

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 037969/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Tomko a partneři v.o.s. insolvenční správce dlužnice Baierlová Iveta, Domažlické předměstí 645, Klatovy Řípská 1676/25, 130 00 Praha 3
Číslo jednací:	KSPL 56 INS 7116/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Domažlické předměstí č.p. 645, Klatovy, okres Klatovy
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	19.06.2023
Zpracováno ke dni:	19.06.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 38 stran textu včetně titulního listu a 32 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.07.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 rodinného domu č.p. 645 a pozemku parc. č. St. 2684, 967/37 a v obci Klatovy, okres Klatovy, katastrální území Klatovy na listu vlastnictví č. 4202

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 katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, geoportál Plzeňského kraje, Notářský zápis NZ 47/2004 - Informace o zřízení věcného břemene, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 645, pozemek parc.č. 967/37
Adresa předmětu ocenění:	Domažlické předměstí č.p. 645, Klatovy, okres Klatovy
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Klatovy
Obec:	Klatovy
Ulice:	Domažlické předměstí
Katastrální území:	Klatovy

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.06.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Baierl.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Baierlová Iveta, Domažlické předměstí 645, Klatovy III, 33901 Klatovy	podíl 1/8
Votípková Milena, Dolní Lhota 23, 34021 Janovice nad Úhlavou	podíl 7/8

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 645 a pozemek parc. č. St. 2684, 967/37 v obci Klatovy, okres Klatovy, katastrální území Klatovy na listu vlastnictví č. 4202.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 2684 o výměře 413 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 645 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou hurdiskové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby před více jak 40 lety, před 20 lety byla rekonstruována koupelna, vyměněna podlahová krytina a v loňském roce byly vyměněny okna za plastová a z garážového prostoru byl vytvořen další pokoj. Rodinný dům je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: zastaralý prvek (eternit)

zdivo: bez vad

Dispozice rodinného domu je 7+1.

I NP		
Ostatní prostory	Předsíň	6,07 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,58 m ²
Koupelna, WC	WC	1,38 m ²
Kuchyně	Jídelna	16,48 m ²
Kuchyně	Kuchyně	7,20 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,26 m ²
Ostatní prostory	Chodba	10,20 m ²
Pokoj	Pokoj	9,07 m ²
Pokoj	Pokoj	9,42 m ²
Pokoj	Pokoj	18,48 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	22,65 m ²
Pokoj	Pokoj	10,12 m ²
Pokoj	Pokoj	20,28 m ²
Ostatní prostory	Zádvěří	15,40 m ²
Příslušenství	Garáž	25,41 m ²
Podlahová plocha		156,59 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		182,00 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na východ, jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr, keramická dlažba

chodba: koberce

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: lino, koberce, plovoucí podlaha

kuchyně: keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový průtokový ohříváč.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 413 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Pozemek je bez porostů. Na pozemku se nachází bazén, vedlejší stavba dřevěné konstrukce využívaná jako kolna, sklad.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Pozemek parc.č. 967/37 o výměře 237 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek se nachází v blízkosti rodinného domu (přes ulici). Podle platného územního plánu je situován v plochách obytných. Pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků, využíván jako užitková zahrada a je bez přivedených inženýrských sítí. Součástí pozemku je stavba, stavba není zapsaná v katastru nemovitostí. Jednopodlažní stavba je smíšené konstrukce (cihlová, dřevěná) je nepodsklepená s pultovou střechou. Střešní krytinu tvoří vlnitý eternit. Klempířské prvky chybí. Podlaha je betonová, do objektu není přivedena elektřina ani voda, odpady nejsou řešeny. Stavba je využívána jako sklad, dílna.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

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

V katastru nemovitostí je evidováno věcné břemeno bytu, povinnost k parcela St. 2684 a věcné břemeno spoluužívání, povinnost k parcela St. 2684, 967/37.

Oprávnění pro paní Milena Votípková (matka), věcné břemeno spočívající užívat doživotně bezplatně dva samostatné pokoje, přístupné z obývacího pokoje, s právem spoluužívání tohoto obývacího pokoje, dále s právem spoluužívání kuchyně a příslušenství (koupelna s WC), s právem spoluužívání sklepních a půdních prostor, parcely a zahrady.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	před více jak 40 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	před 20 lety byla rekonstruována koupelna, vyměněna podlahová krytina a v ložském roce byly vyměněny okna za plastová a z garážového prostoru byl vytvořen další pokoj.
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	hurdiskové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: zastaralý prvek (eternitové šablony) zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	7+1		
	Typ oken	plastová s trojsklem		
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu		
	Orientace oken obytných místností	východ, jih, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy		
	Popis místností a rozměry v m ²	1 NP		
		Ostatní prostory	Předsíň	6,07 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,58 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,38 m ²
		Kuchyně	Jídelna	16,48 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	7,20 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,26 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	10,20 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,07 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,42 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,48 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	22,65 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,12 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,28 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří	15,40 m ²
		Příslušenství	Garáž	25,41 m ²
		Podlahová plocha		156,59 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		182,00 m ²		
Elektřina	230V a 400V			
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva, krbová kamna v obývacím pokoji			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v domě	plynový průtokový ohříváč			
Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr, keramická dlažba chodba: koberce			

		koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: lino, koberce, plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	413 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	kolna dřevěná
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i 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 využití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	V katastru nemovitostí je evidováno věcné břemeno bytu, povinnost k parcela St. 2684 a věcné břemeno spoluužívání, povinnost k parcela St. 2684, 967/37. Oprávnění pro paní Milena Votípková (matka), věcné břemeno spočívající užívat doživotně bezplatně dva samostatné pokoje, přístupné z obývacího pokoje, s právem spoluužívání tohoto obývacího pokoje, dále s právem spoluužívání kuchyně a příslušenství (koupelna s WC), s právem spoluužívání sklepních a půdních prostor, parcely a zahrady.

Další informace	<p>Pozemek parc.č. 967/37 o výměře 237 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek se nachází v blízkosti rodinného domu (přes ulici). Podle platného územního plánu je situován v plochách obytných. Pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků, využíván jako užitková zahrada a je bez přivedených inženýrských sítí. Součástí pozemku je stavba, stavba není zapsaná v katastru nemovitostí. Jednopodlažní stavba je smíšené konstrukce (cihlová, dřevěná) je nepodsklepená s pultovou střechou. Střešní krytinu tvoří vlnitý eternit. Klempířské prvky chybí. Podlaha je betonová, do objektu není přivedena elektrina ani voda, odpady nejsou řešeny. Stavba je využívána jako sklad, dílna.</p>
-----------------	--

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.06.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- 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.

Obvyklé nájemné pro stanovení věcného břemene:

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

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Rodinný dům č.p. 645

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 4202
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Klatovy
Katastrální území: Klatovy
Počet obyvatel: 21 587

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 392,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00

2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,132}$$

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,109}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

1. rodinný dům č.p. 645

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	$(6,60*15,80)+(5,80*9,20)+(1,90*9,20)+(6,90*7,50) =$	
	226,87	2,60 m
	226,87 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	podsklepení	$16,20*2,10 = 34,02$
NP	nadzemní část	$(6,60*15,80*6,40)+(5,80*9,20*6,40)+(1,90*9,20*5,40)+(6,90*7,50*4,80) = 1\ 351,69$
Z	zastřešení	$(1/2)*2,00*6,60*(15,80-5,80/2) + (1/2)*2,00*5,80*(15,80-6,60/2)+(1,90*9,20*0,50/2)+(6,90*7,50*0,30) = 177,54$
	Obestavěný prostor - celkem:	1 563,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	standardní	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	eternitová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	sokl z keramického obkladu	S	100
10. Vnitřní obklady	standardní	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	standardní	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový ohřev vody	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30

18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					101,81
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0181

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0181
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 935,24
Plná cena: 1 563,25 m ³ * 6 935,24 Kč/m ³	=	10 841 513,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 100 = 43,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 43,0 % / 100)	* 0,570
Nákladová cena stavby CS_N	= 6 179 662,94 Kč
Koeficient pp	* 0,960
Cena stavby CS	= 5 932 476,42 Kč
Rodinný dům č.p. 645 - zjištěná cena	= 5 932 476,42 Kč

2. bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$$7,50 * 3,50 * 1,50 = 39,38 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 011,28
Plná cena: 39,38 m ³ * 6 011,28 Kč/m ³	=	236 724,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 40 = 47,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 47,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,525
=	124 280,21 Kč
*	0,960
=	119 309,- Kč

Bazén venkovní - zjištěná cena

= **119 309,- Kč**

3. vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	18,20	2,20 m
		18,20 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	18,20*2,40 =	43,68
Obestavěný prostor - celkem:			43,68 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plastové	S	100

10. Okna	plastová	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 033,02
Plná cena: 43,68 m ³ * 3 033,02 Kč/m ³	=	132 482,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 60 = 13,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 13,3 % / 100)	*	<u>0,867</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	114 862,16 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,960</u>
Cena stavby CS	=	110 267,67 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	<u>110 267,67 Kč</u>

4. zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 30,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	205,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	628,96
Plná cena: 30,00 m ² * 628,96 Kč/m ²	=	18 868,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 60 = 31,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 31,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,683
=	12 887,39 Kč
*	0,960
=	12 371,89 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena

= **12 371,89 Kč**

5. přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	420,27
Plná cena: 8,00 m * 420,27 Kč/m	=	3 362,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,283
=	951,49 Kč
*	0,960
=	913,43 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena	=	913,43 Kč
---	---	------------------

6. přípojka vodovod

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka:	10,00 m
---------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	355,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 144,34
Plná cena: 10,00 m * 1 144,34 Kč/m	=	11 443,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 71,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	3 238,48 Kč
Koeficient pp	*	0,960
Cena stavby CS	=	3 108,94 Kč

Přípojka vodovod - zjištěná cena	=	3 108,94 Kč
---	---	--------------------

7. přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka:	10,00 m
---------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 740,54
Plná cena: 10,00 m * 3 740,54 Kč/m	=	37 405,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 80 = 53,8 \%$
 Koeficient opotřebenění: $(1 - 53,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,462
=	17 281,29 Kč
*	0,960
=	16 590,04 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **16 590,04 Kč**

8. přípojka plyn

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 305,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,9840

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **955,63**

Plná cena: 10,00 m * 955,63 Kč/m

= **9 556,30 Kč**

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 50 = 86,0 \%$

Maximální opotřebenění může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebenění: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 433,45 Kč**

Koeficient pp

* 0,960

Cena stavby CS

= **1 376,11 Kč**

Přípojka plyn - zjištěná cena

= **1 376,11 Kč**

9. plot dřevěný

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.6. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

25,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 435,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 293,97
Plná cena: 25,00 m ² * 1 293,97 Kč/m ²	=	32 349,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 087,31 Kč
Koeficient pp	*	0,960
Cena stavby CS	=	7 763,82 Kč
Plot dřevěný - zjištěná cena	=	7 763,82 Kč

10. betonová podezdívka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 21,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 825,92
Plná cena: 21,00 m * 2 825,92 Kč/m	=	59 344,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	23 737,73 Kč
Koeficient pp	*	0,960
Cena stavby CS	=	22 788,22 Kč
Betonová podezdívka - zjištěná cena	=	22 788,22 Kč

11. plotová vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	4 313,24
Plná cena: 1,00 ks * 4 313,24 Kč/ks	=	4 313,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	1 078,31 Kč
*	0,960
=	1 035,18 Kč

Plotová vrátka - zjištěná cena

= **1 035,18 Kč**

12. parc.č. St. 2684

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,980 = 0,960$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 392,-	0,960		1 336,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 2684	413	1 336,32	551 900,16
Stavební pozemek - celkem			413		551 900,16

Parc.č. St. 2684 - zjištěná cena celkem = 551 900,16 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno bytu

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

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

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

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

č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Domažlické předměstí č.p. 645, Klatovy, okres Klatovy	50 m ²	cihlová	dobrý		
1	Mánesova, Klatovy, okres Klatovy	78 m ²	panelová	dobrý		
2	Pod Nemocnicí, Klatovy, okres Klatovy	66 m ²	panelová	velmi dobrý		
3	Pod Koničky, Klatovy, okres Klatovy	57 m ²	panelová	dobrý		
4	Pod Vrškem, Klatovy, okres Klatovy	65 m ²	cihlová	dobrý		
5	Plzeňská, Klatovy, okres Klatovy	58 m ²	panelová	po rekonstrukci		
6	Plánická, Klatovy, okres Klatovy	65 m ²	cihlová	dobrý		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12 000,00 Kč	0.9	10 800,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	10 800,00 Kč
2	12 500,00 Kč	0.9	11 250,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	11 250,00 Kč
3	12 000,00 Kč	0.9	10 800,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	10 800,00 Kč
4	10 000,00 Kč	0.9	9 000,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	9 000,00 Kč
5	12 000,00 Kč	0.9	10 800,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	10 800,00 Kč
6	13 000,00 Kč	0.9	11 700,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	11 700,00 Kč
Celkem průměr							10 725,00 Kč				
Minimum							9 000,00 Kč				
Maximum							11 700,00 Kč				
Směrodatná odchylka - s							918,55 Kč				
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s							9 806,45 Kč				
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s							11 643,55 Kč				
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Průměrné měsíční nájemné je stanoveno aritmetickým průměrem a po zaokrouhlení činí 11.000,-Kč.

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

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
-----------------------------	--------------------------------------	-----------------------	-----------------	----------------------

132 000,- 6 600,00 125 400,-

Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok] 125 400,-

Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):

* 100 %

Roční užitek: [Kč]

= 125 400,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 125\,400,00 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí

= 1 069 526,18 Kč

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 645	5 932 476,40 Kč
2. bazén venkovní	119 309,- Kč
3. vedlejší stavba	110 267,70 Kč
4. zpevněná plocha	12 371,90 Kč
5. přípojka elektro	913,40 Kč
6. přípojka vodovod	3 108,90 Kč
7. přípojka kanalizace	16 590,- Kč
8. přípojka plyn	1 376,10 Kč
9. plot dřevěný	7 763,80 Kč
10. betonová podezdívka	22 788,20 Kč
11. plotová vrátka	1 035,20 Kč
12. parc.č. St. 2684	551 900,20 Kč
Ocenění - celkem:	6 779 900,80 Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. věcné břemeno bytu	-1 069 526,20 Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-1 069 526,20 Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	5 710 374,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

5 710 374,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

5 710 370,- Kč

slovy: Pětmilionůsedmsetdesettisícťřístasedmdesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

podíl: 1 / 8

713 796,- Kč

Pozemek parc.č. 967/37

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 4202
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Klatovy
Katastrální území: Klatovy
Počet obyvatel: 21 587

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 392,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,143}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD –	II	-0,01

špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1.stavba - kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	5,94*5,70 =	33,86 2,25 m
		33,86 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	5,94*5,70*1,92 = 65,01
Z	zastřešení	5,94*5,70*0,70/2 = 11,85

Obestavěný prostor - celkem: **76,86 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné, dřevěné	S	100

3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6820
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 068,52
Plná cena: 76,86 m ³ * 2 068,52 Kč/m ³	=	158 986,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 80 = 37,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)	*	<u>0,625</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	99 366,53 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,970</u>
Cena stavby CS	=	96 385,53 Kč
Stavba - zjištěná cena	=	<u>96 385,53 Kč</u>

2. parc.č. 967/37

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,980 = 0,970$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	1 392,-	0,970	0,800	1 080,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zahradka	967/37	237	1 080,19	256 005,03
Stavební pozemek - celkem			237		256 005,03

Parc.č. 967/37 - zjištěná cena celkem = 256 005,03 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno spoluužívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
parc.č. 967/37	256 005,03	12 800,25	0,00	12 800,25
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				12 800,25
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 12 800,25
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 12\,800,25 * ((1 + 10,0 \%)^{11} - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^{11})$				

Hodnota věcného břemene činí = 83 138,40 Kč

Výsledky analýzy dat

1. stavba - kolna	96 385,50 Kč
2. parc.č. 967/37	256 005,- Kč
Ocenění - celkem:	352 390,50 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno spoluužívání	-83 138,40 Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-83 138,40 Kč

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **269 252,10 Kč**

Výsledná cena - celkem: 269 252,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 269 250,- Kč

slovy: Dvěšestšedesátdevěttisícdvěšestpadesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

podíl: 1 / 8 **33 656,- 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.

Rodinný dům Domažlické předměstí č.p. 645, Klatovy, okres Klatovy

Domažlické předměstí č.p. 645, Klatovy, okres Klatovy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Domažlické předměstí č.p. 645, Klatovy, okres Klatovy	157 m ²	dobry	413 m ²	7+1, vytápění kotel na TP, krb.kamna, bazén, garáž,vedlejší stavba	
1	Studentská č.p. 483, Sušice, okres Klatovy	160 m ²	dobry	363 m ²	1+1, 3+1, vytápění plyn.kotel, krbová kamna, garáž, kolna	
2	Pod Svatoborem č.p. 52, Sušice, okres Klatovy	190 m ²	dobry	539 m ²	5+1, garáž,dílna, kotel na TP,	
3	Dukelská č.p. 155, Přeštice, okres Plzeň-jih	170 m ²	dobry	756 m ²	7+1, plyn. kotel, garáž, srovnatelné vybavení	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 100 000,00 Kč	1	6 100 000,00 Kč	0.9	1.01	1	0.95	1.1	1	0.9499	6 421 694,80 Kč
2	6 000 000,00 Kč	1	6 000 000,00 Kč	0.9	1.13	1	1.11	1	1	1.1288	5 315 049,56 Kč
3	4 900 000,00 Kč	1	4 900 000,00 Kč	0.9	1.05	1	1.2	1	1	1.134	4 320 987,65 Kč
Celkem průměr				5 352 577,00 Kč							
Minimum				4 320 987,65 Kč							
Maximum				6 421 694,80 Kč							
Směrodatná odchylka - s				1 050 856,26 Kč							
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s				4 301 720,74 Kč							
Pravděpodobná horní				6 403 433,26 Kč							

hranice - průměr + s	
K1 - Koefficient úpravy: lokalita	
K2 - Koefficient úpravy: podlahová plocha	
K3 - Koefficient úpravy: stav	
K4 - Koefficient úpravy: plocha pozemku	
K5 - Koefficient úpravy: jiné	
K6 - Koefficient úpravy: úvaha odhadce	
Koefficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

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

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách, K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku, koeficient K5 zohledňuje další vlastnosti (venkovní úpravy, vedlejší stavby).

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

34 092,85 Kč/m²

* 157 m²

= 5 352 577 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 353 000 Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. věcné břemeno bytu

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

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

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jdn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
		132 000,-	6 600,00	125 400,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				125 400,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):			*	100 %

Roční užitek: [Kč] = 125 400,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 125\,400,00 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = 1 069 526,18 Kč

Rekapitulace tržního porovnání

metoda porovnání pomocí indexů

5 353 000 Kč

věcné břemeno užívání

- 1 069 526 Kč

celkem po zaokrouhlení

4.283.470 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1/8

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků realizovaných prodejů jako celku. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, veřejně se neobchodují, na realitním trhu je mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Takto faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

428.000,-Kč

Pozemek parc. č. 967/37 v katastrálním území Klatovy

Klatovy, okres Klatovy						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Klatovy, okres Klatovy	237 m ²	plochy bydlení	bez IS	dřevěná stavba na pozemku	
1	Klatovy, okres Klatovy	722 m ²	plochy bydlení	bez IS		
2	Zahradní, Klatovy, okres Klatovy	96 m ²	plochy bydlení	bez IS		
3	Klatovy III, Klatovy, okres Klatovy	1400 m ²	plochy bydlení	studna		
4	Plánice, okres Klatovy	825 m ²	plocha smíšená obytná	bez IS		
5	Klatovy, okres Klatovy	398 m ²	plochy rekreace	elektřina, studna	stavební buňky, kolna	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 216,07 Kč	1	2 216,07 Kč	0.9	1	1	1	1	1	0.9	2 462,30 Kč
2	931,70 Kč	1	931,70 Kč	1	1	1	1	0.9	1	0.9	1 035,22 Kč
3	1 500,00 Kč	1	1 500,00 Kč	0.97	1	1	1.03	0.9	1	0.8991	1 668,17 Kč
4	1 066,67 Kč	1	1 066,67 Kč	0.9	1	1	1	0.9	1	0.81	1 316,88 Kč
5	2 012,56 Kč	1	2 012,56 Kč	0.95	1	0.95	1.1	1	1	0.9927	2 027,26 Kč

Celkem průměr	1 701,97 Kč
Minimum	1 035,22 Kč
Maximum	2 462,30 Kč
Směrodatná odchylka - s	565,22 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 136,74 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	2 267,19 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita	
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku	
K3 - Koeficient úpravy: účel užití	
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě	

K5 - Koeficient úpravy: jiné
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

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

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách, K3 diferencuje rozdíly využití pozemku dle územního plánu, K4 zohledňuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, koeficient K5 zohledňuje další vlastnosti (venkovní úpravy, vedlejší stavby).

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

$$\begin{aligned}
 & 1\,701,97 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 237 \text{ m}^2} \\
 & = 403\,367 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

403 000 Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. věcné břemeno spoluužívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Zjištěná cena nemovité věci

Název

	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
parc.č. 967/37	256 005,03	12 800,25	0,00	12 800,25
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				12 800,25
Koeficient míry užítka (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 12 800,25

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 12\,800,25 * ((1 + 10,0 \%)^{11} - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí

= 83 138,40 Kč

Rekapitulace tržního porovnání

metoda porovnání pomocí indexů

403 000 Kč

věcné břemeno užívání

- 83 138 Kč

celkem po zaokrouhlení

319.860 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1/8

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků realizovaných prodejů jako celku. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, veřejně se neobchodují, na realitním trhu je mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Takto faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

32.000,-Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

Rodinný dům č.p. 645

713.800 Kč

Parc.č. 967/37

33.660 Kč

Celkem

747 460 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

Rodinný dům č.p. 645	428.000 Kč
Parc.č. 967/37	<u>32.000 Kč</u>
Celkem	460.000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

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

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

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 rodinného domu č.p. 645 a pozemku parc. č. St. 2684, 967/37 v obci Klatovy, okres Klatovy, katastrální území Klatovy na listu vlastnictví č. 4202

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

460 000,- Kč

Slovy: čtyřistašedesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.07.2023



.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 037969/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2023 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 56 INS 7116/2023 pro Tomko a partneři, v.o.s.

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 555771 Klatovy

Kat.území: 665797 Klatovy

List vlastnictví: 4202

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Baierlová Iveta, Domažlické předměstí 645, Klatovy III, 33901 Klatovy	725126/1985	1/8
Votípková Milena, Dolní Lhota 23, 34021 Janovice nad Úhlavou	475207/063	7/8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2684	413	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Klatovy III, č.p. 645, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2684				
967/37	237	zahrada		zemědělský půdní fond

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 Věcné břemeno bytu

Oprávnění pro

Votípková Milena, Dolní Lhota 23, 34021 Janovice nad Úhlavou, RČ/IČO: 475207/063

Povinnost k

Parcela: St. 2684

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.04.2004.
Právní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2004.

V-939/2004-404

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno spoluzívání

Oprávnění pro

Votípková Milena, Dolní Lhota 23, 34021 Janovice nad Úhlavou, RČ/IČO: 475207/063

Povinnost k

Parcela: St. 2684, Parcela: 967/37

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.04.2004.
Právní účinky vkladu práva ke dni 16.04.2004.

V-939/2004-404

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Baierlová Iveta, Domažlické předměstí 645, Klatovy III,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2023 10:15:02

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 555771 Klatovy
Kat.území: 665797 Klatovy List vlastnictví: 4202
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
33901 Klatovy, RČ/IČO: 725126/1985

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k
Parcela: St. 2684

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 435/1978 pp 967/37.
POLVZ:16/1979 Z-100016/1979-404
Pro: Votípková Milena, Dolní Lhota 23, 34021 Janovice nad Úhlavou RČ/IČO: 475207/063
- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 177/1983 stp 2684.
POLVZ:482/1983 Z-100482/1983-404
Pro: Votípková Milena, Dolní Lhota 23, 34021 Janovice nad Úhlavou RČ/IČO: 475207/063
- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 374/1983 dům čp 645/3.
POLVZ:482/1983 Z-100482/1983-404
Pro: Votípková Milena, Dolní Lhota 23, 34021 Janovice nad Úhlavou RČ/IČO: 475207/063
- o Rozhodnutí o dědictví D 1241/1987.
POLVZ:10/1990 Z-100010/1990-404
Pro: Votípková Milena, Dolní Lhota 23, 34021 Janovice nad Úhlavou RČ/IČO: 475207/063
Baierlová Iveta, Domažlické předměstí 645, Klatovy III, 33901 725126/1985
Klatovy
- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu : Okresní soud v Klatovech : 4 C-342/2022 - 26 :
vrácení daru a určení vlastnického práva ze dne 06.03.2023. Právní moc ke dni 25.03.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2023 15:39:18. Zápis proveden dne 03.05.2023.
- V-2134/2023-404
Pro: Votípková Milena, Dolní Lhota 23, 34021 Janovice nad Úhlavou RČ/IČO: 475207/063

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
967/37	52904	237

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

Výřez z územního plánu obce



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti- rodinný dům

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

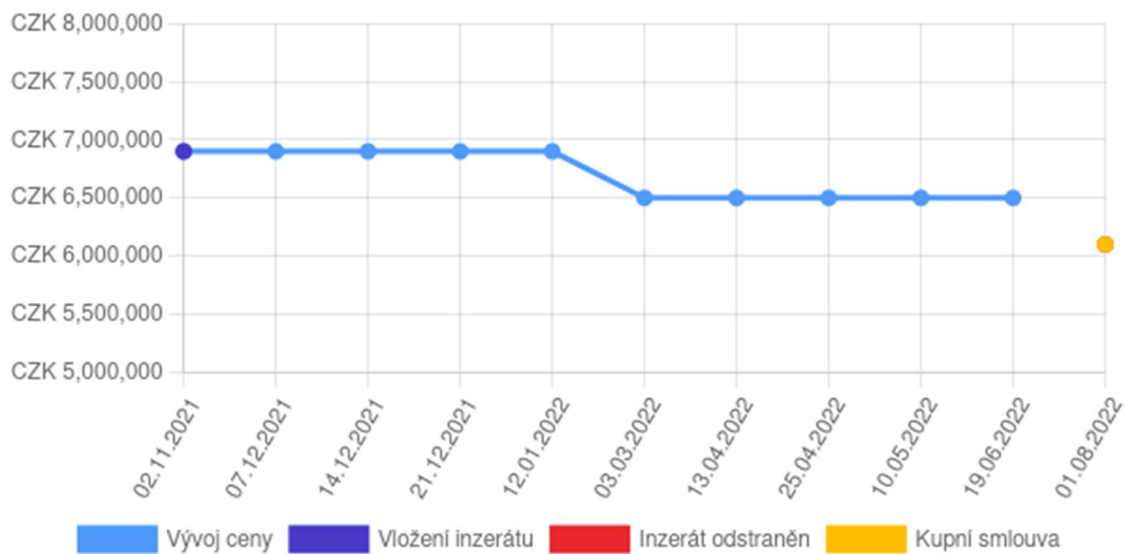


Rodinný dům, 160 m², Studentská č.p. 483, Sušice, okres Klatovy

Celková cena: 6 100 000 Kč

Lokalita: Studentská č.p. 483, Sušice, okres Klatovy

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



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

Lokalita	Studentská č.p. 483, Sušice, okres Klatovy	Cena dle KS	6 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.08.2022	Číslo řízení	V-4829/2022-404
Poznámka k ceně	6 500 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	363 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	190 m ²
Podlahová plocha	160 m ²	Užitná plocha	160 m ²
Plyn	Plynovod		

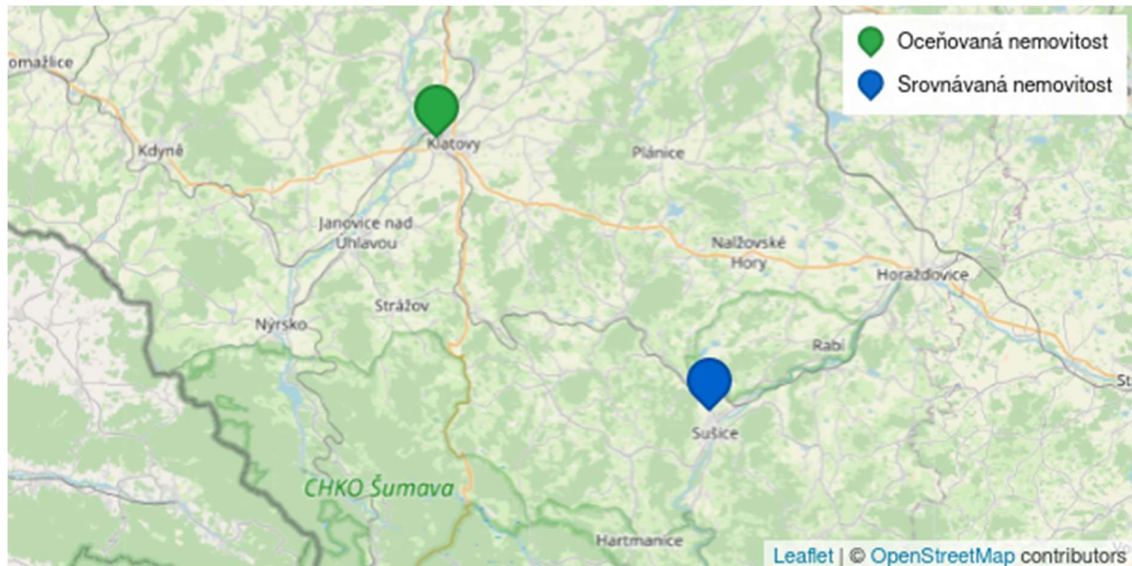
Pozemek: stavební parcela o výměře 190 m² (zastavěná plocha a nádvoří) pozemková parcela o výměře 173m² (zahradu) Celkem : 363m² Lokalita: Sušice – malebné město na řece Otavě, brána Šumavy s veškerou infrastrukturou, chráněné památným vrchem Svatoborem. Východisko do nejkrásnějších míst Šumavského národního parku. Popis a poloha nemovitosti: Nemovitost se nachází v ulici Studentská blízko centra. Dům je umístěn v klidné lokalitě rodinných domků se zahradami. Rekonstrukce přízemí domu proběhla před 15 lety. Dům má sedlovou střechu krytou pálenou taškou Bramac. Nacházejí se v něm dvě bytové jednotky v přízemí 1+1 s jídelnou, a v patře 3+1 každá s vlastním příslušenstvím. Na zahradě je samostatně stojící kolna a garáž. Stavebně-tech.stav domu nemá závady, žádné statické poruchy, krov v bezvadném stavu. Část domu je osazena dřevěnými euro okny. Přízemí, bytová jednotka 1+1: je přístupné hlavními dveřmi ze zahrady do vstupní haly. Odtud vede schodiště do 1. patra. V přízemí domu je prostorná kuchyně s jídelnou a velký obývací pokoj s krbem. Na chodbě je koupelna se sprechovým koutem, WC a komora, kde je umístěný plynový kotel. Podkroví, bytová jednotka 3+1 je přístupné po schodišti ze vstupní haly v přízemí. Zde se nachází kuchyň s možností vstupu na balkon, špajs, obývací pokoj, 2 ložnice, koupelna s vanou a s WC. Inženýrské sítě: El.příkon-230/400 V. Vytápění: plynový kotel, v obývacím pokoji krb Voda- obecní Kanalizace – obecní

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

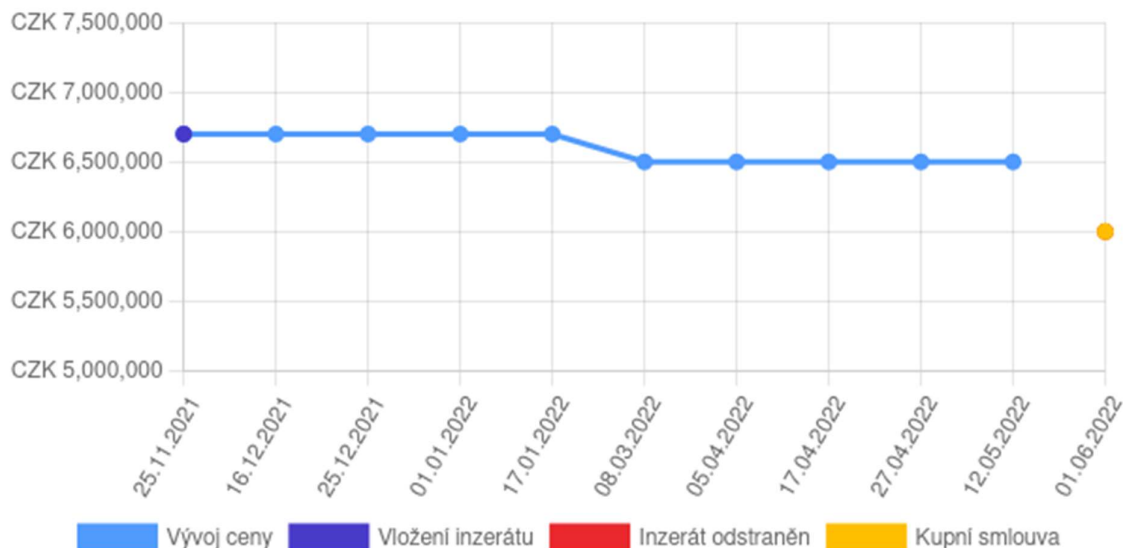


Rodinný dům, 190 m², Pod Svatoborem č.p. 52, Sušice, okres Klatovy

Celková cena: 6 000 000 Kč

Lokalita: Pod Svatoborem č.p. 52, Sušice, okres Klatovy

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



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

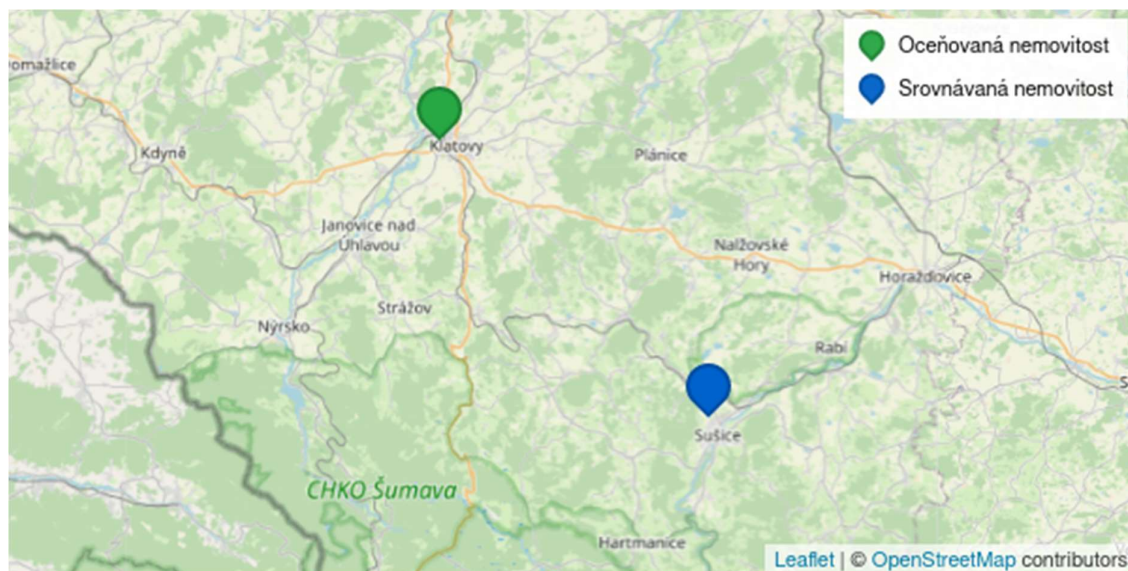
Lokalita	Pod Svatoborem č.p. 52, Sušice, okres Klatovy	Cena dle KS	6 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.06.2022	Číslo řízení	V-3599/2022-404
Poznámka k ceně	6 500 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	539 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	190 m ²	Podlahová plocha	190 m ²
Užitná plocha	500 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Nabízíme prodej patrového rodinného domu s dvojgaráží a zahradou v klidné lokalitě v Sušici. Jedná se o velmi prostorný, částečně podsklepený rodinný dům, který se nachází cca 10 min od centra a zároveň v blízkosti přírody. Dům o velikosti 5+1 je možno rozdělit na 2 bytové jednotky. Dispoziční řešení: Suterén: sklep, kotelna, uhelna (sklad dřeva). Přízemí: vstupní chodba, pokoj, předsiň, kuchyně, obývací pokoj, špajz, koupelna s vanou, sprchovým koutem a bojlerem, WC. V mezipatře je východ na dvorek a zároveň vchod na balkon do patra. Patro: 1x pokoj s východem na prostorný balkon, 2x pokoj, WC a místnost připravena na koupelnu. Podkroví: v půdních prostorách je možnost vybudovat další obytné místnosti. V roce 1994 proběhla v domě částečná rekonstrukce. Okna plastová, podlahová krytina – lino, dlažba, beton, vytápění je řešeno kotlem VIADRUS na tuhá paliva či elektrickým kotlem v kotelně, ohřev vody bojlerem, střecha eternit + plech, obecní kanalizace, obecní vodovod. Na dům navazuje dílna, přístřešek na dřevo a kolny. Před domem kryté parkovací stání. Z domu je překrásný výhled na Andělíček. Oplocená zahrada nabízí klid a soukromí. Z druhé strany domu se nachází zděná dvojgaráž. V Sušici je veškerá občanská vybavenost. PENB ve třídě G. Neplatíte DPH.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

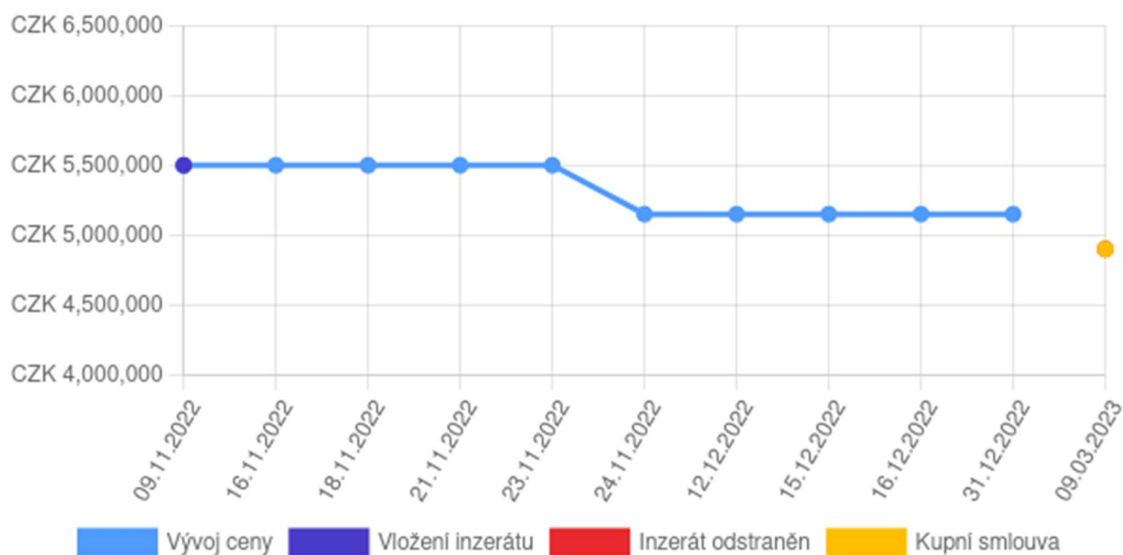


Rodinný dům, 170 m², Dukelská č.p. 155, Přeštice, okres Plzeň-jih

Celková cena: 4 900 000 Kč

Lokalita: Dukelská č.p. 155, Přeštice, okres Plzeň-jih

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



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

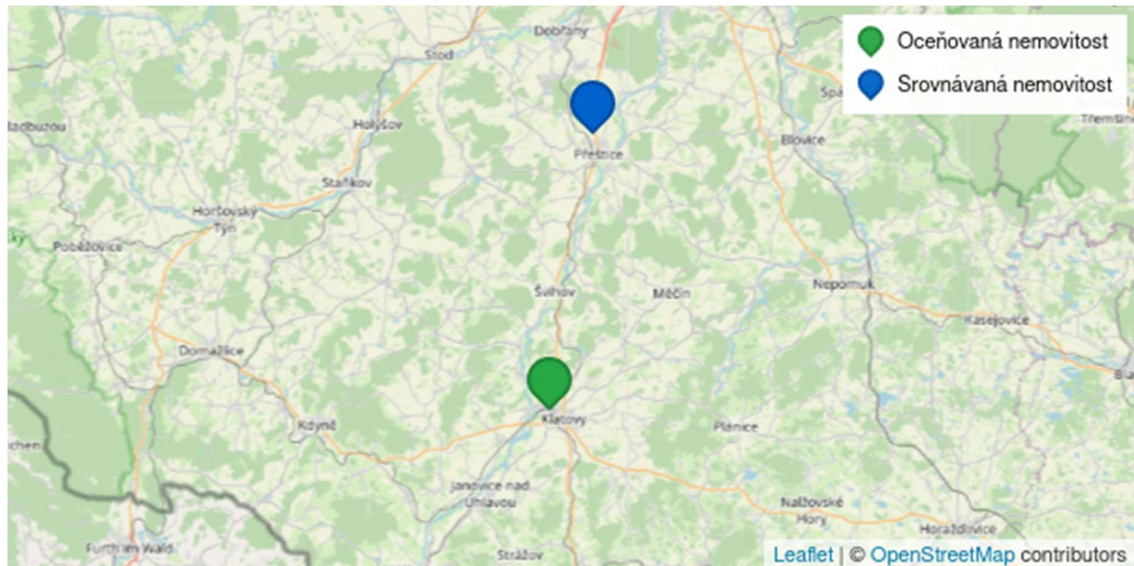
Lokalita	Dukelská č.p. 155, Přeštice, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	4 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.03.2023	Číslo řízení	V-1097/2023-406
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	756 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	170 m ²	Užitná plocha	170 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

Nabízíme prodej rodinného domu o dispozici 7+1 s možností půdní vestavby, v klidné části obce Přeštice. Dům o podlahové ploše 170 m², je částečně podsklepen a je postaven na pozemku o výměře 756 m². Stavba je napojena na inženýrské sítě (elektřinu, plyn, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci), vytápění domu zajišťuje plynový kotel a ohřev vody boiler. Součástí nemovitosti je garáž, která je průchozí z domu a v přízemí jsou dvě místnosti využívané jako dílny. Veškerá občanská vybavenost je v místě. Pro více informací kontaktujte makléře. S financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – určení obvyklé výše nájemného

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

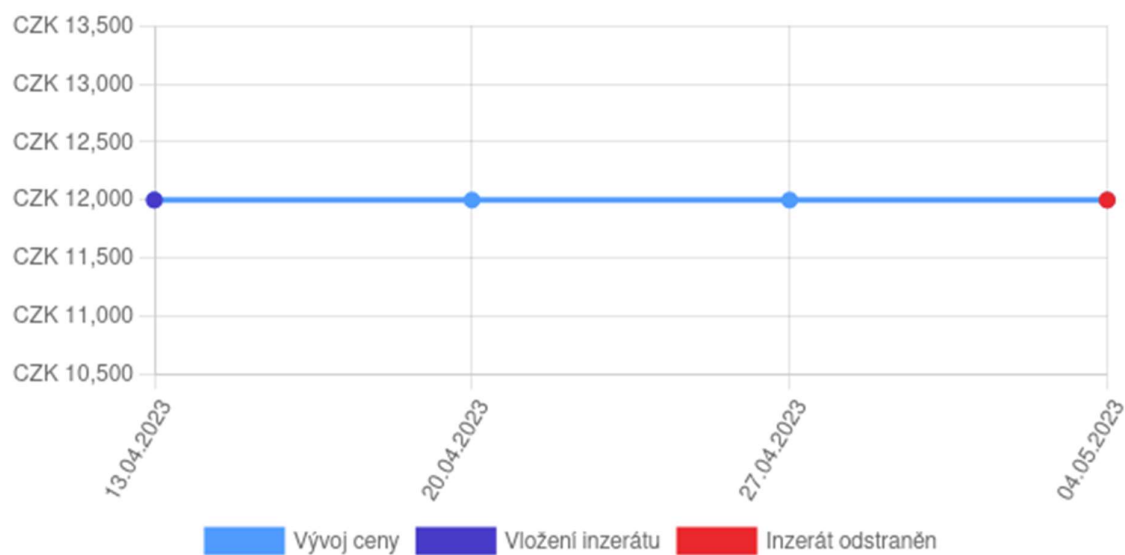


Byt, 78 m², Mánesova, Klatovy, okres Klatovy

Celková cena: 12 000 Kč

Lokalita: Mánesova, Klatovy, okres Klatovy

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



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

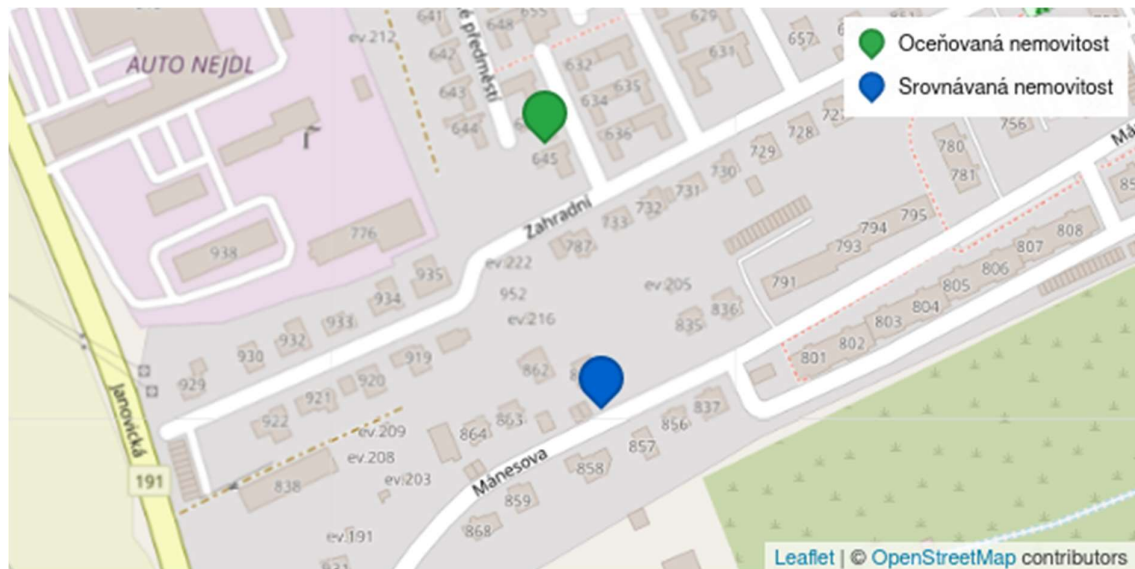
Lokalita	Mánesova, Klatovy, okres Klatovy	Cena	12 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Vratná kauce 13.000,-Kč. Provize RK 13.000,-Kč.
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	78 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	4

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu byt 3+1 s ložnicí o celkové ploše 78 m² v ulici Mánesova v Klatovech. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí panelového domu. Byt je po částečné rekonstrukci (koupelna + WC) z roku 2023 a pronajímá se částečně zařízený - kuchyňská linka, plynový sporák, elektrická trouba, mikrovlnná trouba, pračka, jídelní stůl s lavičí a židlemi, dvě postele a kompletně vybavený obývací pokoj. Byt je ihned volný k nastěhování. V bytě možnost připojení k internetu a kabelové televizi. Možno využívat i kolárnu a sušárnu v suterénu domu. Sklep není k dispozici. Nad rámec nájmu se hradí zálohy na služby ve výši 1.000,-Kč. Topení zajištěno vlastním plynovým kotlem. Elektřina a plyn bude přepsána na nájemce a hrazena přímo dodavateli těchto energií. Velmi zajímavá nabídka k bydlení s dobrou dostupností do centra Klatov. Vše doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

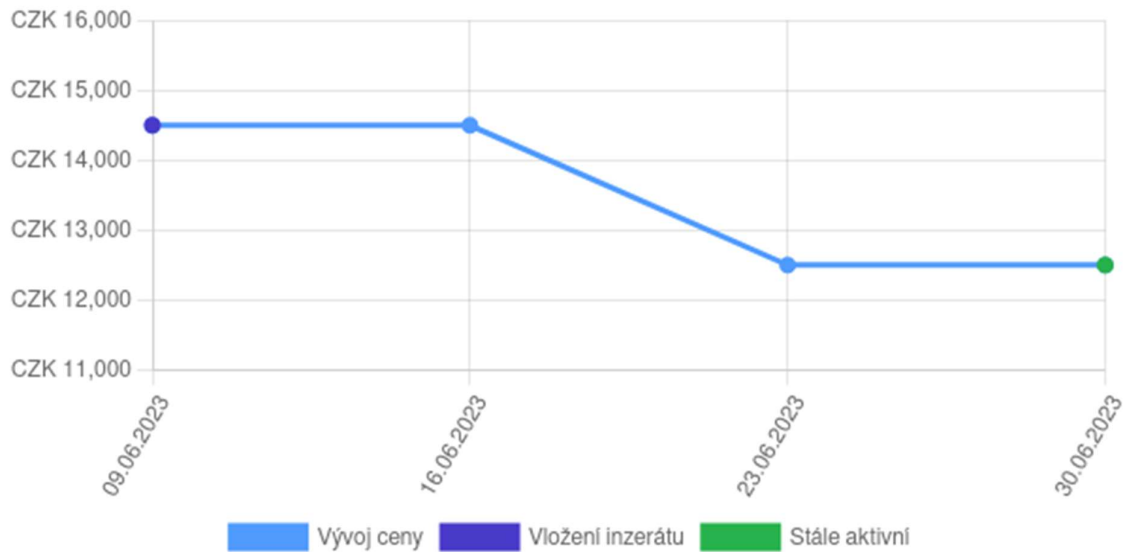


Byt, 66 m², Pod Nemocnicí, Klatovy, okres Klatovy

Celková cena: 12 500 Kč

Lokalita: Pod Nemocnicí, Klatovy, okres Klatovy

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



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

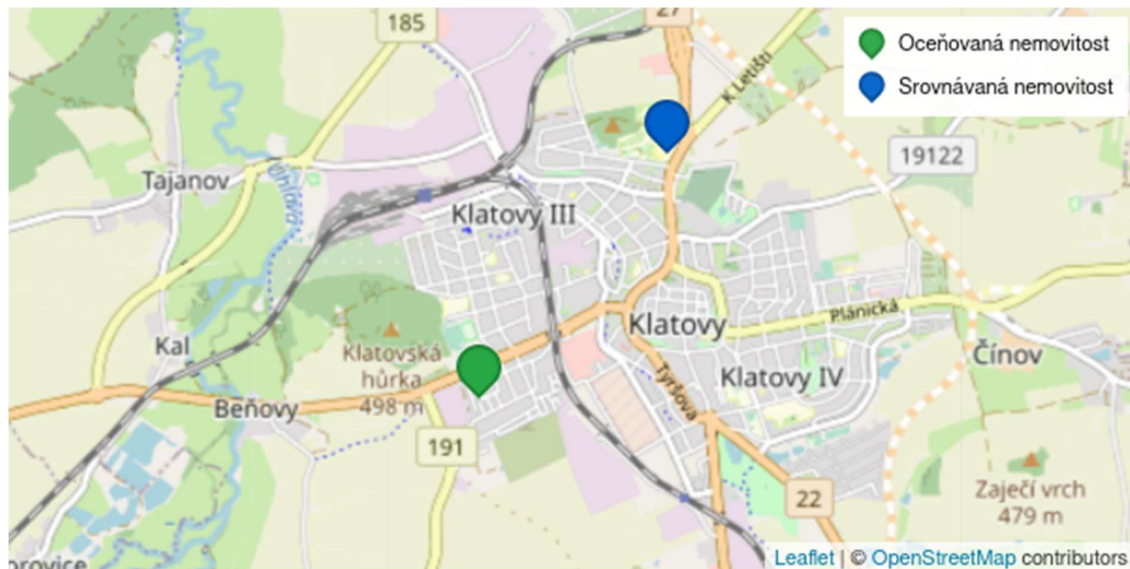
Lokalita	Pod Nemocnicí, Klatovy, okres Klatovy	Cena	12 500 Kč
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	5	Podlahová plocha	66 m ²
Dispozice	3+1		

Nabízíme k pronájmu nově zrekonstruovaný byt v ulici Pod Nemocnicí v Klatovech. Byt dispozice 3+1 s rozlohou 66 metrů se nachází v 5. patře zatepleného panelového domu s výtahem. Součástí bytu je balkon, v případě zájmu i sklep. Byt je světlý a slunný. Nastěhování je možné od poloviny července. Po domluvě je možné do bytu pořídit lednici. Internetové připojení formou optického kabelu je zřízené. Vedle domu se nachází nemocnice, v blízkosti domu samoobsluha. V docházkové vzdálenosti supermarket.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

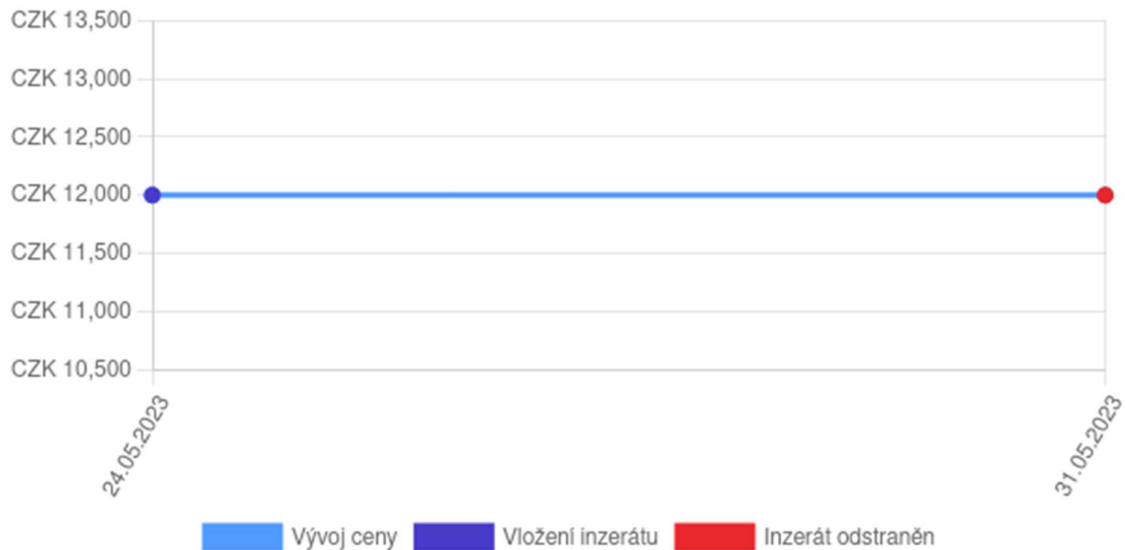


Byt, 57 m², Pod Koníčky, Klatovy, okres Klatovy

Celková cena: 12 000 Kč

Lokalita: Pod Koníčky, Klatovy, okres Klatovy

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



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

Lokalita	Pod Koníčky, Klatovy, okres Klatovy	Cena	12 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	57 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	6

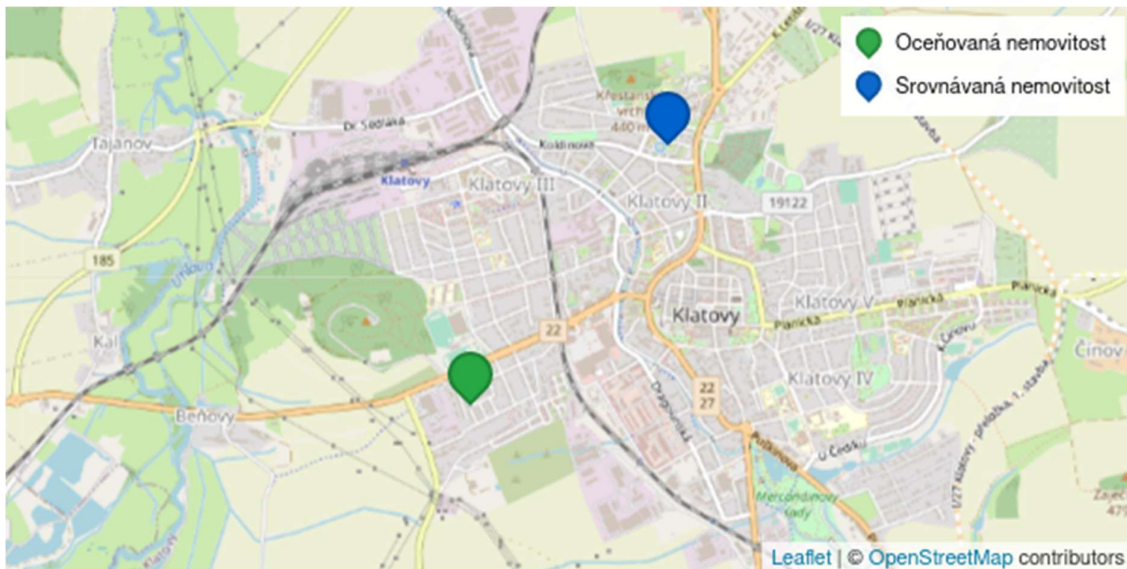
Pronájem bytu o dispozici 2+1 a výměře 55 m², ve 2. NP revitalizovaného, panelového domu s výtahem, v atraktivní lokalitě Pod Koníčky. Byt samotný prošel rekonstrukcí, je ve velmi dobrém stavu a částečně vybaven (kuchyňská linka). Okna jsou plastová, vytápění a TUV je řešeno dálkovou dodávkou. K bytu náleží uzamykatelný sklep v suterénu domu. Nájemné bez poplatků je 12 000 Kč, vratná kauce 24 000 Kč a provize

RK je 14 520 Kč. Měsíční poplatky jsou 4 000 Kč a elektroměr se převádí na nájemce. Byt je k dispozici od 1.7.2023. Pokud vás tato nabídka zaujala, kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

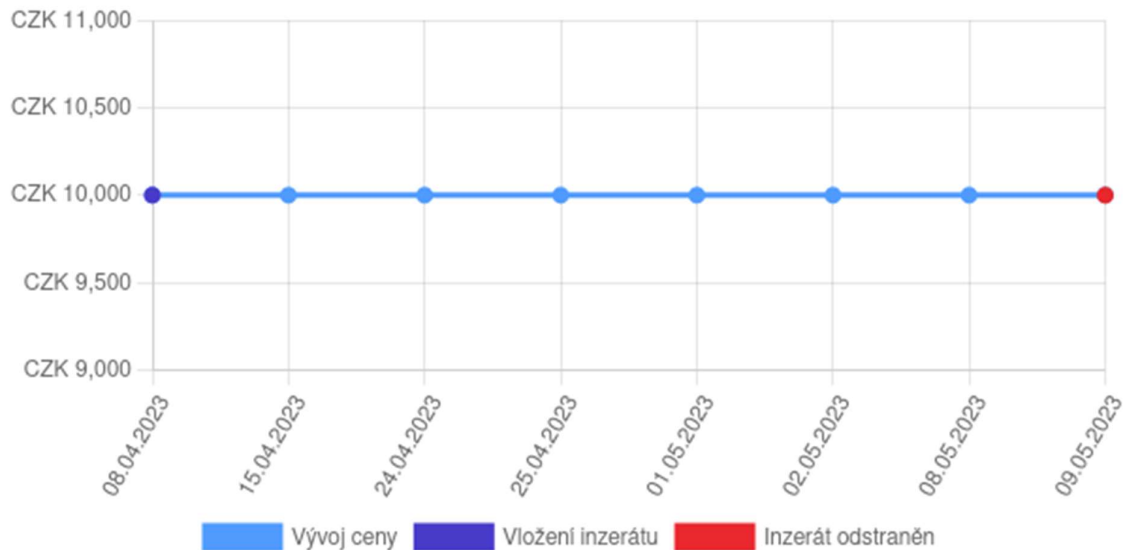


Byt, 65 m², Pod Vrškem, Klatovy, okres Klatovy

Celková cena: 10 000 Kč

Lokalita: Pod Vrškem, Klatovy, okres Klatovy

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



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

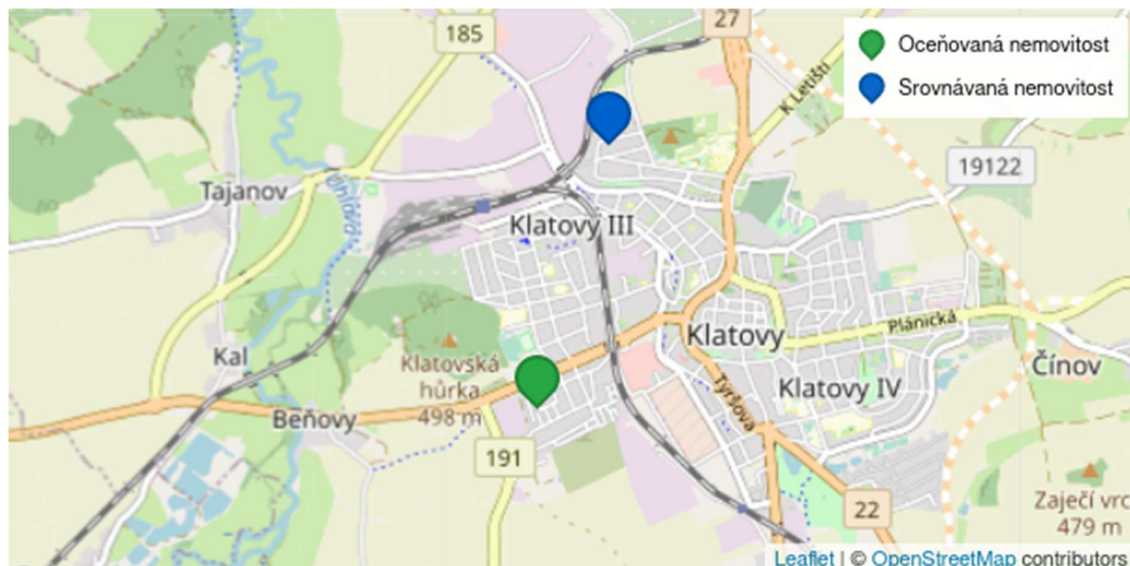
Lokalita	Pod Vrškem, Klatovy, okres Klatovy	Cena	10 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ energie
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	65 m ²
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	65 m ²	Užitná plocha	65 m ²
Dispozice	2+1	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k pronájmu byt o velikosti 2+1 a výměře 65 m, který se nachází v 1. podlaží resp. suterénu cihlového domu v Klatovech, ul. Pod Vrškem. Byt má zcela samostatný vstup a možnost využívat zahradu, která k domu přiléhá. Byt je tvořený zádveřím, přes které se vstupuje do kuchyně, která je dostatečně prostorná a může případně sloužit i jako obývací, dále jsou zde dva pokoje, u jednoho z nich je komora s technickou místností a je zde také koupelna a samostatná toaleta. Vytápění bytu a ohřev vody je řešený plynovým kotlem. Byt je pronajímá nezařízený pouze s kuchyňskou linkou. K ceně nájemného bude nájemce hradit měsíčně zálohu na vodu ve výši 500,-Kč, elektřinu a plyn si převede na vlastní smlouvu u dodavatele. Majitelka požaduje vratnou kauci ve výši 1 měsíčního nájmu, provize RK činí 1 měsíční nájem + DPH. Preferujeme zájemce o dlouhodobý pronájem bez psa. Byt je k nastěhování ihned. V blízkosti domu je nemocnice, poliklinika, pošta, lékárna, mateřská škola i dětská hřiště. Autobusová zastávka je vzdálena 250 m.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

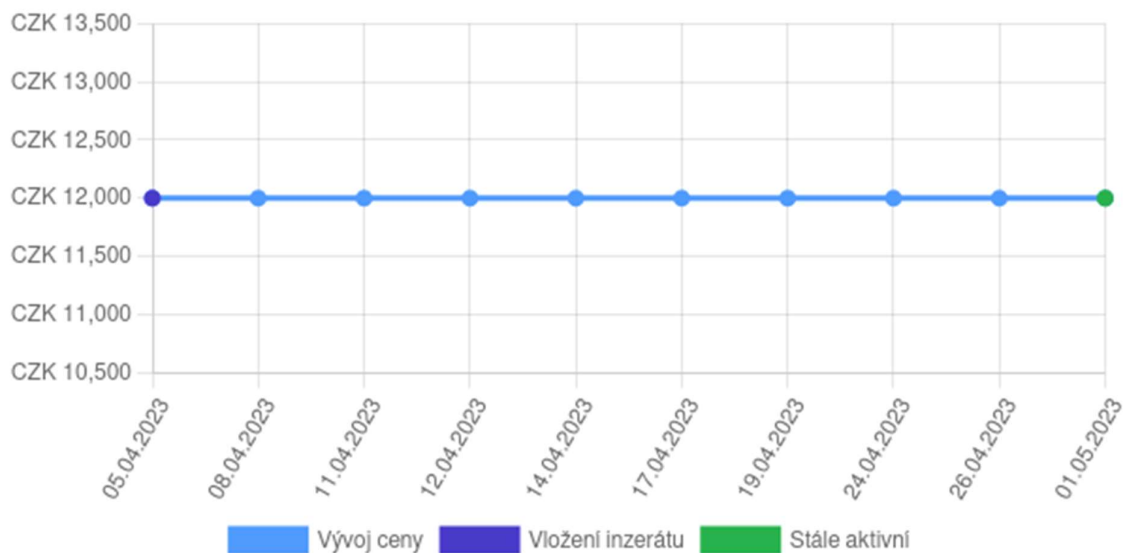


Byt, 58 m², Plzeňská, Klatovy, okres Klatovy

Celková cena: 12 000 Kč

Lokalita: Plzeňská, Klatovy, okres Klatovy

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



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

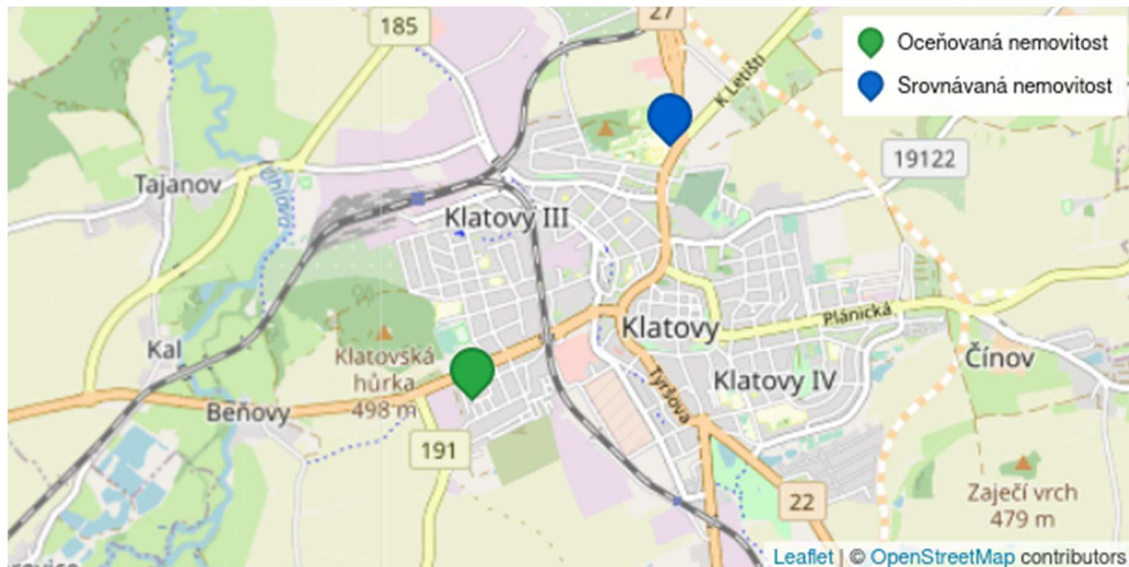
Lokalita	Plzeňská, Klatovy, okres Klatovy	Cena	12 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Po rekonstrukci	Elektřina	230V a 400V, 230V
Podlaží bytu	4	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	58 m ²	Užitná plocha	61 m ²
Dispozice	2+1	Počet nadzemních podlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme k pronájmu pěkný, světlý byt 2+1 o čisté podlahové ploše 58,40m² v Klatovech v ulici Plzeňská. Byt se nachází ve třetím patře panelového domu bez výtahu. Na domě nová střecha, zateplení, fasáda a plastové stoupační vedení. Byt je po kompletní rekonstrukci z roku 2010 (koupelna, WC, kuchyně, podlahy, v jádru kompletně nové rozvody elektřiny, vody a plynu) a je velmi hezky dispozičně řešen – nejsou průchozí pokoje. K bytu náleží lodžie v mezipatře domu prostorná sklepní koje v suterénu domu o velikosti 2,4m². V suterénu se dále nacházejí kolárna, kočárkovna. Nad rámec nájmu se platí zálohy na služby ve výši 2.500,-Kč. Odběr elektrické energie a plynu bude převeden na nájemce a hrazen přímo dodavateli těchto energií Vřele doporučujeme osobní prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

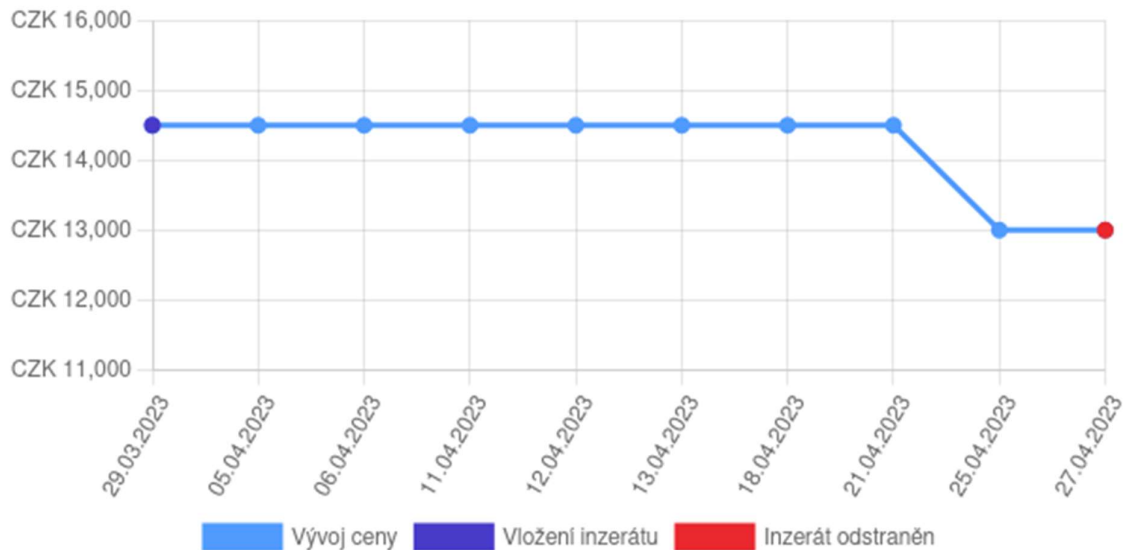


Byt, 65 m², Plánická, Klatovy, okres Klatovy

Celková cena: 13 000 Kč

Lokalita: Plánická, Klatovy, okres Klatovy

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



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

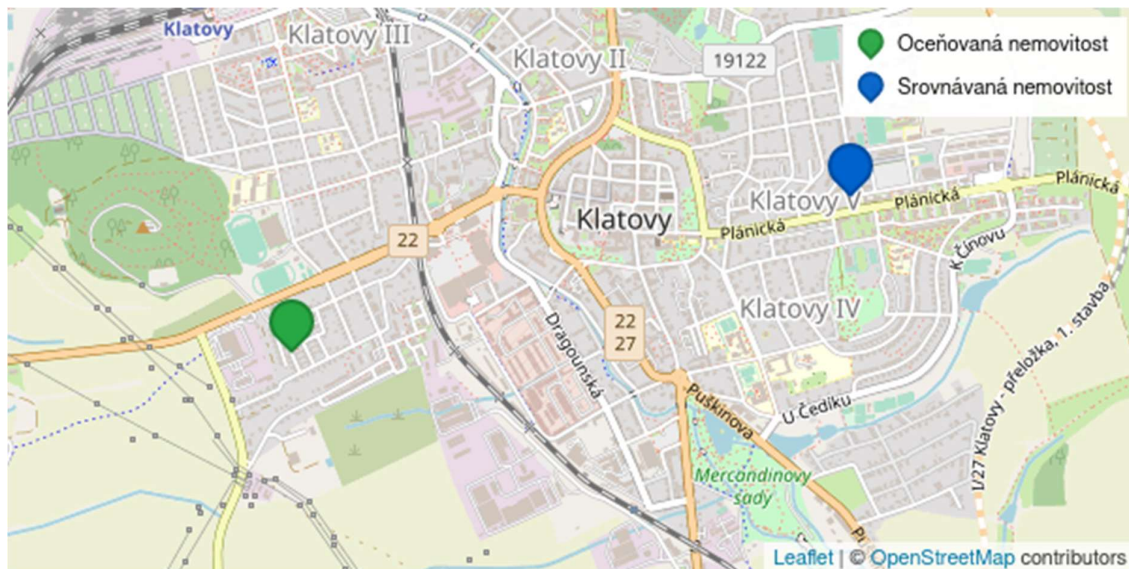
Lokalita	Plánická, Klatovy, okres Klatovy	Cena	13 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektrína	230V
Podlaží bytu	1	Vytápění	Jiné
Podlahová plocha	65 m ²	Užitná plocha	65 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Hledáte pronájem bytu v Klatovech? Naše společnost Vám nabízí pronájem bytu 3+1 v Klatovech. Byt o celkové výměře 65 m² se nachází v přízemí cihlového domu. V bytě se nachází předstíh, kuchyně, tři pokoje, koupelna s vanou a samostatné WC. Byt je po celkové rekonstrukci (voda, topení, elektřina, výmalba, nátěry, podlahové krytiny). V předstíh je velký botník, zrcadlo, odkládací panel a plynový kotel, který zajišťuje vytápění bytu a ohřev vody. V kuchyni je vestavěná prostorná spíž a nová linka se sklokeramickou varnou deskou a horkovzdušnou troubou. Ve všech pokojích je nový koberec. K bytu náleží 2 velké zděné sklepy (cca 10 m²), v suterénu je společná sušárna a další prostory. K domu patří soukr. pozemek, na kterém lze parkovat. Elektřina a plyn se přepíše na nájemce. Kauce je 2 nájmy. Majitel požaduje slušného a solventního nájemníka. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti- pozemek parc.č. 967/37

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

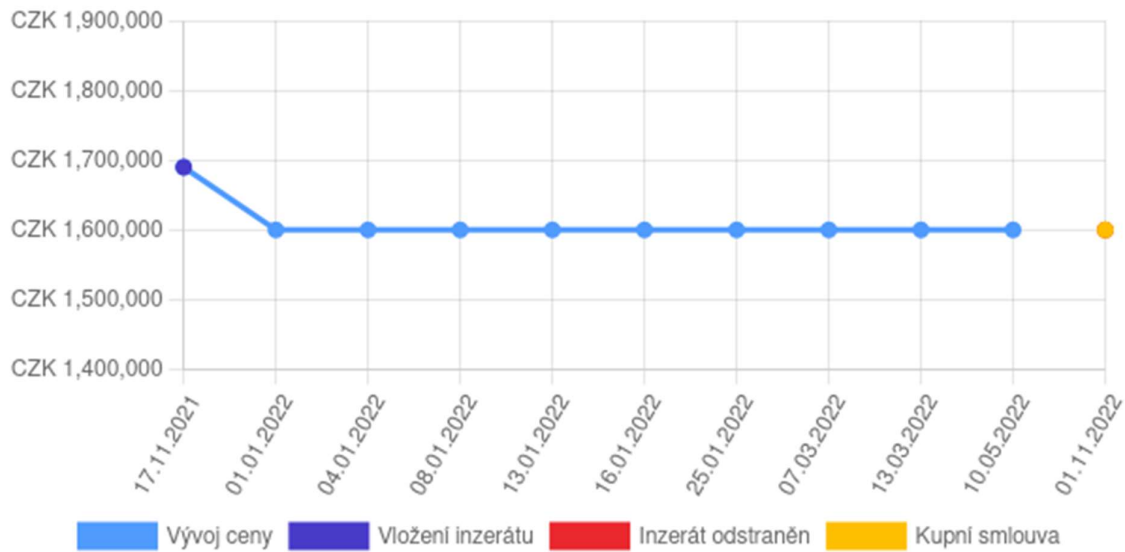


Pozemek, 722 m², Klatovy, okres Klatovy

Celková cena: 1 600 000 Kč

Lokalita: Klatovy, okres Klatovy

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



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

Lokalita	Klatovy, okres Klatovy	Cena dle KS	1 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.11.2022	Číslo řízení	V-6813/2022-404
Poznámka k ceně	Cena bez provize	Plocha pozemku	722 m ²
Druh pozemku	Stavební pozemek	Kanalizace	Septik

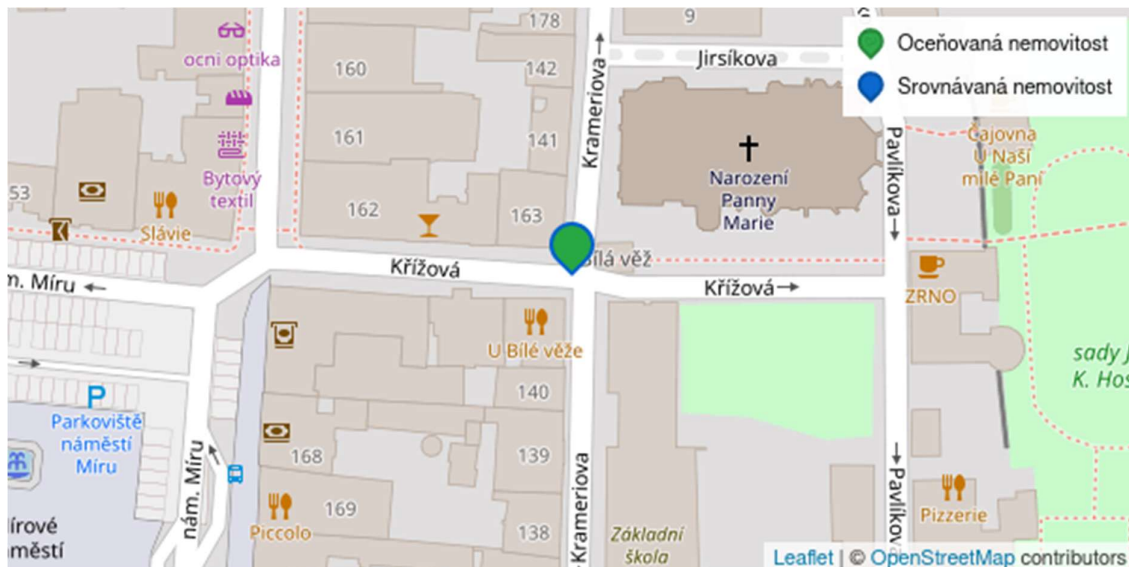
Realitní společnost AGbydlení.cz si Vám dovoluje nabídnout prodej stavebního pozemku 722 m² v obci Kydlíně 4 km od Klatov. V poklidné vesničce můžete postavit Váš dům snů a celý den se těšit nádherným výhledem. Inženýrské sítě přivedeny k pozemku, kanalizace a plynofikace v obci není. Je možné zastavět 35%

pozemku, Pokud hledáte oázu klidu kousek od města, jste zde správně. S financováním Vám pomůže náš hypoteční makléř.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 96 m², Zahradní, Klatovy, okres Klatovy

Celková cena: 89 443 Kč

Lokalita: Zahradní, Klatovy, okres Klatovy

Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v kupní smlouvě)

Lokalita	Zahradní, Klatovy, okres Klatovy	Cena dle KS	89 443 Kč
Právní účinky ke dni	09.03.2022	Číslo řízení	V-1606/2022-404
Plocha pozemku	96 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

V- 1606/2022-404, Prodej pozemku p.č. 965/95, 967/92 v Klatovech, Zahradní ulice. Pozemky jsou přístupné ze silnice. Prodávající Město Klatovy, kupující fyzická osoba, pozemek tvoří funkční celek s pozemkem kupujícího a zajišťuje přístup k jeho nemovitostem.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

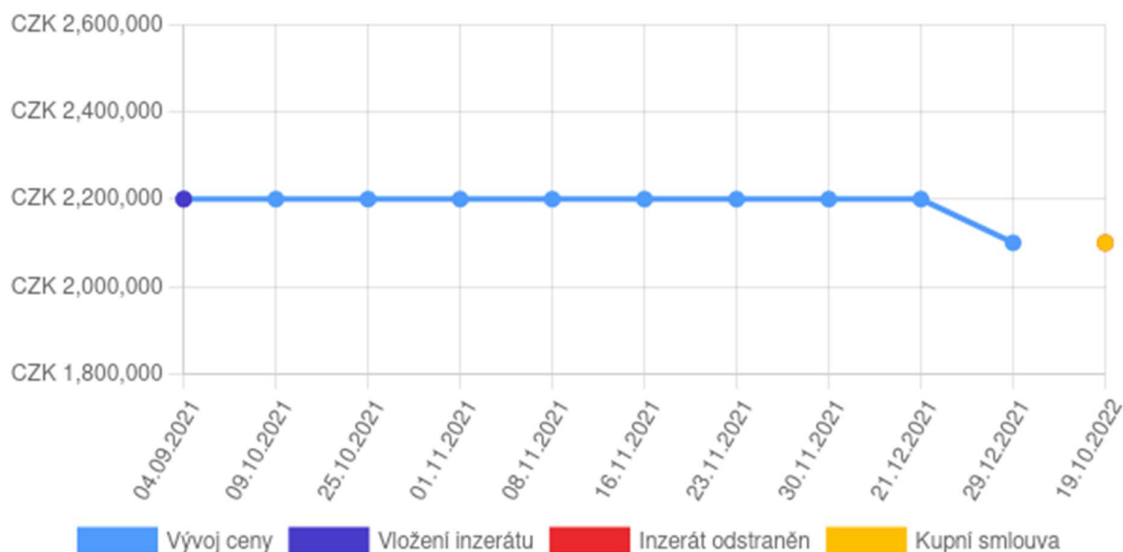


Pozemek, 1400 m², Klatovy III, Klatovy, okres Klatovy

Celková cena: 2 100 000 Kč

Lokalita: Klatovy III, Klatovy, okres Klatovy

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



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

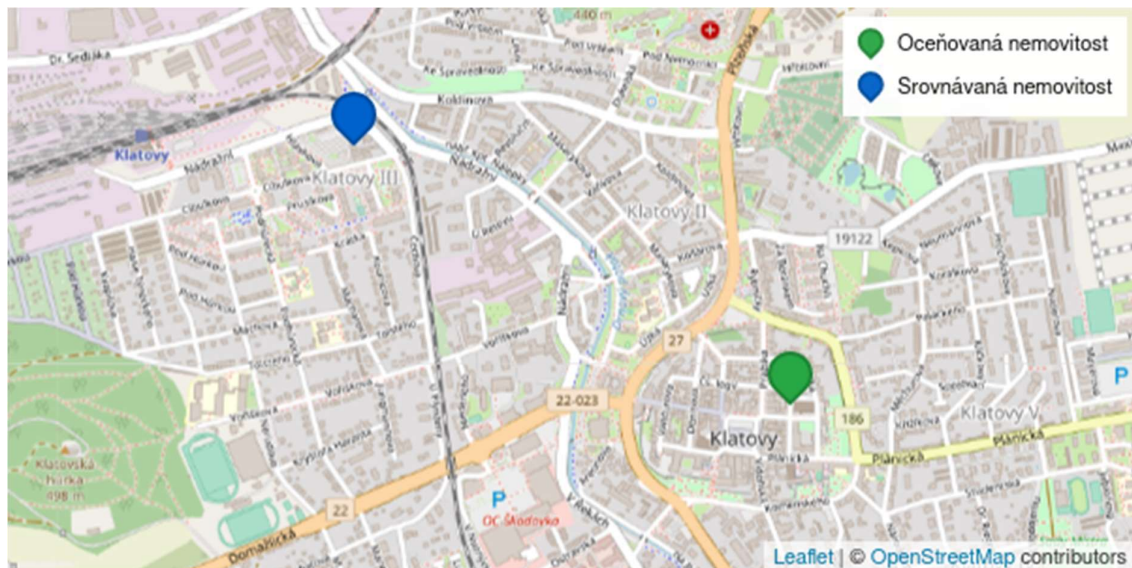
Lokalita	Klatovy III, Klatovy, okres Klatovy	Cena dle KS	2 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.10.2022	Číslo řízení	V-6557/2022-404
Plocha pozemku	1400 m ²	Elektřina	120V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Prodej pozemku k bydlení či rekreaci o výměře 1400 m². Pozemek se nachází v Klatovech u Červeného mlýna, v blízkosti bazén, řeka a restaurace. Na pozemku je vlastní kopaná studna, elektřina na hranici pozemku a odpad se dá řešit jímkou. Zastavitelná plocha max 40 m² a výška 6 m.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

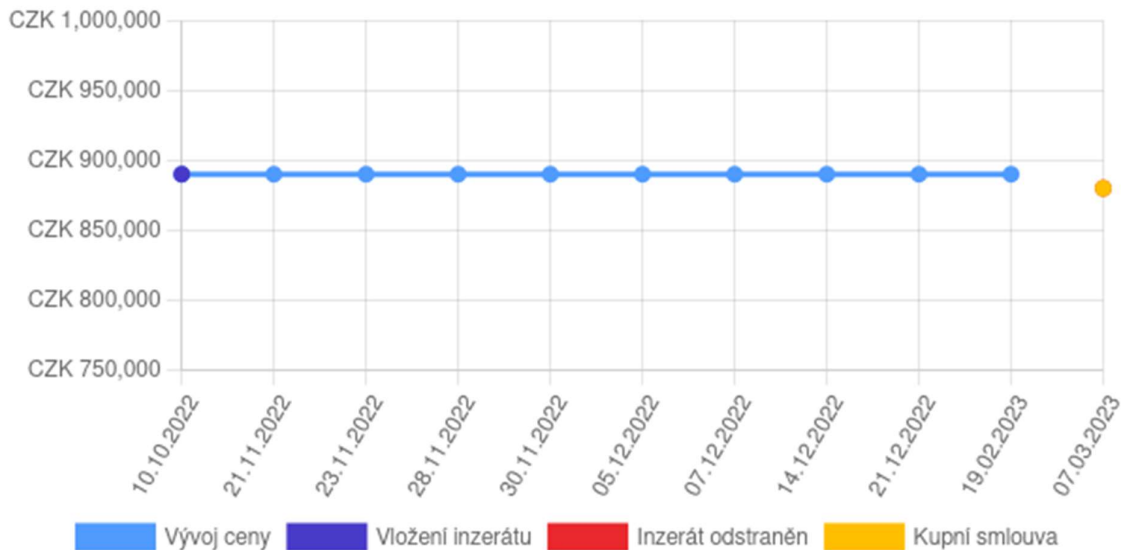


Pozemek, 825 m², Plánice, okres Klatovy

Celková cena: 880 000 Kč

Lokalita: Plánice, okres Klatovy

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



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

Lokalita	Plánice, okres Klatovy	Cena dle KS	880 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2023	Číslo řízení	V-1325/2023-404
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	825 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

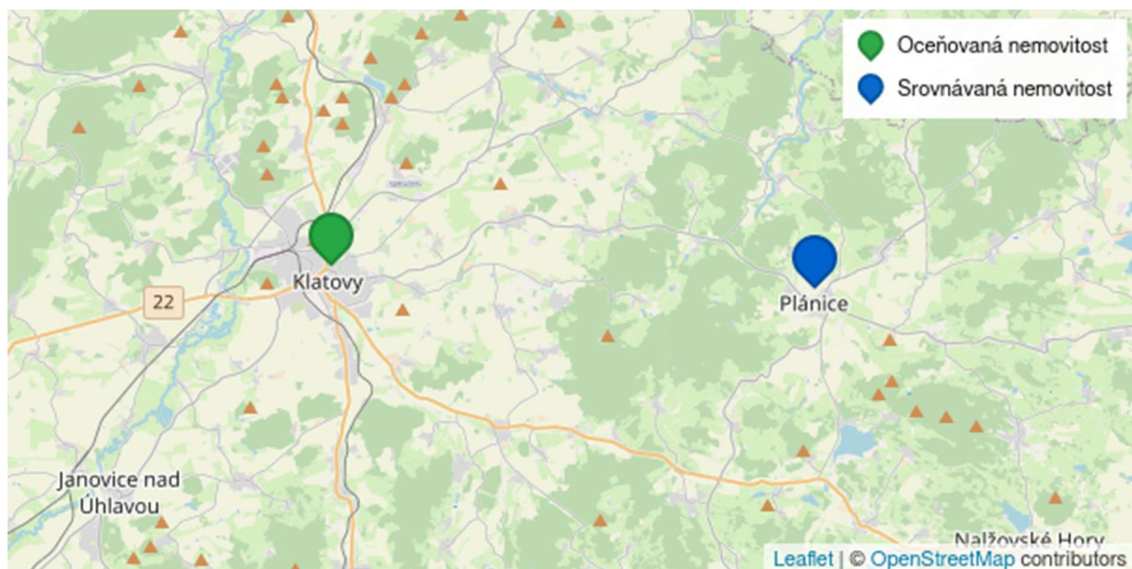
Představuji vám k prodeji pozemek o výměře 825 m² využitelný pro rekreaci či bydlení v okrajové a klidné části Plánice, 12 km východně od Klatov, v Plzeňském kraji. Samostatná webová stránka pozemku: pozemek-planice.cz Využití pozemku Pozemek se nachází na západním okraji města a dle územního plánu je pozemek vedený jako plocha smíšená obytná - městská, tzn. můžete zde postavit dům do 40% plochy pozemku. Pozemek je přístupný ze dvou stran a v tuto chvíli je celý porostlý ovocnými stromy, trávou, keři a částečně i lesním porostem. Bude na novém majiteli, které dřeviny se rozhodne ponechat a které pokácí, dřevo bude jistě

využitelné např. jako případné palivo. Sítě Voda, plyn a elektřina jsou dostupné cca do 25 m od pozemku. V plánu obce je dobudování kanalizace, do té doby je nutné řešit odpad pomocí vyvážecí jímky. Blízké okolí Přes cestu se nachází lesopark Hůrka s krásným výhledem na část Šumavy, např. z vyhlídkového místa za kostelem nebo z místní rozhledny a je perfektním prostorem pro vycházky, odpočinek i sport. Občanská vybavenost a sport Město má velmi dobrou občanskou vybavenost a multifunkční sportovní areál. Součástí areálu jsou: 3 víceúčelové kurty s umělým povrchem a umělým osvětlením pro míčové sporty - tenis, malou kopanou, volejbal, nohejbal, basketbal, házenou, florbal a další, asfaltové plochy pro streetball, skateboard, jízdu na in-line bruslích a kolech, běžecká dráha a cvičná tenisová stěna a také dětské hřiště. Najdete zde zdravotní středisko s ordinacemi praktického, zubního a ženského lékaře, poštu, základní a mateřskou školu, potraviny, řeznictví, průmyslové zboží, hotel, kadeřnictví, truhlářství... Doprava V Klatovech jste autem za 15 minut, přibližně stejně do Nepomuku. Do Horažďovic dojedete za cca 20 minut. K dispozici je také autobusová doprava. Plánice je zkrátka pro svou malebnost, historii, stavební památky, krásnou přírodu svého okolí a sportovního využití ideálním místem pro relax i bydlení. Zavolejte mi, nebo napište, domluvíme si prohlídku, pozemek Vám ráda ukážu. Pro koupi pozemku zajistím kompletní realitní a právní servis a výhodné financování hypotečním úvěrem. V případě zájmu více zájemců bude pozemek prodán zájemci, který předloží nejvýhodnější nabídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

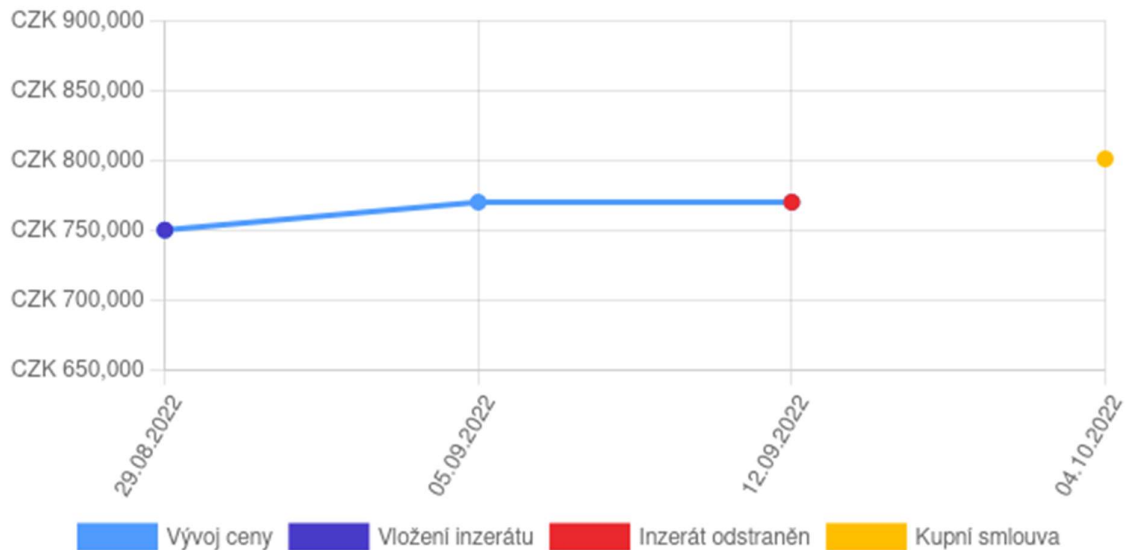


Pozemek, 398 m², Klatovy, okres Klatovy

Celková cena: 801 000 Kč

Lokalita: Klatovy, okres Klatovy

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



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

Lokalita	Klatovy, okres Klatovy	Cena dle KS	801 000 Kč
Datum podpisu KS	04.10.2022	Číslo řízení	V-6176/2022-404
Plocha pozemku	398 m ²	Elektřina	230V a 400V
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Druh pozemku	Zahrada
Voda	Připojení ke studni		

Předmětem prodeje je zahrada č. 720/4 o výměře 398 m², která se nachází v obci Luby, jež je součástí města Klatovy. Na oplocené zahradě se nacházejí dvě stavební buňky, které stojí na základové desce a dřevěná kůlna se suchým záchodem. Do buněk je přivedená elektřina a studna na pozemku poskytuje dostatek užitkové vody. Na zahradě jsou vzrostlé stromy, keře a květiny. Prohlídkový den je v úterý 13. září. Je třeba se objednat na prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

