyvadlo, toaleta) Jedná se o stavbu z materiálu cihla keramická. Střecha plochá - 30 cm izolace foliová. Okna plastová v šedé barvě - trojskla. Na oknech venkovní el. žaluzie. Orientace oken na východ a na západ. Za domem zahrádka, která bude oplocená a součástí bude dřevěná terasa. Do domu je zavedena voda z obecního vodovodního řádu, kanalizace, plyn v silnici. Vytápění tepelným čerpadlem - podlahové vytápění. Dekor dveří, obklady a podlahy je možné vybrat. Fasáda v barvě bíla - šedá. Po domluvě možnost prohlídky. PENB třídy C.

Celková cena:	6 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Užitná plocha:	123 m ²
ID zakázky:	2868	Plocha pozemku:	284 m ²
Aktualizace:	Dnes	Parkování:	2
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Vlak, MHD, Autobus
Stav objektu:	Novostavba	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná budovy
Podlaží:	2		

Dojezdová vzdálenost Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
 Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

- Cukrárna: Kavárna Sweet Cafe (574 m)
- Kino: Dům kultury Milevsko (833 m)
- Hřiště: Dětské hřiště park u Suchanova ... (474 m)
- Večerka: Penny Market (477 m)
- Veterinář: MIL-VET veterinární ordinace - ... (664 m)
- Škola: ZUŠ Milevsko (1096 m)
- Bankomat: Bankomat Fio banky (714 m)



Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.

Zuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další



Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

MAPY.CZ

Prodej rodinného domu 107 m², pozemek 973 m² Čs. legií, Milevsko 6 995 000 Kč



Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v širším centru Milevska.

Dům, jehož zastavěná plocha činí cca 160 m² o dispozici 3+kk a užitné ploše 107 m², byl rekonstruován v letech 2017 a 2019. Do domu se vchází přes prostornou garáž (31 m²), která je využívána jako další obytná místnost, ze které je vstup na dvůr a dále na zahradu. V části domu, která je orientovaná na východ se nachází dva neprůchozí pokoje (19 m² a 22 m²). Obývací pokoj s kuchyní je orientovaný na západní stranu s výhledem do zahrady. Z chodby jsou vstupy do koupelny s vanou a na samostatnou toaletu. Vybavení domu lze na základě dohody ponechat. Do dvora (220 m²) je přístavba domu, ve které je kotelna s plynovým kotlem (3,6 m²) a sklad (7,6 m²). Na dvoře se nachází bazén s posezením a plechová garáž o ploše 36 m². V zadní části dvora je vchod na oplocenou zahradu se skleníkem a vzrostlými stromy o výměře 593 m².

Nemovitost je napojena na obecní vodu i kanalizaci, vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Energetická třída F.

Výhodné financování vám zajistíme v rámci realitních služeb zdarma. Pro bližší informace a osobní prohlídku volejte makléřku zakázky Mgr. Veroniku Trmatovou.

Celková cena:	6 995 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Garáž:	✓
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu	Rok rekonstrukce:	2019
ID zakázky:	04469	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Dnes	Topení:	Lokální plynové
Stavba:	Smišená	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Řadový	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Přízemní	Doprava:	Vlák, Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	160 m ²	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	107 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída F - Velmi ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha pozemku:	973 m ²	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	243,0 kWh/m ² za rok
Plocha zahrady:	813 m ²	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Parkování:	✓	Vybavení:	Částečně



Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad



Pro toto přiblížení k dispozici mapov

MAPY.CZ
nebo jiná mapa

Prodej rodinného domu 105 m², pozemek 933 m²

K Posvátnému, Bernartice [Panorama](#)

7 490 000 Kč



ÚSPORNÁ

Exkluzivně nabízíme prodej samostatného rodinného domu o dispozici 3kk v obci Bernartice. Přízemní rodinný dům postaven z cihel Porotherm 44 cm je vytápěn plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů (v koupelně je vytápění podlahové), velmi dobré izolační prvky zajišťuje mimo tloušťky cihel i izolační 3skla v oknech. Pod valbovou střechou se dále nachází samostatná garáž, ve které je udělaná příprava vody a odpadu pro dobudování druhé bytové jednotky 1kk, popřípadě dobudování módní zimní kuchyně. Pozemek je celý oplocen, převážně zatravněn, částečně se zámkovou dlažbu pro zaparkování druhého a třetího vozu. Dále se na pozemku nachází zapuštěný bazén. Doporučuji osobní prohlídku. Prodávající si vyhrazuje právo na výběr kupujícího.

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N91781.

Celková cena:	7 490 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	105 m ²
ID zakázky:	N91781	Plocha pozemku:	933 m ²
Aktualizace:	18.10.2021	Parkování:	✓
Stavba:	Cihlová	Garáž:	✓
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Poloha domu:	Samostatný	Bazén:	✓
Typ domu:	Přízemní		

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Pekařství U Malých, s.r.o. (440 m)
Kino:	Kino Bernartice (316 m)
Hřiště:	Dětské hřiště u přístřešku (1058 m)
Večerka:	Potraviný Náměstí svobody 95/12 (482 m)
Hospoda:	Hospůdka Na Kopečku (334 m)
Veterinář:	MVDr. Stanislav Hrubec (484 m)