

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 014816/2025

|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                      | Mgr. Ing. Pavla Buxbaumová, advokátka a insolvenční správkyňe<br>Ing. Kateřina Skácelová<br><i>insolvenční správce pana Jansa Vladimír, bytem<br/>Zámecká 1477, 25801 Vlašim</i><br>Masarykovo nám. 37<br>783 91 Uničov |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                     | KSPH 60 INS 61/2025                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                           | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.                                                                                                                                           |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                       | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                                                   |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                           | Zámecká č.p. 1477, Vlašim, okres Benešov                                                                                                                                                                                |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b> | 28.02.2025                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                 | 28.02.2025                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                        | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz                                  |

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 10.03.2025

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1477/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 40/1336 na společných částech budovy č.p. 1476, 1477 a na pozemku parc. č. st. 1876/1 v obci Vlašim, okres Benešov, katastrální území Vlašim, na listu vlastnictví č. 4351.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## C. NÁLEZ

### **1. Základní informace**

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Bytová jednotka č. 1477/11               |
| Adresa předmětu ocenění: | Zámecká č.p. 1477, Vlašim, okres Benešov |
| Kraj:                    | Středočeský kraj                         |
| Okres:                   | Benešov                                  |
| Obec:                    | Vlašim                                   |
| Ulice:                   | Zámecká                                  |
| Katastrální území:       | Vlašim                                   |

### **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 28.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Jansa, vlastník.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo:

Jansa Vladimír, Zámecká 1477, 25801 Vlašim

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1477/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 40/1336 na společných částech budovy č.p. 1477 a na pozemku parc. č. st. 1876/1 v obci Vlašim, okres Benešov, katastrální území Vlašim, na listu vlastnictví č. 4351.

### **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 a 1 podzemní podlaží.

Objekt je panelové konstrukce, stropy jsou železobetonové, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště, kolárna/kočárkárna, hobby místnost (ping-pong).

Objekt byl postaven odhadem cca před 50 lety. Dům prošel v posledních 5 až 10 letech revitalizací (fasáda, střecha, vstup, stoupačky). Zůstávají zašlé povrchy ve společných prostorech, zašlé sklepy, se zemní vlhkostí. Celkově lze ale stav objektu charakterizovat jako dobrý.

### **Popis bytové jednotky**

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 4. podlaží. Dispozice jednotky je 1+1: předsíň, koupelna, WC, komora, pokoj, kuchyně. Celková podlahová plocha je 36,7 m<sup>2</sup>. Příslušenstvím je sklepní kóje.

Vnitřní povrchy jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, zárubně dveří ocelové. Podlahy jsou kryty PVC. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Bytové jádro je umakartové částečně renovované. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo. WC je samostatné.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí. Údržba bytu je zanedbaná, povrchy zašlé, vybavení zastaralé, horší je i stav oken, elektro rozvody jsou původní hliníkové.

### **Popis pozemku a lokality**

Město Vlašim se nachází v jihovýchodní části okresu Benešov, cca 20 km od okresního města. Má přibližně 11 500 obyvatel a kompletní občanskou vybavenost. Je obsluhováno autobusovými i vlakovými spoji vč. linek PID a má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru obce, v zástavbě bytových domů. Občanská vybavenost i zeleň v podobě parků jsou v dosahu. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Bytový dům se nachází na mírně svažitém pozemku. Pozemek je plně zastavěn, bez trvalých porostů, není oplocený. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis                    |                           |                                                                            |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Popis<br/>bytového<br/>domu</b> | Typ bytového domu         | typový panelový bytový dům                                                 |
|                                    | Počet nadzemních podlaží  | 4                                                                          |
|                                    | Počet podzemních podlaží  | 1                                                                          |
|                                    | Dům byl postaven v roce   | cca před 50 lety                                                           |
|                                    | Rozsah rekonstrukce domu  | revitalizace před cca 5-10 lety (fasáda, střecha, vstup, stoupačky)        |
|                                    | Konstrukce                | panelová                                                                   |
|                                    | Stropy                    | železobetonové                                                             |
|                                    | Střecha                   | rovná                                                                      |
|                                    | Krytina střechy           | živičná lepenka                                                            |
|                                    | Klempířské prvky          | plechové                                                                   |
|                                    | Vnější omítky             | zateplené                                                                  |
|                                    | Vnitřní omítky            | štukové                                                                    |
|                                    | Společně užívané prostory | vstupní prostor, schodiště, kočárkárna/kolárna, hobby místnost (ping-pong) |
|                                    | Popis stavu bytového domu | dobrý                                                                      |
|                                    | Vady bytového domu        | zašlé společné prostory, zašlé sklepy, zemní vlhkost                       |

|                                  |                                            |                                    |              |                      |
|----------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|--------------|----------------------|
| <b>Popis bytové<br/>jednotky</b> | Dispozice bytové jednotky                  | 1+1                                |              |                      |
|                                  | Podlaží bytové jednotky                    | 4                                  |              |                      |
|                                  | Bytové jádro                               | umakartové renovované              |              |                      |
|                                  | Typ oken v jednotce                        | plastová s dvojsklem               |              |                      |
|                                  | Orientace oken obytných místností          | jih                                |              |                      |
|                                  | Koupelna(y)                                | sprchový kout, umyvadlo            |              |                      |
|                                  | Toaleta(y)                                 | klasická toaleta                   |              |                      |
|                                  | Typ zárubní                                | ocelové                            |              |                      |
|                                  | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | 4. NP                              |              |                      |
|                                  |                                            | Ostatní prostory                   | Předsíň      | 5,70 m <sup>2</sup>  |
|                                  |                                            | Koupelna, WC                       | Koupelna     | 2,50 m <sup>2</sup>  |
|                                  |                                            | Koupelna, WC                       | WC           | 0,90 m <sup>2</sup>  |
|                                  |                                            | Ostatní prostory                   | Komora       | 2,10 m <sup>2</sup>  |
|                                  |                                            | Kuchyně                            | Kuchyně      | 8,40 m <sup>2</sup>  |
|                                  |                                            | Pokoj                              | Pokoj        | 17,10 m <sup>2</sup> |
|                                  |                                            | Příslušenství                      | Sklepní kóje | 3,30 m <sup>2</sup>  |
|                                  |                                            | Podlahová plocha                   |              | 36,70 m <sup>2</sup> |
|                                  |                                            | Podlahová plocha vč. příslušenství |              | 40,00 m <sup>2</sup> |

|  |                             |                                                                                                                             |
|--|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Elektrina                   | 230V                                                                                                                        |
|  | Vodovod                     | vodovod                                                                                                                     |
|  | Svod splaškových vod        | veřejná kanalizace                                                                                                          |
|  | Plynovod                    | ne                                                                                                                          |
|  | Řešení vytápění v bytě      | ústřední vytápění                                                                                                           |
|  | Topná tělesa                | závěsné radiátory                                                                                                           |
|  | Řešení ohřevu vody v bytě   | dálkově                                                                                                                     |
|  | Podlahy v bytě              | PVC                                                                                                                         |
|  | Popis stavu bytové jednotky | před rekonstrukcí                                                                                                           |
|  | Rekonstrukce                | bez rekonstrukce                                                                                                            |
|  | Vady bytové jednotky        | nedostatečná údržba, zašlé povrchy, zastaralé vybavení, horší stav oken, podlah, původní jádro, hliníkové rozvody elektřiny |

|                      |                            |                                                |
|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Popis pozemku</b> | Trvalé porosty             | bez porostů                                    |
|                      | Sklon pozemku              | mírně svažité                                  |
|                      | Oplocení                   | neoploceno                                     |
|                      | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

|                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b>      | Popis okolí                  | zástavba bytovými domy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                          | Poloha v obci                | širší centrum obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                          | Vybavenost                   | dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty |
|                          | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                                                                                              |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Věcná práva, jiné</b> | Věcná břemena                | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.02.2025 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 788,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                                                                                                   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - 11 455 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 - obec nad 5 000 obyvatel                                                                       | 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 - obec nad 5 000 obyvatel                                                                               | V   | 1,00           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS                                                                                                                                                          | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobus, vlak                                                                                                                                                                   | II  | 0,95           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - MŠ, ZŠ, SŠ, obchody, služby, zdravotnické zařízení, pošta, kulturní i sportovní zařízení | I   | 1,00           |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **2 600,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda          |
| Poloha objektu:                   | Středočeský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 50 let                                          |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 63 080,- Kč/m <sup>2</sup>                      |

#### Podlahové plochy bytu

|                                   | koeficient dle typu podlahové plochy |                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Bytová jednotka:                  | 36,7 * 1,00 =                        | 36,70 m <sup>2</sup> |
| Sklepní kóje:                     | 3,3 * 0,10 =                         | 0,33 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                                      | 37,03 m <sup>2</sup> |

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                     | č.  | $V_i$ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená                                                                                     | III | 0,00  |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad                                                    | II  | 0,00  |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu                                                                                  | II  | 0,00  |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované                                                                          | II  | 0,00  |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu                                            | I   | -0,01 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro                         | II  | -0,10 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje | 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 ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav                       | IV  | 0,65  |

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,429}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

### 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: 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  |

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

Index polohy pozemku

| 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: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II  | 0,02           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,00           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití                                    | III | 0,04           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji                                                                              | III | 0,01           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány                                                       | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 63 080,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,429 = 27 061,32 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 37,03 m<sup>2</sup> \* 27 061,32 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,050 \* 1,110 = 1 167 925,03 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 167 925,03 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,050

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,110

**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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00           |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                  | III | 0,00           |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                     | I   | 0,00           |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                              | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                      | II  | 0,00           |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,050 * 1,000 * 1,110 = 1,166$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 2 600,-                            | 1,166 |       | 3 031,60                          |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]        |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 1876/1        | 414                         | 3 031,60                           | 1 255 082,40        |
| Stavební pozemek - celkem |                               |                   | 414                         |                                    | <b>1 255 082,40</b> |

**Pozemek - cena zjištěná celkem** = **1 255 082,40 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek = 1 255 082,40 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **1 255 082,40 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 167 925,03 Kč**

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

Cena zjištěná pozemku: 1 255 082,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 40 / 1 336

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 255 082,40 Kč \* 40 / 1 336 = 37 577,32 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 37 577,32 Kč

**Bytová jednotka - cena zjištěná** = **1 205 502,35 Kč**

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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.

| Bytová jednotka č. 1477/11, Zámecká č.p. 1477, Vlašim, okres Benešov |                                                               |                       |                 |                                                      |                    |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| č.                                                                   | K1 - lokalita                                                 | K2 - podlahová plocha | K3 - konstrukce | K4 - stav                                            | K5 - příslušenství |
| Oceňovaný objekt                                                     | Zámecká č.p. 1477, č. j. 1477/11, Vlašim, okres Benešov       | 37 m <sup>2</sup>     | panelová        | v původním stavu, před rekonstrukcí                  | sklepní kóje       |
| 1                                                                    | Zámecká č.p. 1486, č. j. 1486/11, Vlašim, okres Benešov       | 37 m <sup>2</sup>     | panelová        | v původním stavu, udržovaný                          | sklepní kóje       |
| 2                                                                    | Zámecká č.p. 1490, č. j. 1490/1, Vlašim, okres Benešov        | 38 m <sup>2</sup>     | panelová        | v původním stavu, před rekonstrukcí, lepší stav oken | sklepní kóje       |
| 3                                                                    | Jana Masaryka č.p. 1302, č. p. 1302/13, Vlašim, okres Benešov | 38 m <sup>2</sup>     | panelová        | v původním stavu, udržovaný                          | sklepní kóje       |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 konstrukce | K4 stav | K5 příslušenství | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|---------------|---------|------------------|---------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| 1                                                                                                                                                             | 2 200 000,00 Kč                 | 1                       | 2 200 000,00 Kč           | 1           | 1                   | 1             | 1.1     | 1                | 1.1           | 2 000 000,00 Kč                               |                 |
| 2                                                                                                                                                             | 2 000 000,00 Kč                 | 1                       | 2 000 000,00 Kč           | 1           | 1                   | 1             | 1.05    | 1                | 1.05          | 1 904 761,90 Kč                               |                 |
| 3                                                                                                                                                             | 2 200 000,00 Kč                 | 1                       | 2 200 000,00 Kč           | 1           | 1                   | 1             | 1.1     | 1                | 1.1           | 2 000 000,00 Kč                               |                 |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                 |                         |                           |             |                     |               |         |                  |               |                                               | 1 968 254,00 Kč |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                 |                         |                           |             |                     |               |         |                  |               |                                               | 1 904 761,90 Kč |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                 |                         |                           |             |                     |               |         |                  |               |                                               | 2 000 000,00 Kč |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                 |                         |                           |             |                     |               |         |                  |               |                                               | 54 985,74 Kč    |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                 |                         |                           |             |                     |               |         |                  |               |                                               | 1 913 268,26 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                 |                         |                           |             |                     |               |         |                  |               |                                               | 2 023 239,74 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                   |                                 |                         |                           |             |                     |               |         |                  |               |                                               |                 |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). |                                 |                         |                           |             |                     |               |         |                  |               |                                               |                 |

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodané bytové jednotky shodné dispozice a výměr v panelových domech ve Vlašimi. Rozdíly byly shledány pouze u stavu, kdy sice všechny byty jsou v původním stavu, s umakartovým jádrem a k rekonstrukci, tedy veškeré vybavení bude pravděpodobně odstraněno, ale vzorky 1 a 3 jsou výrazně lépe udržované, tedy je předpoklad celkově menšího rozsahu rekonstrukčních prací (lepší stav oken, omítek atp., u vzorku 2 je pouze lepší stav oken).

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

= 1 968 254 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 968 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především stav, jiné rozdíly nebyly shledány.

### **Výsledek dle cenového předpisu**

1.205.500 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

1.968.000 Kč

## **F. ZÁVĚR**

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

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1477/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 40/1336 na společných částech budovy č.p. 1477 a na pozemku parc. č. st. 1876/1 v obci Vlašim, okres Benešov, katastrální území Vlašim, na listu vlastnictví č. 4351.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovité věci v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**1.970.000 Kč**

Slovy: jedenmiliondevětsetsedmdesáttisíc korun českých

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.03.2025

XP invest,  
s.r.o. -  
znalecká  
kancelář

Digitálně  
podepsal XP  
invest, s.r.o. -  
znalecká kancelář  
Datum: 2025.03.10  
09:44:18 +01'00'

Jitka  
Mašínová

Digitálně podepsal  
Jitka Mašínová  
Datum: 2025.03.10  
13:42:17 +01'00'

Martin  
Málek

Digitálně  
podepsal Martin  
Málek  
Datum:  
2025.03.10  
09:44:04 +01'00'

František  
Kořínek

Digitálně podepsal  
František Kořínek  
Datum: 2025.03.10  
10:22:23 +01'00'

Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## 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 014816/2025.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

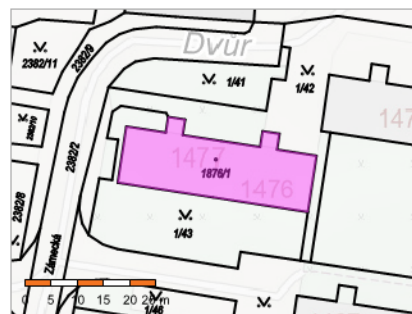
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o stavbě

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Stavba:                  | č. p. 1476, 1477                 |
| Obec:                    | <a href="#">Vlašim [530883]</a>  |
| Část obce:               | <a href="#">Vlašim [401633]</a>  |
| Katastrální území:       | <a href="#">Vlašim [783544]</a>  |
| Číslo LV:                | <a href="#">4320</a>             |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. <a href="#">1876/1</a> |
| Typ stavby:              | budova s číslem popisným         |
| Způsob využití:          | bytový dům                       |



### Vymezené jednotky

[1476/1](#), [1476/2](#), [1476/3](#), [1476/4](#), [1476/5](#), [1476/6](#), [1476/7](#), [1476/8](#), [1476/9](#), [1476/10](#), [1476/11](#), [1476/12](#), [1477/1](#), [1477/2](#), [1477/3](#), [1477/4](#), [1477/5](#), [1477/6](#), [1477/7](#), [1477/8](#), [1477/9](#), [1477/10](#), [1477/11](#), [1477/12](#)

### Informace o jednotce

|                              |                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Číslo jednotky               | 1477/11                                           |
| Typ jednotky:                | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití:              | byt                                               |
| Budova:                      | č. p. <a href="#">1476</a> , <a href="#">1477</a> |
| Katastrální území:           | <a href="#">Vlašim [783544]</a>                   |
| Číslo LV:                    | <a href="#">4351</a>                              |
| Podíl na společných částech: | 40/1336                                           |

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                           | Podíl |
|--------------------------------------------|-------|
| Jansa Vladimír, Zámecká 1477, 25801 Vlašim |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

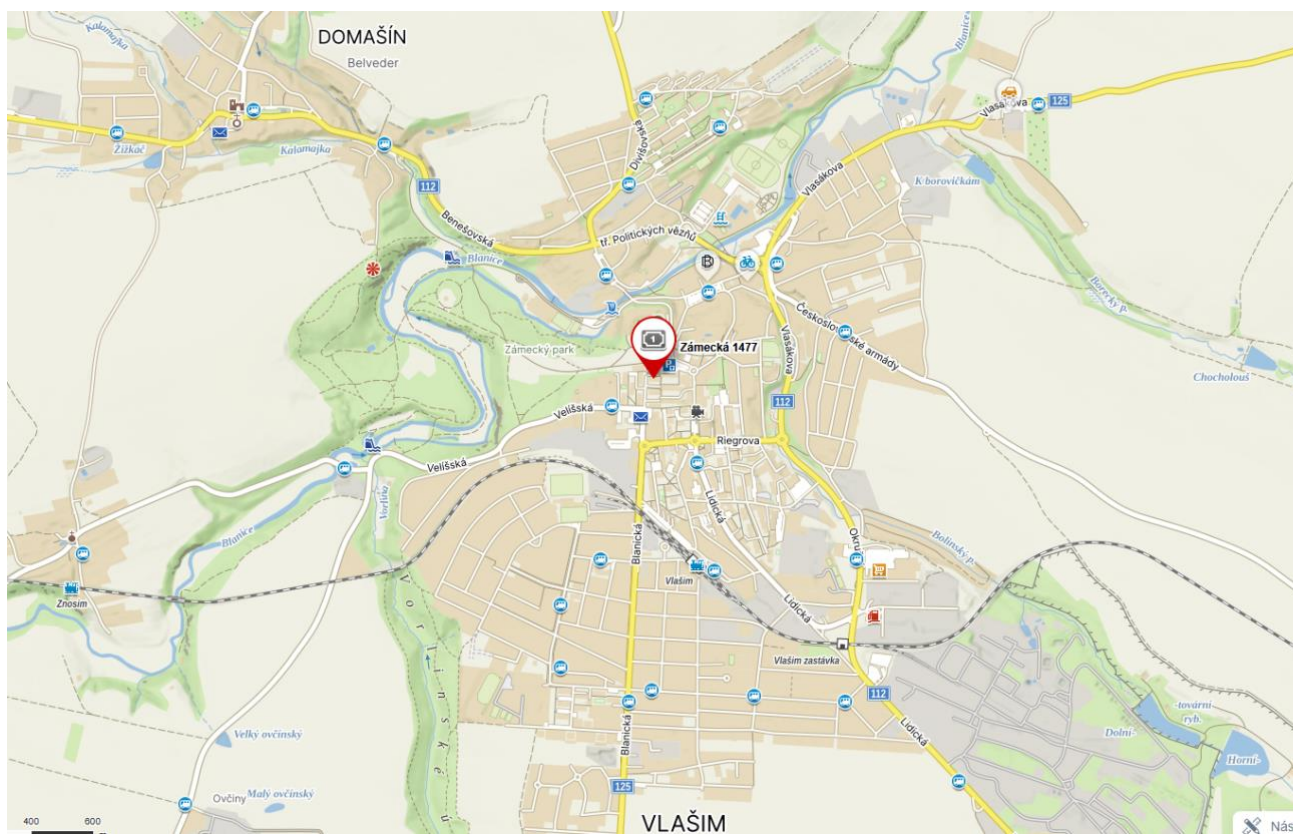
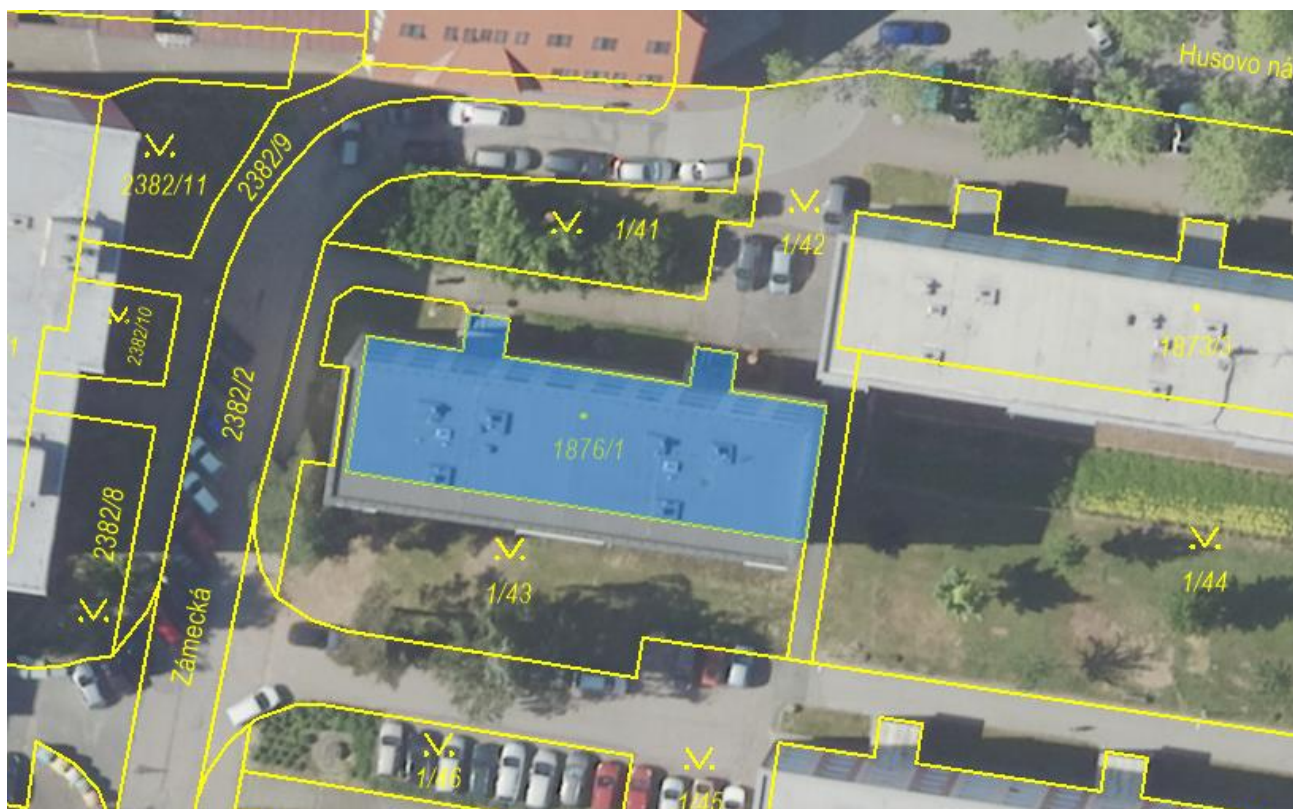
| Typ                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------|
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jansa Vladimír |

### Informace o pozemku

|                           |                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 1876/1</a>                        |
| Obec:                     | <a href="#">Vlašim [530883]</a>                   |
| Katastrální území:        | <a href="#">Vlašim [783544]</a>                   |
| Číslo LV:                 | <a href="#">4320</a>                              |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 414                                               |
| 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:        | č. p. <a href="#">1476</a> , <a href="#">1477</a> |



## Ortofoto mapa a mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

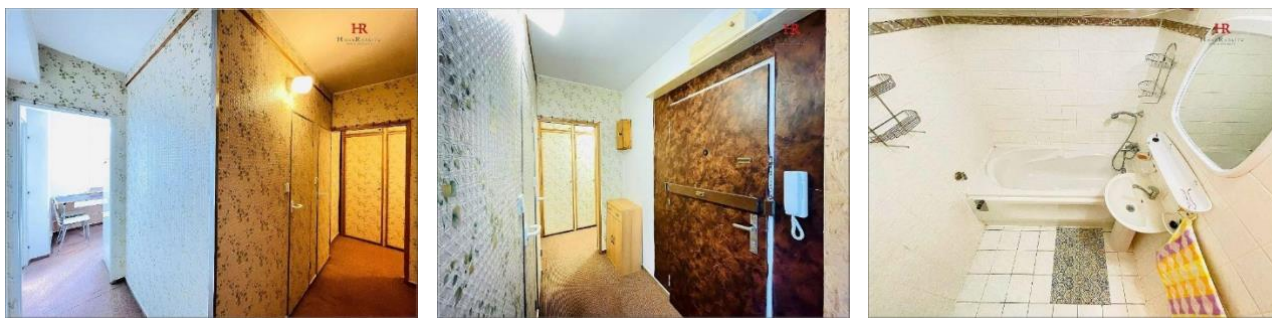
#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                                      |                                          |                           |                   |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Lokalita</b>                                      | Zámecká č.p. 1486, Vlašim, okres Benešov | <b>Cena dle KS</b>        | 2 200 000 Kč      |
| <b>Právní účinky ke dni</b>                          | 17.05.2024                               | <b>Číslo řízení</b>       | V-3973/2024-201   |
| <b>Poznámka k ceně</b>                               | včetně odměny pro RK                     | <b>Vlastnictví</b>        | Osobní            |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b>                 | 4                                        | <b>Výtah</b>              | Ne                |
| <b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b> | G - Mimořádně nehospodárná               | <b>Stav</b>               | Velmi dobrý       |
| <b>Stav objektu</b>                                  | Dobrý                                    | <b>Konstrukce</b>         | Panelová          |
| <b>Užitná plocha</b>                                 | 37 m <sup>2</sup>                        | <b>Podlahová plocha</b>   | 37 m <sup>2</sup> |
| <b>Dispozice</b>                                     | 1+1                                      | <b>Vytápění</b>           | Ústřední vytápění |
| <b>Podlaží bytu</b>                                  | 5                                        | <b>Poloha nemovitosti</b> | Centrum obce      |
| <b>Dostupnost dopravy</b>                            | Vlak, Autobus                            |                           |                   |

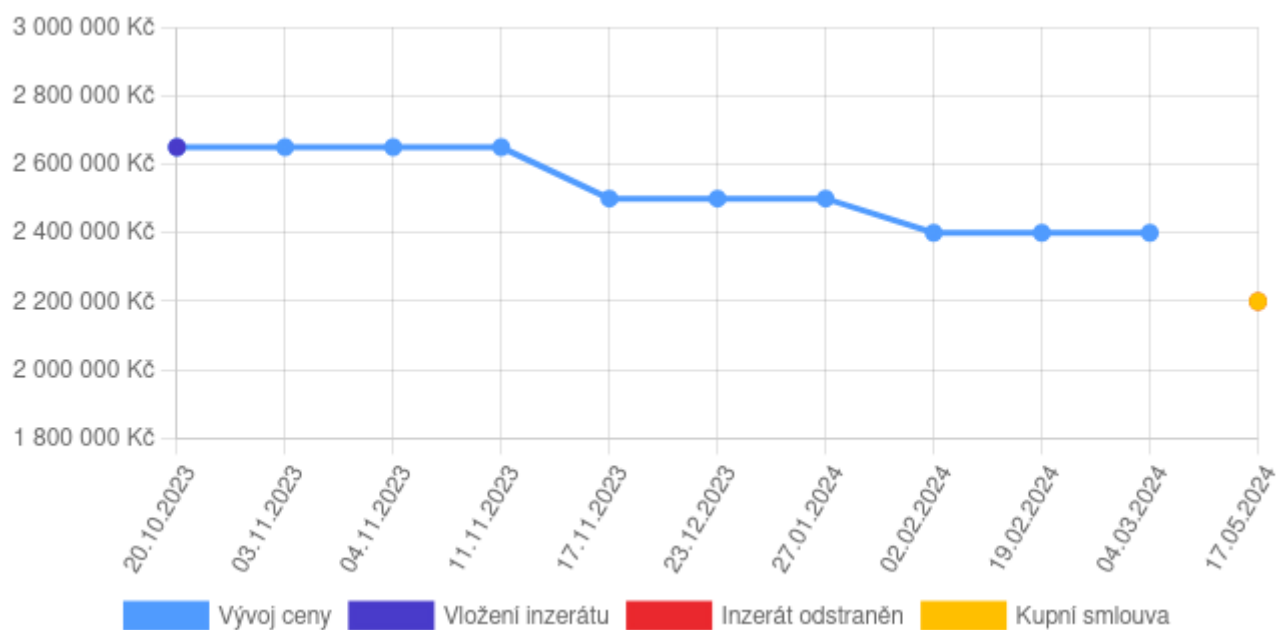
Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi bytovou jednotku v původním stavu, dispozičně 1+1, 37 m<sup>2</sup> v Zámecké ulici č.p. 1486 ve Vlašimi. Panelový dům prošel v nedávné době revitalizací a má zateplenou fasádu. Byt je umístěn ve 4. patře domu bez výtahu a nemá balkon. Užitná plocha jednotky vč. příslušenství činí 36,50 m<sup>2</sup> s dispozicí: vstupní chodba 5,6 m<sup>2</sup>, prostor pro šatnu s vestavěnými skříněmi 2,6m<sup>2</sup>, samostatné WC 0,95m<sup>2</sup>, koupelnu s vanou a připojením na pračku prádla 2,5m<sup>2</sup>, kuchyně se starší kuchyňskou linkou 7,60 m<sup>2</sup> a pokoj 13,8m<sup>2</sup>. Okna jsou nová, plastová 2skla s orientací na jih. Veškeré vyobrazené zařízení bytu zůstane k dispozici novému majiteli. V bytě se dá ihned bydlet, anebo si jej zrekonstruovat podle svých představ. Bytové jádro je původní, umakartové. Rozvody vody a kanalizace jsou nové – v plastu. Elektřina je v hliníku – původní stav. K bytu náleží samostatná sklepní kóje v suterénu domu 3,45 m<sup>2</sup> a společné prostory (kočárkárna, sušárna) k možnému využití. Měsíční poplatky v bytě činí cca 3.900,- Kč + spotřeba elektrické energie. Vytápění bytu a dodávka teplé užitkové vody je zajištěno dálkově, v místnostech jsou litinové radiátory s digitálními odpočtovými měřáky spotřeby tepla. Nemovitost se nachází v těsném sousedství vlašimského zámeckého parku a zároveň v centru města s pohodlnou pěší dostupností služeb. Veškerá občanská vybavenost v místě. PENB třída „D“. V případě Vašeho zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat na uvedeném telefonním čísle.

#### 2. Fotodokumentace

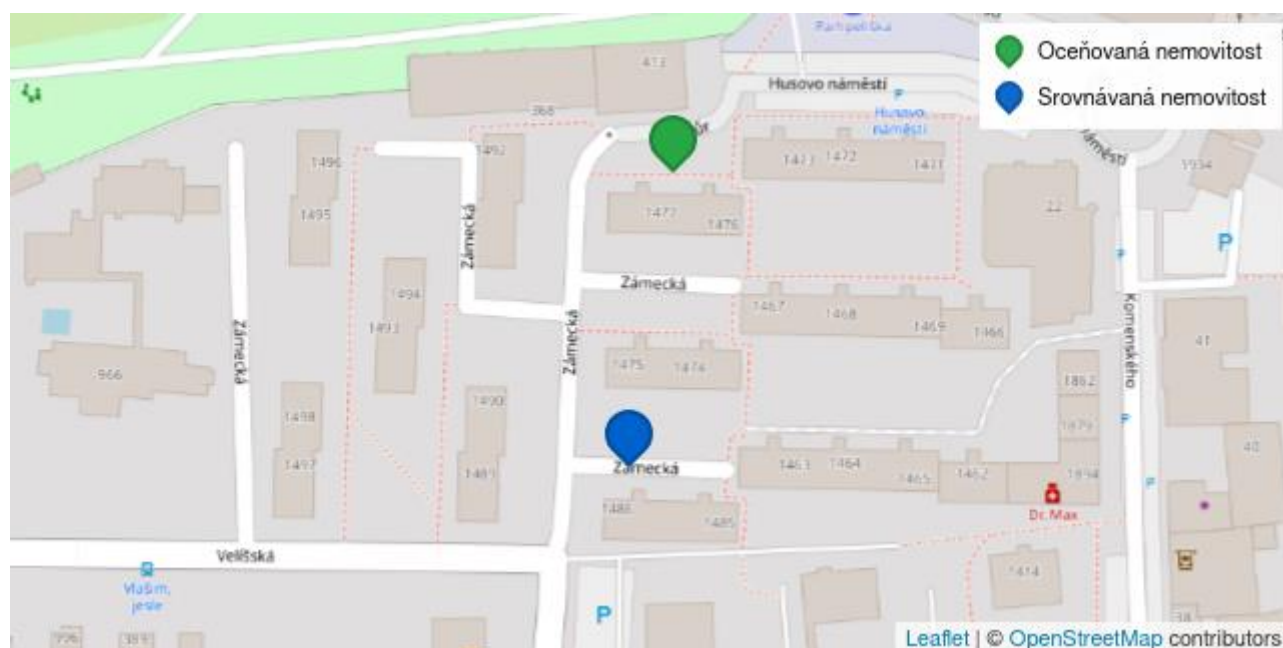




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

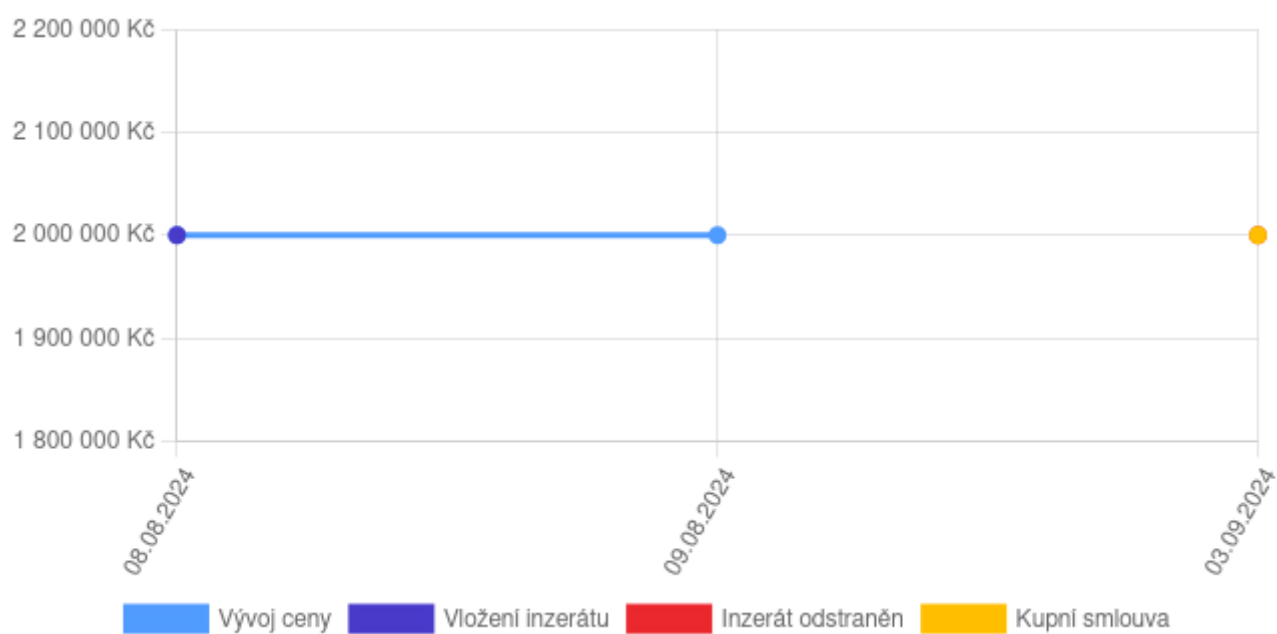
|                             |                                          |                                                      |                    |
|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Zámecká č.p. 1490, Vlašim, okres Benešov | <b>Cena dle KS</b>                                   | 2 000 000 Kč       |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 03.09.2024                               | <b>Číslo řízení</b>                                  | V-7106/2024-201    |
| <b>Vlastnictví</b>          | Osobní                                   | <b>Kanalizace</b>                                    | Veřejná kanalizace |
| <b>Vybaveno</b>             | Ne                                       | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b>                 | 7                  |
| <b>Výtah</b>                | Ano                                      | <b>Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)</b> | C - Úsporná        |
| <b>Plyn</b>                 | Plynovod                                 | <b>Stav</b>                                          | Před rekonstrukcí  |
| <b>Konstrukce</b>           | Panelová                                 | <b>Užitná plocha</b>                                 | 38 m <sup>2</sup>  |
| <b>Podlahová plocha</b>     | 38 m <sup>2</sup>                        | <b>Dispozice</b>                                     | 1+1                |
| <b>Podlaží bytu</b>         | 1                                        | <b>Poloha nemovitosti</b>                            | Centrum obce       |

Ke koupi nabízím byt: - v osobním vlastnictví - o dispozici 1+1 - v původním stavu (k celkové rekonstrukci) - v žádané lokalitě v rámci Vlašimi (ulice Zámecká) Byt je nyní zcela vyklizen a najdete jej v přízemí revitalizovaného panelového domu v centru města v bezprostřední blízkosti vlašimského zámeckého parku. Okna v bytě jsou plastová a jsou směřována na západ. Nabídka je určena především těm z Vás, kteří se neváháte pustit do celkové rekonstrukce. Dispozici lze jednoduše upravit na moderní 1+kk. Byty v Zámecké ulici jsou vyhledávány také místními investory, jelikož je velká poptávka po pronájmech v této oblasti. K bytu náleží klasická sklepní kóje. Panelový dům je ve velmi dobrém stavu (již po revitalizaci). V docházkové vzdálenosti jsou veškeré užitečné instituce (školy, obchody, úřady, pošta, banky, poliklinika, lékárna apod.). Parkování je možné před domem, případně v okolních ulicích. Očekávejte perfektní prodejní servis. Součástí galerie je také videoprohlídka a virtuální prohlídka, díky které se můžete po bytě "projit" z pohodlí domova. Pokud by se Vám nedařilo prohlídky spustit, dejte mi vědět, pošlu Vám přímé odkazy. Protože však osobní prohlídku zcela nahradit nelze, zavolejte mi/napište a rezervujte si prohlídku osobní. Budu se na Vás těšit. více

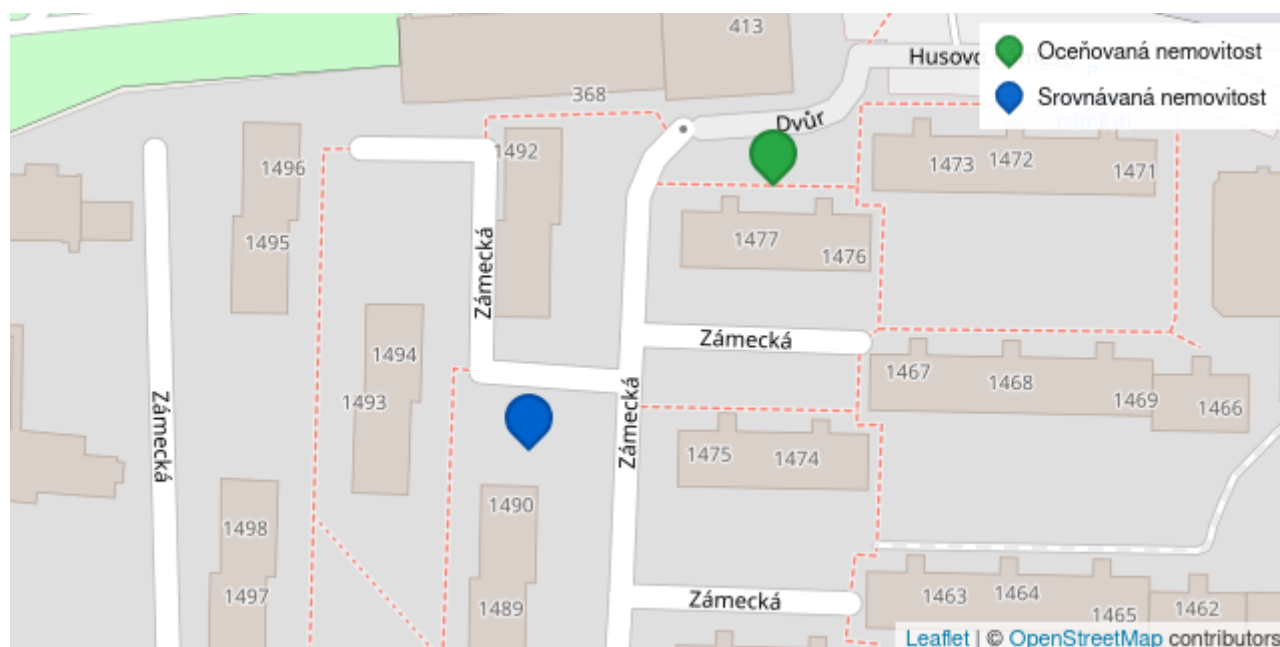
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                                              |                                                   |                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|
| <b>Lokalita</b>                                              | Jana Masaryka č.p. 1302,<br>Vlašim, okres Benešov | <b>Cena dle KS</b>                       | 2 200 000 Kč      |
| <b>Právní účinky ke dni</b>                                  | 23.09.2024                                        | <b>Číslo řízení</b>                      | V-7661/2024-201   |
| <b>Vlastnictví</b>                                           | Osobní                                            | <b>Voda</b>                              | Vodovod           |
| <b>Kanalizace</b>                                            | Veřejná kanalizace                                | <b>Vybaveno</b>                          | Ano               |
| <b>Parkovací místo</b>                                       | Ano                                               | <b>Počet nadzemních<br/>podlaží domu</b> | 12                |
| <b>Výtah</b>                                                 | Ano                                               | <b>Elektřina</b>                         | 230V              |
| <b>Průkaz o energetické<br/>náročnosti budovy<br/>(PENB)</b> | C - Úsporná                                       | <b>Plyn</b>                              | Plynovod          |
| <b>Stav</b>                                                  | Dobrý                                             | <b>Konstrukce</b>                        | Panelová          |
| <b>Užitná plocha</b>                                         | 38 m <sup>2</sup>                                 | <b>Podlahová plocha</b>                  | 38 m <sup>2</sup> |
| <b>Dispozice</b>                                             | 1+1                                               | <b>Vytápění</b>                          | Plynový kotel     |
| <b>Podlaží bytu</b>                                          | 4                                                 | <b>Příjezdová cesta</b>                  | Asfaltová         |
| <b>Dostupnost dopravy</b>                                    | Dálnice, Silnice, Vlak                            |                                          |                   |

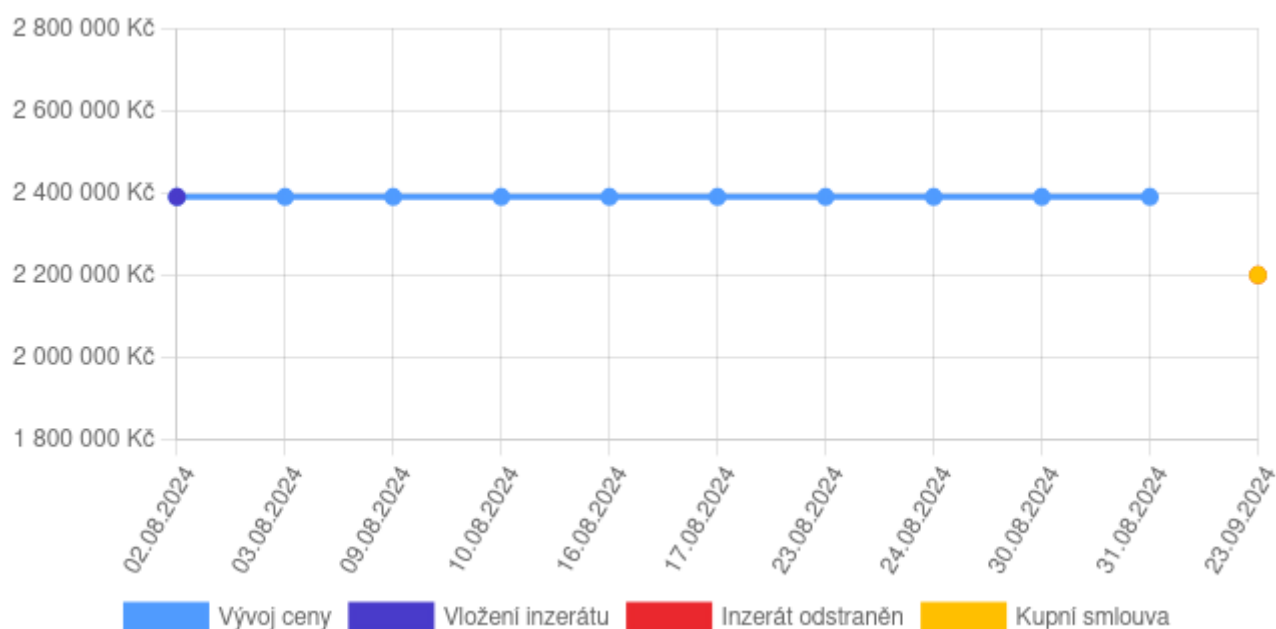
Nabízíme k prodeji hezký, světlý byt s dispozicí 1+1 o celkové rozloze 38 m<sup>2</sup>, situovaný ve třetím patře zrevidovaného panelového domu na adrese Jana Masaryka 1302, ve městě Vlašim, v okrese Benešov, Středočeský kraj. Nemovitost se nachází v klidné části města s výbornou dostupností veškeré občanské vybavenosti. Byt se skládá z hlavní obytné místnosti, kuchyně, vstupní chodby, koupelny se sprchovým koutem a pračkou, WC (původní umakartové bytové jádro) a komorou, která nabízí další úložný prostor. V suterénu domu je k dispozici sklepní koje (cca 1,5 m<sup>2</sup>). Okolí nabízí kompletní občanskou vybavenost – najdete zde školy, školky, lékařské zařízení, poštu, banky, nákupní centra, restaurace, sportovní zařízení a mnoho dalšího. V blízkosti se nachází také několik zelených parků, které jsou ideální pro rodiny s dětmi nebo pro relaxační aktivity. Dopravní dostupnost je výborná, v blízkosti je autobusové nádraží a vlaková stanice. Blízkost dálnice umožňuje rychlé spojení s Prahou a jinými městy. Tento byt představuje ideální příležitost jak pro život, tak pro investici, s ohledem na svou strategickou polohu a dobrou dostupnost. Byt je nabízen za cenu 2 390 000 Kč. V případě zájmu neváhejte kontaktovat našeho makléře, který vám poskytne veškeré potřebné informace a zorganizuje prohlídku nemovitosti na požadovaný termín. Těšíme se na vaši návštěvu a doufáme, že vám byt Jana Masaryka 1302/13, Vlašim, nabídne vše, co od svého nového domova očekáváte. více

### 2. Fotodokumentace





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



### 4. Mapové zobrazení

