

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 058466/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová 299/26, 602 00 Brno
Číslo jednací:	-
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Chudenín č.p. 40, okres Klatovy
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.09.2023
Zpracováno ke dni:	25.09.2023
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 26 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.10.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 40 a pozemku parc. č. St. 56 a parc.č. 149/8 v obci Chudenín, okres Klatovy, katastrální území Chudenín na listu vlastnictví č. 128.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

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, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, geoportál Plzeňského kraje, mapa technické infrastruktury

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 40 a pozemky LV 128
Adresa předmětu ocenění:	Chudenín č.p. 40, okres Klatovy
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Klatovy
Obec:	Chudenín
Ulice:	
Katastrální území:	Chudenín

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.09.2023 za přítomnosti paní Vlasákové, informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vlasák Miroslav, č. p. 9, 34022 Chudenín	podíl 1/8
Vlasák Tomáš, č. p. 9, 34022 Chudenín	podíl 1/8
Vlasáková Marie, č. p. 9, 34022 Chudenín	podíl 5/8
Vlasáková Martina, Milenecká 501, 34022 Nýrsko	podíl 1/8

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 40 a pozemek parc. č. St. 56, 149/8 v obci Chudenín, okres Klatovy, katastrální území Chudenín na listu vlastnictví č. 128.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 56 o výměře 991 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 40 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová s polovalbou, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1950. Rodinný dům je dispozičně řešen jako dvě samostatné bytové jednotky se společnou chodbou, z toho byl jeden byt částečně rekonstruován a je obýván, druhý byt je neobydlený a vyžaduje kompletní rekonstrukci.

Vady rodinného domu:

rozvody: v původním stavu

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: poškozený prvek, zastaralý prvek (eternitové šablony)

zdivo: poškozený prvek (místy se objevují praskliny, omítka opadává)

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 2+1, 2+1.

bytová jednotka 1 obyvatelná		
Kuchyně	Kuchyně	18,04 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	19,78 m ²
Pokoj	Ložnice	19,78 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,10 m ²
Ostatní prostory	Spíž	2,24 m ²
bytová jednotka č. 2 neobyvatelná		
Kuchyně	Kuchyně	14,56 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	17,50 m ²
Pokoj	Ložnice	16,72 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	6,12 m ²
Koupelna, WC	WC	1,40 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,80 m ²
společná chodba		
Ostatní prostory	Chodba	13,30 m ²
Podlahová plocha		140,34 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		140,34 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a štukové. Okna jsou špaletová. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, v neobydlené části chybí. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta, v obydlené části po částečné rekonstrukci (obklady, dlažba, zařízení předměty), v neobydlené části v původním stavu. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino, keramická dlažba

místnosti: koberce, lino, parkety

Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně krbovou vložkou, topná tělesa chybí, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 991 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových nebo betonových sloupků, směrem do ulice plotové dílce do ocelových sloupků. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – dřevěné kolny, zděná kolna a v jihozápadní části pozemku dřevěná kolna v havarijním stavu.

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

Oceňovaný pozemek parc.č. 149/8 o výměře 706 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek se nachází naproti rodinnému domu č.p. 40. Podle platného územního plánu je pozemek situován v plochách bydlení. Pozemek má rovinatý charakter, je bez přivedených inženýrských sítí, elektřina, vodovod, kanalizace se nachází v přilehlé komunikaci. Pozemek je přístupný z obecní komunikace. Na pozemku se nacházejí ovocné dřeviny.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní, tato skutečnost nemá vliv na ocenění.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	1950
	Rozsah rekonstrukce domu	bytová jednotka- koupelna, podlahová krytina cca před 10 lety
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	polovalbová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové
	Vady domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek, zastaralý prvek zdivo: poškozený prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1
	Typ oken	špaletová
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	východ, 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	
	Popis místností a rozměry v m ²	bytová jednotka 1	
		Kuchyně	Kuchyně 18,04 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 19,78 m ²
		Pokoj	Ložnice 19,78 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 9,10 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 2,24 m ²
		bytová jednotka č. 2 neobývatelná	
		Kuchyně	Kuchyně 14,56 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 17,50 m ²
		Pokoj	Ložnice 16,72 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 6,12 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,40 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 1,80 m ²
		společná chodba	
		Ostatní prostory	Chodba 13,30 m ²
		Podlahová plocha 140,34 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 140,34 m ²	
	Elektřina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	septik	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	krbová vložka	
	Topná tělesa	chybí	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino, keramická dlažba místnosti: koberce. lino, parkety	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	991 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	kolny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Věcná práva, jiné	Další informace	pozemek parc.č. 149/8 o výměře 706 m ² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek se nachází naproti rodinnému domu č.p. 40. Podle platného územního plánu je pozemek situován v plochách bydlení. Pozemek má rovinatý charakter, je bez přivedených inženýrských sítí. Pozemek je přístupný z obecní komunikace. Na pozemku se nacházejí ovocné dřeviny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.09.2023 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Chudenín
Katastrální území: Chudenín
Počet obyvatel: 613
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 392,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{299,00}$
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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

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

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,741}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,029}$$

1. rodinný dům č.p. 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	73 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 192,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	10,14*20,40	=	206,86 m ²
-------	-------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	206,86 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	10,14*20,40*3,60	=	744,68 m ³
zastřešení:	(1/6)*10,14*2,30*(3*20,40-2,45)	=	228,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	973,04 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	206,86 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	206,86 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jině neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 73 let:

$$s = 1 - 0,005 * 73 = \mathbf{0,635}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,635 = \mathbf{0,404}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,192,- \text{ Kč/m}^3 * 0,404 = 885,57 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 973,04 \text{ m}^3 * 885,57 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,050 = 886\,684,19 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **886 684,19 Kč**

2. vedlejší stavba 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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
nadzemní část 4,60*3,00 =	13,80	2,00 m
	13,80 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část 4,60*3,00*2,00 =	27,60
Z	zastřešení 4,60*3,00*1,20/2 =	8,28
Obestavěný prostor - celkem:		35,88 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 patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné obíjené,	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	eternit	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100

7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standarní	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7180

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7180
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 525,53
Plná cena: 35,88 m ³ * 1 525,53 Kč/m ³	=	54 736,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 227,09 Kč
Koeficient pp	*	1,029
Cena stavby CS	=	18 755,68 Kč

Vedlejší stavba 1 - zjištěná cena	=	18 755,68 Kč
--	---	---------------------

3. vedlejší stavba 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ F

Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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
nadzemní část	5,20*2,70 =	14,04	2,00 m
		14,04 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	5,20*2,70*2,00 =	28,08
Z	zastřešení	5,20*2,70*1,20/2 =	8,42
Obestavěný prostor - celkem:			36,50 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 patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné obíjené,	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	eternit	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standarní	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7180

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7180
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 525,53
Plná cena: 36,50 m ³ * 1 525,53 Kč/m ³	=	55 681,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	<u>0,333</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 542,06 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,029</u>
Cena stavby CS	=	19 079,78 Kč
Vedlejší stavba 2 - zjištěná cena	=	<u>19 079,78 Kč</u>

4. vedlejší stavba 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 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 5,00*4,00 =	20,00	3,50 m
	20,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část 5,00*4,00*3,50 =	70,00
Z	zastřešení 5,00*4,00*1,50/2 =	15,00

Obestavěný prostor - celkem:

85,00 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 tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	eternit	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

72,70

Koeficient vybavení K₄:

0,7270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7270

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

* 0,8000

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

* 2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **1 990,53**

Plná cena: 85,00 m³ * 1 990,53 Kč/m³

= **169 195,05 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	28 255,57 Kč
*	1,029
=	29 074,98 Kč
=	29 074,98 Kč

Vedlejší stavba 3 - zjištěná cena

5. Kolna č.4- havarijní stav

Dřevěná kolna je v havarijním stavu, stavebně technický stav neumožňuje její další užívání.
 Náklady na zbourání a odklizení materiálu a popř. i náklady na úpravu terénu převyšují obvyklou cenu použitelného materiálu.

Cena zjištěná podle 26

=	0,- Kč
---	---------------

Kolna č.4- havarijní stav - zjištěná cena

=	0,- Kč
---	---------------

6. St. 56

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,050 = 1,029

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				

307,67

St. 56 - zjištěná cena celkem = **304 900,97 Kč**

8. okrasné dřeviny St. 56

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: St. 56			30 roků	5,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	4 280,-		4 280,-	21 400,-
Jehličnaté stromy I	7 620,-		20 roků 7 620,-	12,00 ks 91 440,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-		10 roků 520,-	2,00 ks 1 040,-
Jehličnaté stromy II	18 610,-		30 roků 18 610,-	1,00 ks 18 610,-
Součet:				132 490,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	79 494,- Kč
Okrasné dřeviny St. 56 - zjištěná cena celkem			=	79 494,- Kč

9. ovocné dřeviny 149/8

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 149/8					
40	2 Ks	771,-		771,-	1 542,-
hrušeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 149/8					
40	1 Ks	771,-		771,-	771,-
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 149/8					
40	1 Ks	2 456,-		2 456,-	2 456,-
Součet:				=	4 769,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	4 769,- Kč
Ovocné dřeviny 149/8 - zjištěná cena celkem				=	4 769,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 40	886 684,20 Kč
2. vedlejší stavba 1	18 755,70 Kč
3. vedlejší stavba 2	19 079,80 Kč
4. vedlejší stavba 3	29 075,- Kč
5. vedlejší stavba 4- havarijní stav	0,- Kč

6. St. 56
7. parc.č. 149/8
8. okrasné dřeviny St. 56
9. ovocné dřeviny 149/8

304 901,- Kč
173 774,80 Kč
79 494,- Kč
4 769,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 516 533,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 516 530,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetšestnáctisícpětsetřicet 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 Chudenín č.p. 40, pozemek St. 56 okres Klatovy

Chudenín č.p. 40, okres Klatovy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chudenín č.p. 40, okres Klatovy	140.34 m ²	před rekonstrukcí	991 m ²	2+1, 2+1, krbová kamna, kolna	
1	Na Hájojně č.p. 384, Kdyně, okres Domažlice	142 m ²	před rekonstrukcí	1287 m ²	2+1, 3+1, kotel na TP, studna	
2	Všeruby č.p. 135, okres Domažlice	165 m ²	dobrý	604 m ²	2+1, 1+1, podsklepený-garáž, stodola, centrální vytápění	
3	Česká Kubice č.p. 19, okres Domažlice	150 m ²	před rekonstrukcí	1192 m ²	2+1, 2+0, lokální vytápění, garáž, kolna	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	17 746,48 Kč	1	17 746,48 Kč	1.03	1	1	1.1	1	1	1.133	15 663,27 Kč
2	15 757,58 Kč	1	15 757,58 Kč	1	0.99	1.1	0.82	1.05	1	0.9376	16 805,77 Kč
3	17 333,33 Kč	1	17 333,33 Kč	1.03	1	1	1.08	1	1	1.1124	15 581,92 Kč
Celkem průměr			16 016,99 Kč								
Minimum			15 581,92 Kč								
Maximum			16 805,77 Kč								
Směrodatná odchylka - s			684,32 Kč								
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s			15 332,67 Kč								
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s			16 701,30 Kč								
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
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: koeficient K1 diferencuje rozdíly v lokalitě, koeficientem K2 je zohledněna velikost objektu, K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, koeficient K4 zohledňuje velikost pozemku, koeficientem K5 jsou zohledněny další vlastnosti, zejména vedlejší stavby, venkovní úpravy.

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

$$\begin{aligned}
 &16\,016,99 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad \underline{\quad \quad \quad * 140 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\
 &= 2\,242\,378 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 242 000 Kč

Pozemek parc. č. 149/8 v katastrálním území Chudenín

Chudenín, okres Klatovy						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chudenín, okres Klatovy	706 m ²	plochy bydlení	IS na hranici pozemku	přístup z obecní komunikace	
1	Dešenice, okres Klatovy	764 m ²	plochy bydlení	IS na hranici pozemku		
2	Všeruby, okres Domažlice	1281 m ²	plochy bydlení	IS na hranici pozemku	přístup z obecní komunikace	
3	Nový Spálenec, Česká Kubice, okres Domažlice	1088 m ²	plochy bydlení	IS na hranici pozemku	přístup z obecní komunikace	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	1 832,46 Kč	1	1 832,46 Kč	1.1	1	1	1	1	1	1.1	1 665,87 Kč
2	1 170,96 Kč	1	1 170,96 Kč	1	1	1	1	1	1	1	1 170,96 Kč
3	1 470,59 Kč	1	1 470,59 Kč	1	1	1	1	1	1	1	1 470,59 Kč

Celkem průměr	1 435,81 Kč
Minimum	1 170,96 Kč
Maximum	1 665,87 Kč
Směrodatná odchylka - s	249,28 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 186,52 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 685,09 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: koeficient K1 diferencuje rozdíly v lokalitě.

Srovnávaný vzorek č. 2 byl prodán 12/2021, vzhledem k situaci na realitním trhu v době ocenění není tato skutečnost korigována.

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

$$\begin{array}{r} 1\,435,81 \text{ Kč/m}^2 \\ \hline \quad \quad \quad * 706 \text{ m}^2 \\ \hline = 1\,013\,680 \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 014 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1.516.530 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

Rodinný dům č.p. 40, pozemek St. 56

2 242 000 Kč

Pozemek parc.č. 149/8

1 014 000 Kč

Celkem

3 256 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

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

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

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

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 rodinného domu č.p. 40 a pozemku parc. č. St. 56, 149/8 v obci Chudenín, okres Klatovy, katastrální území Chudenín na listu vlastnictví č. 128.

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

3 256 000,- Kč

Slovy: třímilionydvěstěpadesátšesttisíc 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 02.10.2023



.....
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 058466/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

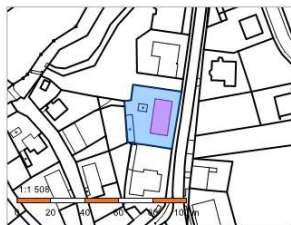
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, vyobrazení inženýrských sítí, srovnávané nemovitosti,

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 56 ^č
Obec:	Chudenín [556386] ^č
Katastrální území:	Chudenín [654663]
Číslo LV:	128
Výměra [m ²]:	991
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Chudenín [54666] ^č ; č. p. 40; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 56
Stavební objekt:	č. p. 40 ^č
Adresní místa:	č. p. 40 ^č

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vlasák Miroslav, č. p. 9, 34022 Chudenín	1/8
Vlasák Tomáš, č. p. 9, 34022 Chudenín	1/8
Vlasáková Marie, č. p. 9, 34022 Chudenín	5/8
Vlasáková Martina, Milenecká 501, 34022 Nýrsko	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

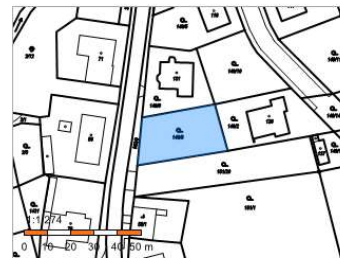
Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vlasáková Marie
Zahájení exekuce - Vlasáková Marie
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	149/8 ^č
Obec:	Chudenín [556386] ^č
Katastrální území:	Chudenín [654663]
Číslo LV:	128
Výměra [m ²]:	706
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahraza



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vlasák Miroslav, č. p. 9, 34022 Chudenín	1/8
Vlasák Tomáš, č. p. 9, 34022 Chudenín	1/8
Vlasáková Marie, č. p. 9, 34022 Chudenín	5/8
Vlasáková Martina, Milenecká 501, 34022 Nýrsko	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74700	706

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

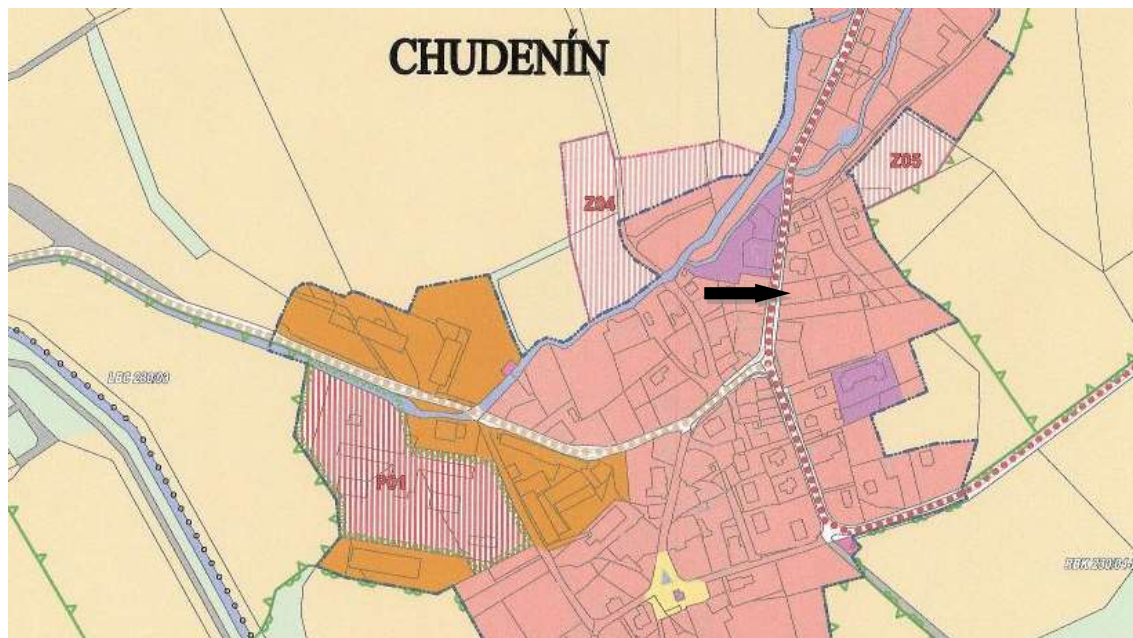
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vlasáková Marie
Zahájení exekuce - Vlasáková Marie
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)
Závazek neuomožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

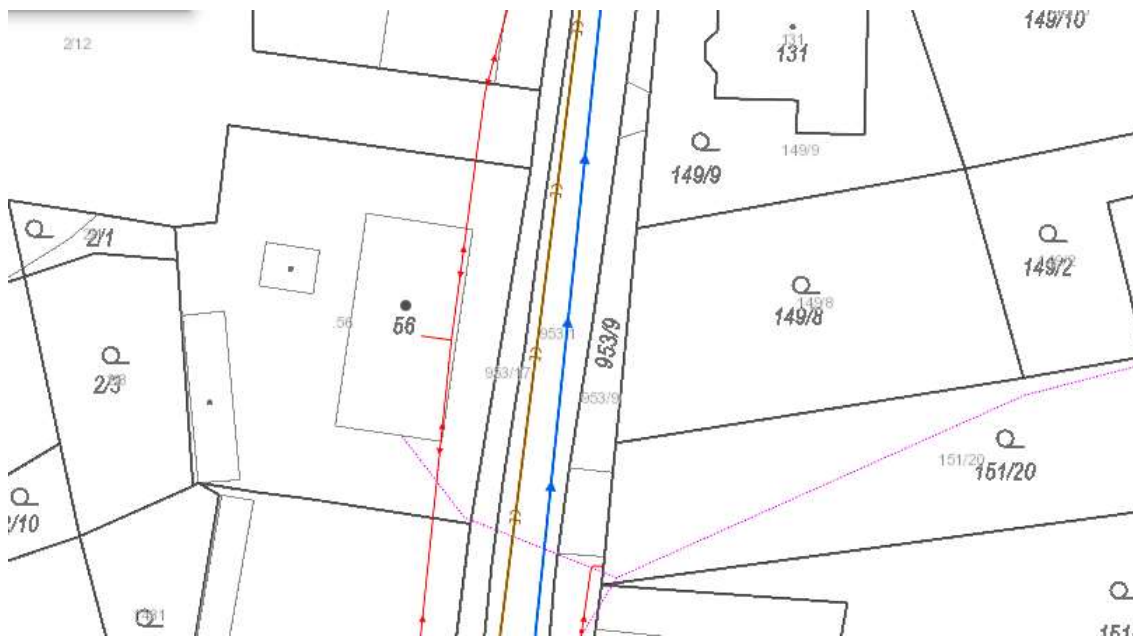
Ortofoto mapa



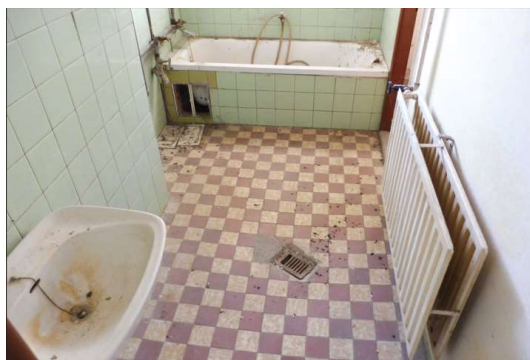
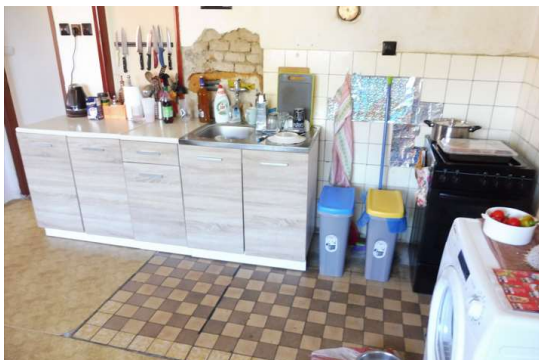
Výřez z územního



Vyobrazení inženýrských sítí (geoportál Plzeňského kraje)



Fotodokumentace předmětu ocenění





Pozemek parc.č. 149/8



Srovnávané nemovitosti- rodinný dům č.p. 40

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

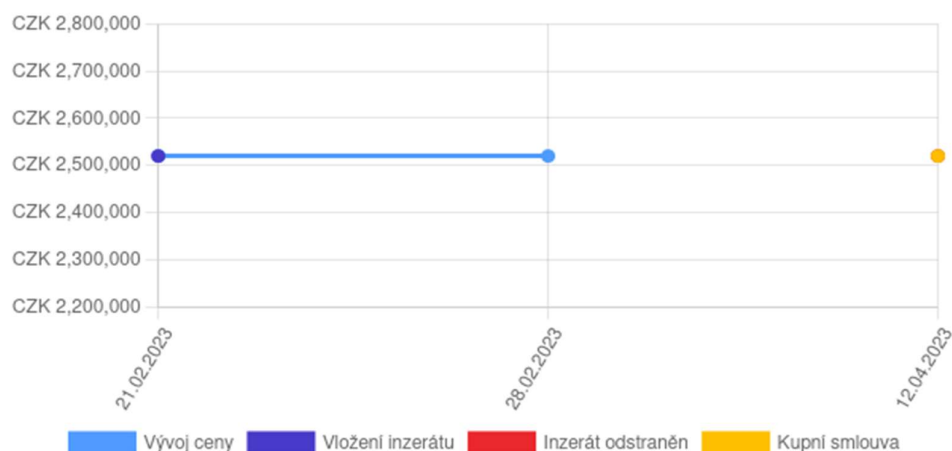


Rodinný dům, 142 m², Na Hájovně č.p. 384, Kdyně, okres Domažlice

Celková cena: 2 520 000 Kč

Lokalita: Na Hájovně č.p. 384, Kdyně, okres Domažlice

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	Na Hájovně č.p. 384, Kdyně, okres Domažlice	Cena dle KS	2 520 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.04.2023	Číslo řízení	V-1335/2023-401
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1287 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	142 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Ne
Voda	Vodovod		

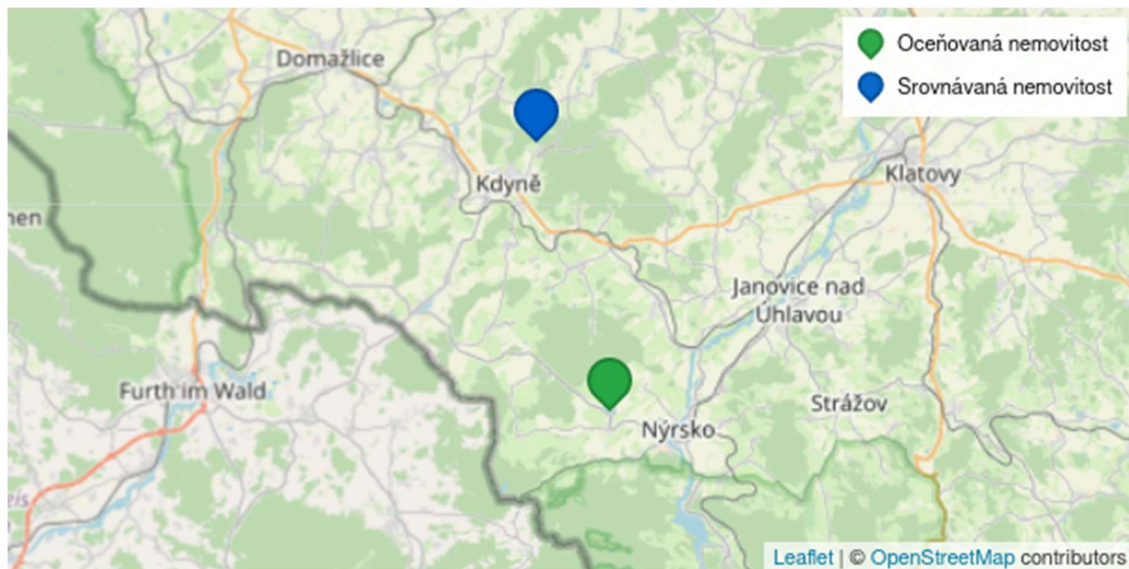
Nabízíme Vám k prodeji zděný rodinný dům o dvou bytových jednotkách a celkové výměře 142 m², Na Hájovně v obci Kdyně. Přízemí je dispozičně rozděleno na vstupní chodbu, kuchyni, dva pokoje, koupelnu, WC, dvě spíže a kotelnu. V patře je pak bytová jednotka rozdělena na tři pokoje, kuchyni, koupelnu a WC. K dispozici jsou též půdní prostory. Vytápění objektu zajišťoval kotel na tuhá paliva, v jednom z pokojů jsou kamna a ohřev vody bojlerem. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci a je vhodný k rekonstrukci. Na zalévání lze využít vlastní studnu. Celková výměra pozemků je 1287 m². Tato klidná lokalita je obklopena přírodou. Pár kroků od domu je koupaliště a dětské hřiště. V obci Kdyně je veškerá občanská vybavenost. Do Domažlic a na hraniční přechod s Německem je to pouhých 10 minut a do Klatov 20 minut. Pro více informací kontaktujte makléře. S financováním Vám rád pomůže náš finanční specialista.

4. Fotodokumentace



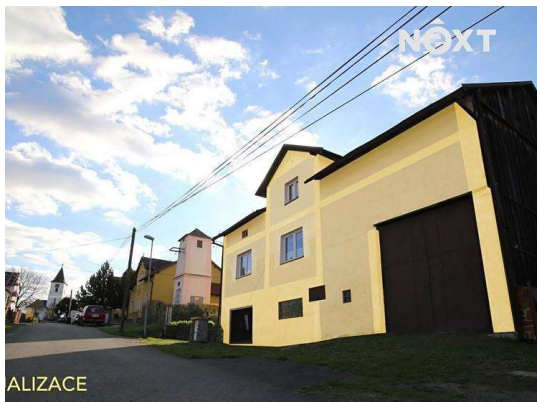


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

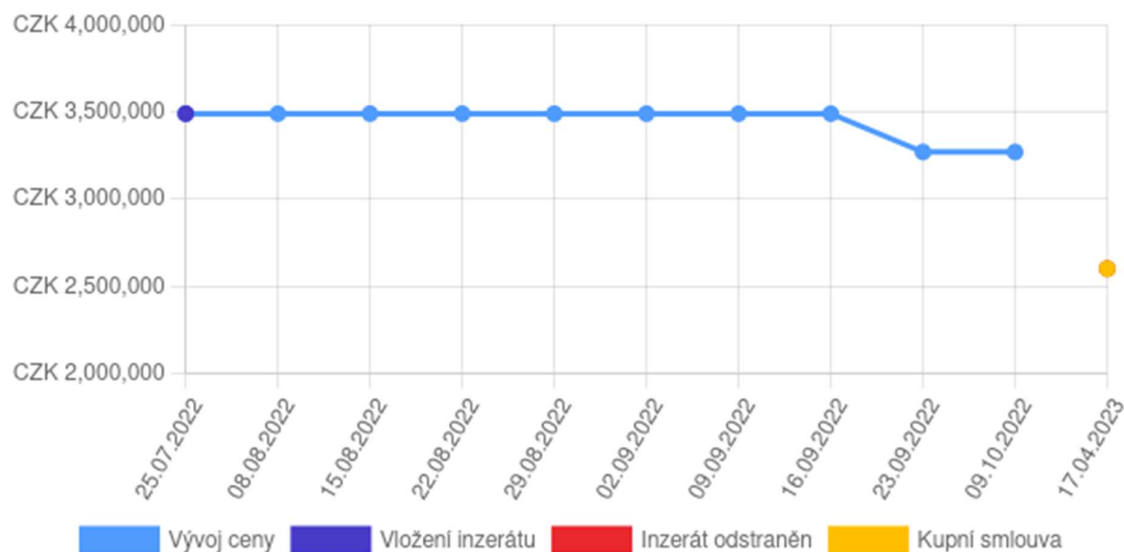


Rodinný dům, 165 m², Všeruby č.p. 135, okres Domažlice

Celková cena: 2 600 000 Kč

Lokalita: Všeruby č.p. 135, okres Domažlice

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	Všeruby č.p. 135, okres Domažlice	Cena dle KS	2 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.04.2023	Číslo řízení	V-1382/2023-401
Poznámka k ceně	uvedená cena je k jednání	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	604 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel
Užitná plocha	165 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod, Místní zdroj		

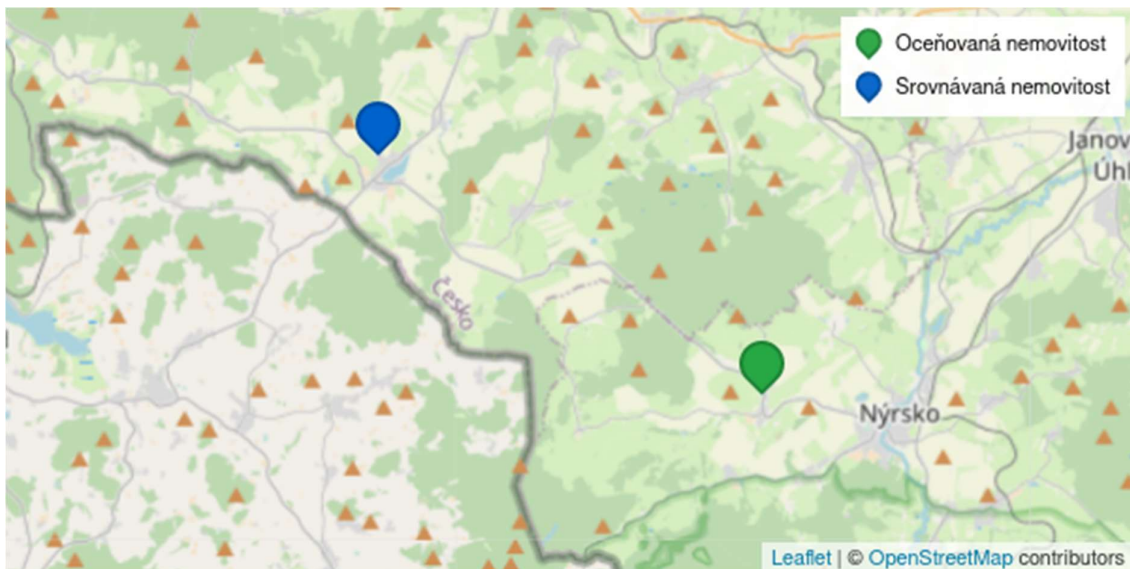
Bydlet v Čechách a pracovat v Německu? To okamžitě můžete, protože tento dům se nachází přímo na hranicích s DE, je ihned obyvatelný, prostorný a po menších úpravách jej lze klidně využívat i jako dům dvougenerační. Kromě toho majitel Vám nabízí i zaměstnání v Německu, kde nemusíte nutně umět ani jazyk, protože se jedná o českou firmu. Dům je třípodlažní, v 1PP, které je ale díky umístění ve svahu přístupné z

ulice, naleznete prostornou garáž a technické zázemí se dvěma kotli. Centrální vytápění můžete volit buď pevnými palivy, nebo plynem dle aktuální potřeby (a situace). V zadní části je klasický bramborový sklípek a z technické místnosti je též přístup do prostorné stodoly, která vybízí k nejrůznějšímu využití. Ta má jinak veliký vjezd opět přímo z ulice a její dřevěná konstrukce se zděným průčelím přímo navazuje na dům. Hlavní vstup do domu je v zadní části přes zahradu a verandu. Veliká předsíň, wc, komůrka, kuchyně, koupelna a 2 prostorné místnosti. Toť jsou dispozice tohoto podlaží. Schodištěm z předsíně se dostanete do prvního patra, kde se nachází opět koupelna s wc a dvě prostorné místnosti. Podkrovní nevyužitá část lze využít na další dva samostatné pokojíčky a zvětšit si tak obytný prostor. Z patra je nádherný výhled na zdejší rybník a okolní krajinu. Dům je odkanalizovaný, má plastová okna, plechovou střechu, vodu z řadu ale zároveň vlastní studnu na okrasné zahradě, která zajišťuje díky živým keřům uzavřený prostor pro Vaši relaxaci. Technicky je dům v naprostém pořádku. Jedná se o téměř sto let starý bytelný německý dům na kamenné podezdívce. Zasloužil by si časem opravit fasádu, která je oprýskaná, aby opět získal na svém lesku. Ve Všerubech najdete úplně vše. Školku, školu (první stupeň), úřad, poštu, obchody, restauraci a pořádá se zde mnoho kulturních akcí. Do větší Kdyně je to 8 km a do Furt im Wald 14 km. Doporučujeme! Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N96344.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

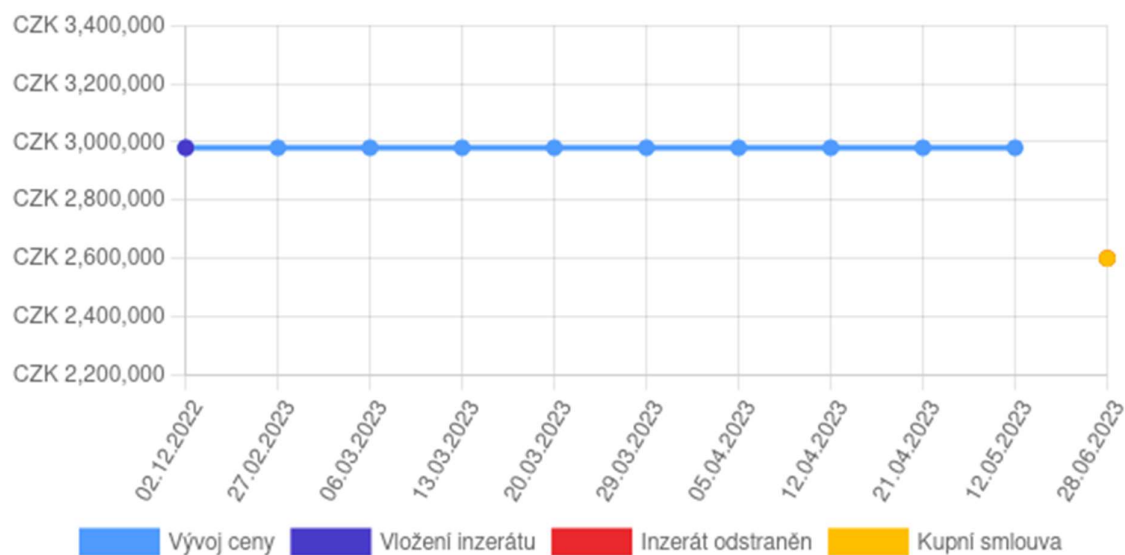


Rodinný dům, 150 m², Česká Kubice č.p. 19, okres Domažlice

Celková cena: 2 600 000 Kč

Lokalita: Česká Kubice č.p. 19, okres Domažlice

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	Česká Kubice č.p. 19, okres Domažlice	Cena dle KS	2 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.06.2023	Číslo řízení	V-2392/2023-401
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1192 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	151 m ²	Užitná plocha	150 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Vodovod		

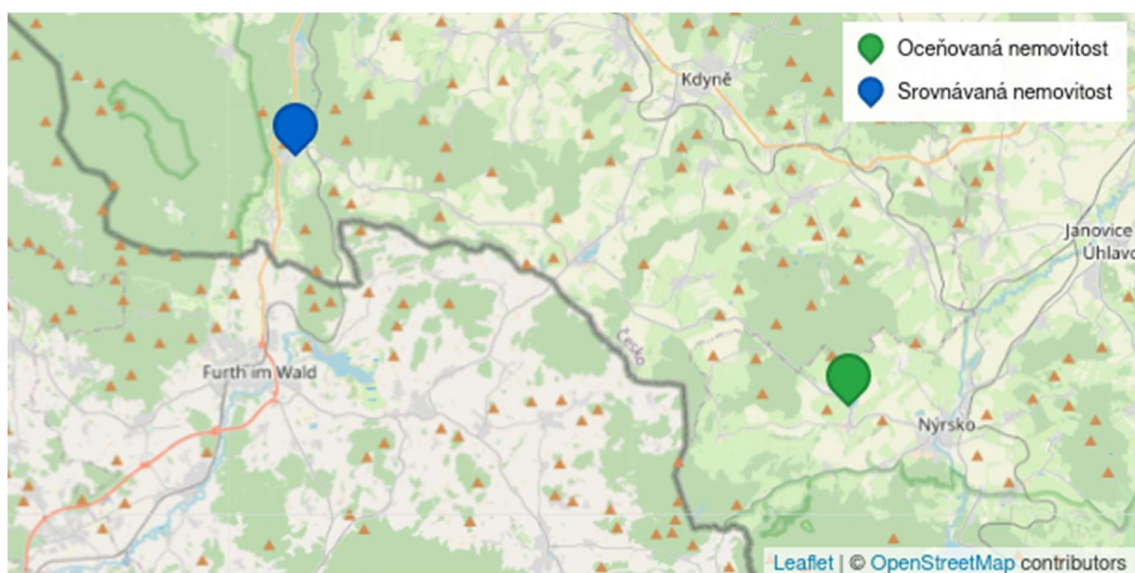
Samostatně stojící objekt rodinného domu s kompletním provozním příslušenstvím, samostatnou garáží a navazující zahradou o celkové výměře pozemků 1192 m² v klidné okrajové části obce. Přízemní, podsklepený objekt vesnického domu o dispozici obytných prostor 4+1 (2+1 přízemí, 2+0 podkrovní) s kompletním provozním příslušenstvím a vybavením. Objekt rodinného domu byl kompletně zrekonstruován, přistavěn a adaptován do současného stavu v letech 1962-64 z původního objektu RD z roku 1931 a následně užíván k přechodnému sezónnímu rodinnému bydlení, řádně udržován a spravován, nyní provozně vybaven, zařízen, připraven k okamžitému předání a provedení modernizace a rekonstrukce objektu dle představ nového vlastníka. ENB třída: G-průkaz nezpracován. Na objekt RD navazují vlastní oplocené pozemky s vedlejší stavbou garáže, dřevěnou kolnou, studnou, zpevněnými venkovními úpravami, travním porostem, ovocnými a okrasnými dřevinami s klidovou a manipulační plochou a parkovacím zázemím, tvořící jeden uzavřený celek. Nemovitosti jsou situovány v mírně svažitém terénu s orientací pozemků na východ, navazují po celé šíři na příjezdovou zpevněnou komunikaci s 2x vlastním vjezdem a vstupem s okolní zástavbou vesnických rodinných domů. Nabízené nemovitosti jsou vhodné a využitelné k trvalému rodinnému bydlení v okrajové části obce v přírodní lokalitě na klidném místě v příhraniční obci s kompletní dostupností základních služeb a infrastruktury, cca 10 km od okresního města Domažlice s kompletní občanskou vybaveností, 2 km od silničního hraničního přechodu (CZ/SRN) Folmava. Předností nabízených nemovitostí je velikost a dispozice rodinného domu, dostupnost objektu, celková rozloha pozemků, napojení na stávající inženýrské sítě, lokace nemovitosti v přírodní, klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností v blízkosti st. hranice CZ/SRN a dostupnost základních služeb a infrastruktury přímo v obci Česká Kubice. Dispozice: sklep - schodiště, chodba, 4x skladovací prostor, přízemí - vstup, veranda, chodba, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC, komora, spíž, schodiště, podkrovní - schodiště, chodba, 2x ložnice, 3x skladovací půdní prostor. Vytápění: centrální palivové, lokální palivové + lokální elektrické. Přístup z veřejné zpevněné komunikace (vstup+2x vjezd), elektřina (220/380 V), napojeno na veřejný vodovod + vlastní zdroj vody (kopaná studna), odkanalizováno do veřejné splaškové kanalizace, napojeno na telekomunikační rozvody. Zastavěná plocha RD: 120 m², zastavěná plocha celkem: cca 151 m², plocha pozemků celkem: 1192 m². více

4. Fotodokumentace





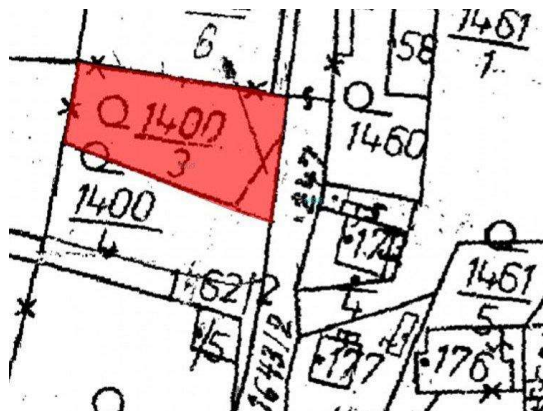
5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – p.č. 149/8

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

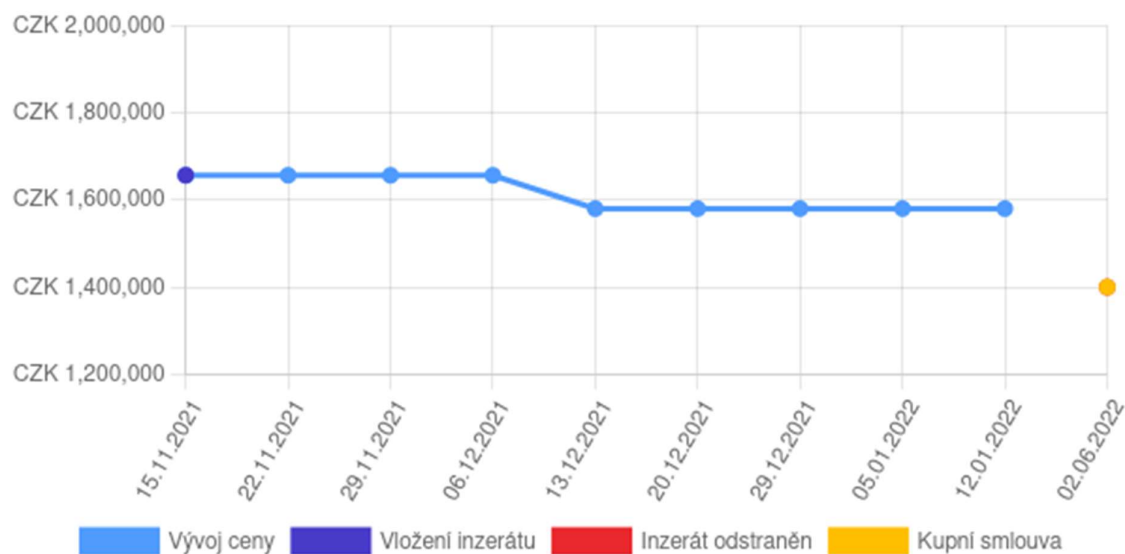


Pozemek, 764 m², Dešenice, okres Klatovy

Celková cena: 1 400 000 Kč

Lokalita: Dešenice, okres Klatovy

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



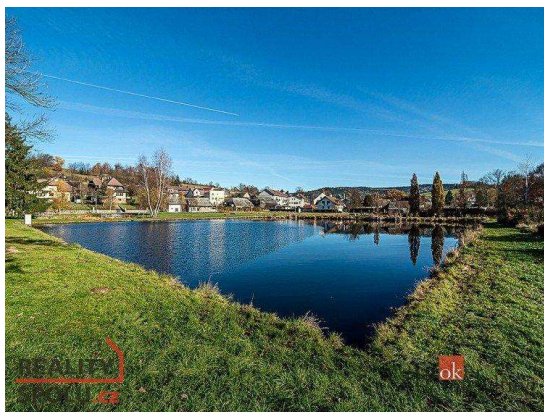
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Dešenice, okres Klatovy	Cena dle KS	1 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.06.2022	Číslo řízení	V-3618/2022-404
Plocha pozemku	764 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

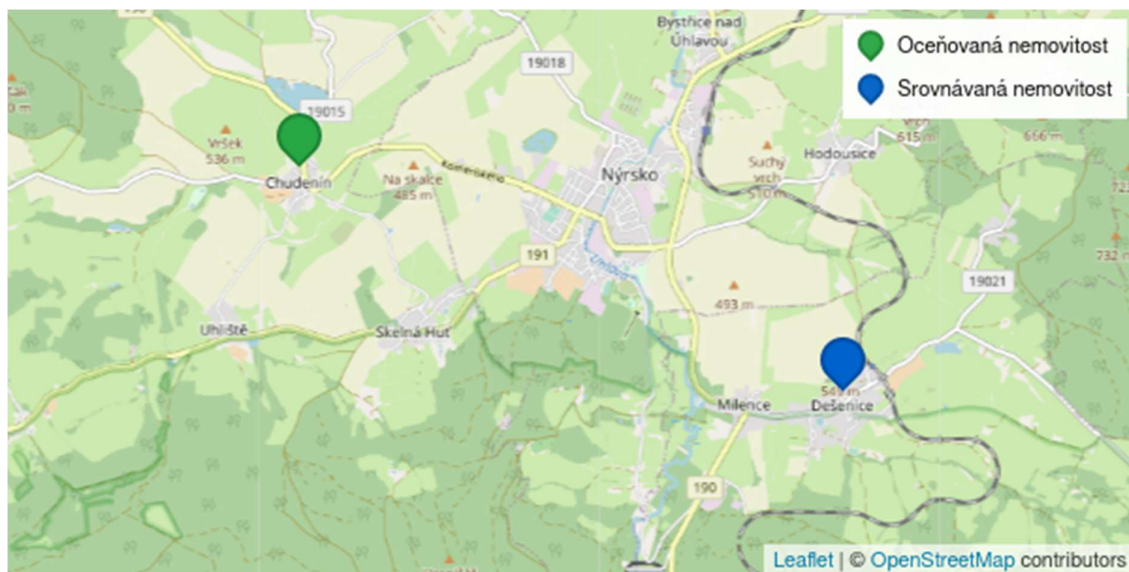
Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Dešenice, okres Klatovy,, o výměře 764m2. Jedná se o rovinatý pozemek obdelníkového tvaru, ke kterému vede zpevněná komunikace. Inženýrské sítě - voda,

elektřina, dešťová i splašková kanalizace se nacházejí na hranici pozemku. Pozemek se nachází v okrajové části obce s krásným výhledem na Šumavu. Rádi Vám zprostředkujeme i financování této nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

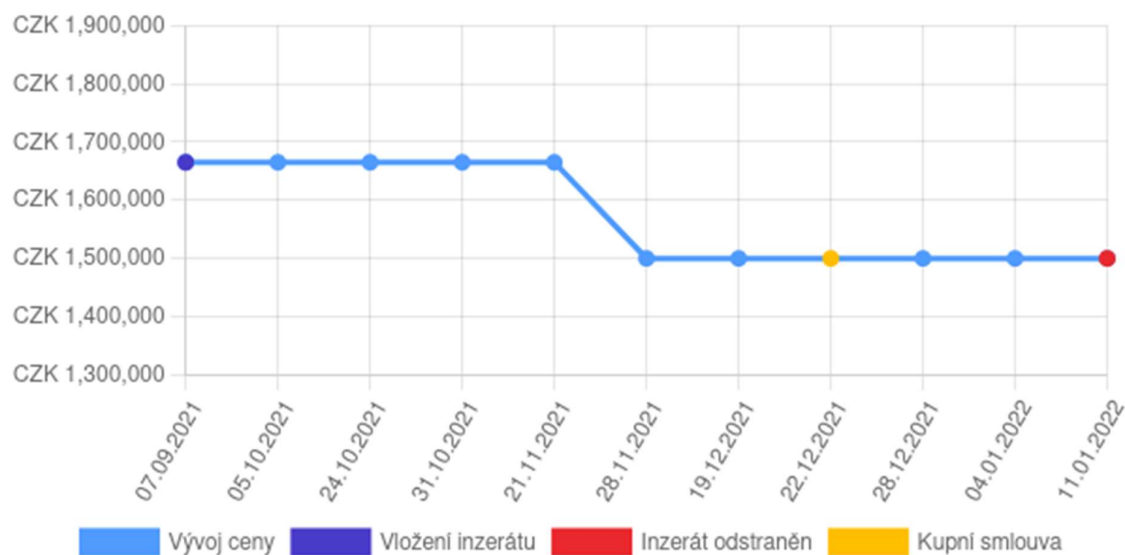


Pozemek, 1281 m², Všeruby, okres Domažlice

Celková cena: 1 500 000 Kč

Lokalita: Všeruby, okres Domažlice

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)

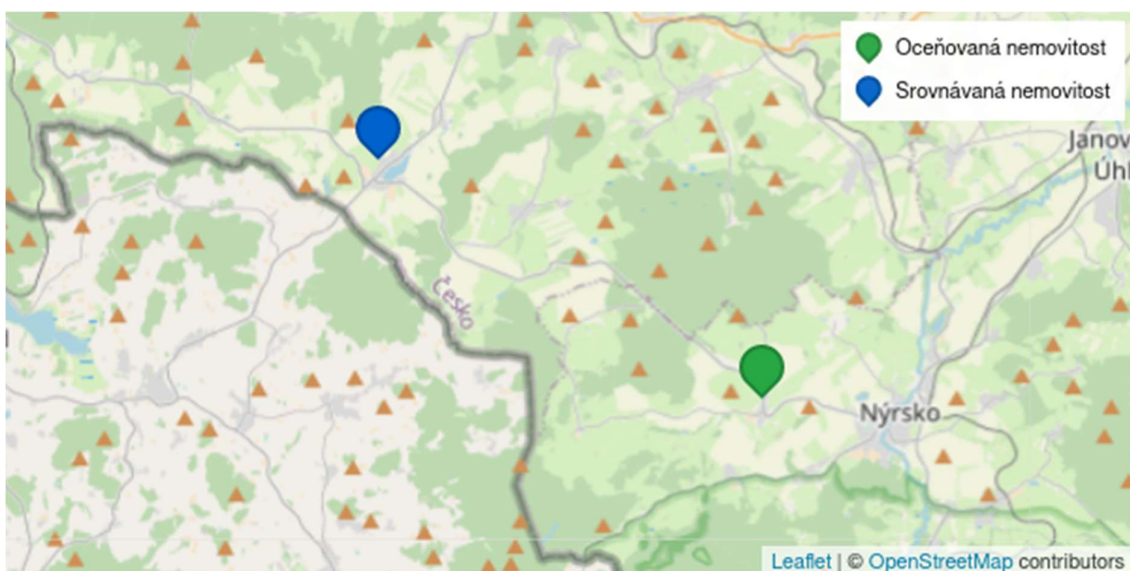
Lokalita	Všeruby, okres Domažlice	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.12.2021	Číslo řízení	V-6084/2021-401
Plocha pozemku	1281 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Nabízíme ke koupi stavební pozemek o velikosti 1281m², který se nachází na okraji obce, v blízkosti mateřské školy. Pozemek je oplocený a jsou na něm vzrostlé stromy. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. K pozemku vede příjezdová silnice, z druhé strany je pole. Obec Všeruby se nachází v okrese Domažlice, v blízkosti hraničního přechodu s Německem. Je zde základní i mateřská škola, knihovna. Působí zde několik spolků. Pro další info volajte makléřku

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Pozemek, 1088 m², Nový Spálenec, Česká Kubice, okres Domažlice

Celková cena: 1 600 000 Kč

Lokalita: Nový Spálenec, Česká Kubice, okres Domažlice

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

Lokalita	Nový Spálenec, Česká Kubice, Cena dle KS	1 600 000 Kč	
	okres Domažlice		
Právní účinky ke dni	25.08.2022	Číslo řízení	V-3633/2022-401
Plocha pozemku	1088 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

V-3633/2022-401 Prodej pozemku parc.č. 14/4 v k.ú. Nový Spálenec, pozemek se nachází v proluce rodinných domů. Inženýrské sítě se nacházejí na hranici pozemku. Podle platného územního plánu - plochy bydlení. Přístup z obecní komunikace.

3. Mapové zobrazení

