

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 9311-1775/2019**

**Objednatel znaleckého posudku:** INSTITUT PRO ŘEŠENÍ ÚPADKU v.o.s.,  
Mgr. Alice Šmejkalová  
Týnská 1053/21, 110 00 Praha 1

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení KSPH 66 INS  
26654/2016

**Adresa předmětu ocenění:** č.p. 86, Horní Planá, okres Český Krumlov

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 03.09.2019

**Zpracováno ke dni:** 03.09.2019

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 04.09.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

- 1.1. Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 86 vč. příslušenství a pozemku parc.č. 1686, vše zapsané na Listu vlastnictví 2135
- 1.2. Stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. 1683/2 a parc.č. 1687, vše zapsané na Listu vlastnictví 162 (za předpokladu, že je na pozemky nahlíženo tak, že nejsou součástí funkčního celku)
- 1.3. Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 86 vč. příslušenství a pozemku parc.č. 1686, zapsané na Listu vlastnictví 2135 a pozemků parc.č. 1683/2 a parc.č. 1687, zapsané na Listu vlastnictví 162 (pozemky tvoří s rodinným domem funkční celek)

v obci Horní Planá, okres Český Krumlov, katastrální území Horní Planá pro potřeby insolvenčního řízení KSPH 66 INS 26654/2016

### **2. Základní informace**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Název předmětu ocenění:  | Rodinný dům č.p. 86, obec Horní Planá     |
| Adresa předmětu ocenění: | č.p. 86, Horní Planá, okres Český Krumlov |
| Kraj:                    | Jihočeský kraj                            |
| Okres:                   | Český Krumlov                             |
| Obec:                    | Horní Planá                               |
| Ulice:                   |   |
| Katastrální území:       | Horní Planá                               |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.09.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: pan Petroušek - otec.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### **Vlastnické právo**

List vlastnictví 2135

Petroušek Jan, Kostomlatská 2187, 28802 Nymburk

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 86 vč. příslušenství a pozemky parc. č. 1686, 1683/2, 1687 v obci Horní Planá, okres Český Krumlov, katastrální území Horní Planá.

**6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

**7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný pozemek parc.č. 1686 o výměře 459 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 86 – objekt k bydlení.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, není zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt zakoupen v roce 1996 a celý rekonstruován a přistavěn. V roce 2002 proběhla kolaudace.

Základy jsou železobetonové izolované, objekt je zděné konstrukce, stropy jsou keramickobetonové. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 5+kk. V domě se nachází kotelna o výměře 9,45 m<sup>2</sup>, hala o výměře 13,31 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 5,73 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,68 m<sup>2</sup>, předsíní o výměře 7,70 m<sup>2</sup>, pokoj s kuchyňským koutem o výměře 38,73 m<sup>2</sup>, předsíní o výměře 10,54 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 12,92 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 15,38 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 4,98 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,50 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 19,71 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 17,56 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 2,93 m<sup>2</sup>, zastřešená terasa o výměře 12,70 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 162,11 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 174,81 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Vybavení koupelen tvoří klasická vana v přízemí, a v podkroví rohová vana, sprchový kout je v obou koupelnách, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné, dýhované prosklené. V přízemí jsou ocelové zárubně a v podkroví jsou zárubně obložkové. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. V obývacím pokoji se nachází kachlová kamna. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy.

V obytných místnostech je podlaha řešena: keramická dlažba, v pokojích v podkroví je prkenná podlaha, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je podlaha řešena: keramická dlažba, prkenná podlaha. V ostatních místnostech je keramická dlažba.

Dalším vybavením domu je digestoř.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Voda je brána ze studny, odpady jsou svedeny do septiku a zemní plyn zde není zaveden. Dle sdělení přítomné osoby je možné napojení na kanalizaci. Řešení vytápění v domě: elektrokotel, kotel na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a rozvody v objektu jsou bez vad. Objekt je delší dobu neobydlený. Stav rodinného domu je velmi dobrý.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny a oplocení tvoří dřevěný plot s podezdívkou. Vchodová branka byla poškozena. K pozemkům a rodinnému domu je možný volný přístup. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Oceňované pozemky parc.č. 1683/2 o výměře 31 m<sup>2</sup> a parc.č. 1687 o výměře 194 m<sup>2</sup> jsou evidovány v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemky sousedí s pozemkem parc.č 1686, jsou pod společným oplocením a tvoří společně s rodinným domem funkční celek.

Dům je situovaný v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně - rekreační zóně. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

Zastávka hromadné dopravy je mimo zastavěné území obce - bez spojení.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Způsob ochrany nemovitostí: rozsáhlé chráněné území

| Tabulkový popis             |                          |                                   |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>Popis rodinného domu</b> | Typ rodinného domu       | samostatný objekt                 |
|                             | Počet nadzemních podlaží | 1                                 |
|                             | Podsklepení              | ne                                |
|                             | Podkroví                 | ano                               |
|                             | Půda                     | ne                                |
|                             | Dům byl postaven v roce  | Kolaudace 2002                    |
|                             | Zdroj informace o době   | na základě sdělení přítomné osoby |

|  |  |   |                           |                      |
|--|--|---|---------------------------|----------------------|
|  | výstavby                                   |   |                           |                      |
|  | Rozsah rekonstrukce domu                   |   |                           |                      |
|  | Základy                                    | železobetonové izolované  |                           |                      |
|  | Konstrukce                                 | zděná   |                           |                      |
|  | Stropy                                     | keramickobetonové   |                           |                      |
|  | Tloušťka stěn                              |   |                           |                      |
|  | Střecha                                    | sedlová   |                           |                      |
|  | Krytina střechy                            | betonová taška  |                           |                      |
|  | Klempířské prvky                           | pozinkované   |                           |                      |
|  | Vnější omítky                              | štukové   |                           |                      |
|  | Vnitřní omítky                             | štukové   |                           |                      |
|  | Typ oken v domě                            | plastová s dvojsklem  |                           |                      |
|  | Orientace oken obytných místností          |   |                           |                      |
|  | Koupelna(y)                                | klasická vana, rohová vana, sprchový kout, umyvadlo                           |                           |                      |
|  | Toaleta(y)                                 | klasická toaleta  |                           |                      |
|  | Vstupní dveře                              | Dřevěné prosklené   |                           |                      |
|  | Typ zárubní                                | Obložkové, ocelové  |                           |                      |
|  | Vnitřní dveře                              | dýhované plné, dýhované prosklené   |                           |                      |
|  | Osvětlovací technika                       | lustry, směrové lampy   |                           |                      |
|  | Kuchyně                                    | kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák, kachlová kamna |                           |                      |
|  | Dispozice RD                               | 5+kk  |                           |                      |
|  | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | Ostatní prostory  | Kotelna                   | 9,45 m <sup>2</sup>  |
|  |  | Ostatní prostory  | Hala                      | 13,31 m <sup>2</sup> |
|  |  | Koupelna, WC  | Koupelna                  | 5,73 m <sup>2</sup>  |
|  |  | Koupelna, WC  | WC                        | 1,68 m <sup>2</sup>  |
|  |  | Ostatní prostory  | Předsíň                   | 7,70 m <sup>2</sup>  |
|  |  | Pokoj   | Pokoj s kuchyňským koutem | 38,73 m <sup>2</sup> |
|  |  | Ostatní prostory  | Předsíň                   | 10,54 m <sup>2</sup> |
|  |  | Pokoj   | Pokoj                     | 12,92 m <sup>2</sup> |
|  |  | Pokoj   | Pokoj                     | 15,38 m <sup>2</sup> |
|  |  | Koupelna, WC  | Koupelna                  | 4,98 m <sup>2</sup>  |
|  |  | Koupelna, WC  | WC                        | 1,50 m <sup>2</sup>  |
|  |  | Pokoj   | Pokoj                     | 19,71 m <sup>2</sup> |
|  |  |   |                           |                      |

|                            |   |  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|----------------------------|---|--|----------------------|-------|----------------------|------------------|--------|---------------------|---------------|-------------------|----------------------|
|                            |   | <table><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>17,56 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>2,93 m<sup>2</sup></td></tr></table> <p>Podlahová plocha 162,11 m<sup>2</sup></p> <table><tr><td>Příslušenství</td><td>Zastřešená terasa</td><td>12,70 m<sup>2</sup></td></tr></table> <p>Podlahová plocha vč. příslušenství 174,81 m<sup>2</sup></p>                      | Pokoj                | Pokoj | 17,56 m <sup>2</sup> | Ostatní prostory | Chodba | 2,93 m <sup>2</sup> | Příslušenství | Zastřešená terasa | 12,70 m <sup>2</sup> |
|                            | Pokoj   | Pokoj  | 17,56 m <sup>2</sup> |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Ostatní prostory  | Chodba   | 2,93 m <sup>2</sup>  |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Příslušenství   | Zastřešená terasa  | 12,70 m <sup>2</sup> |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Elektrina   | 230V a 400V  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Vodovod   | připojení ke studni  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Svod splašek  | septik   |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Plynovod  | ne   |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Řešení vytápění v domě  | elektrokotel, kotel na tuhá paliva   |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Topná tělesa  | závěsné radiátory  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Řešení ohřevu vody  | bojler   |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
| Podlahy v domě             | místnosti: keramická dlažba, prkenná podlaha<br>kuchyně: keramická dlažba<br>koupelna, WC: keramická dlažba<br>chodba: keramická dlažba, prkenná podlaha<br>ostatní: keramická dlažba |  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
| Popis stavu rodinného domu | velmi dobrý   |  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
| Vady rodinného domu        | rozvody: bez vad<br>vybavení: bez vad<br>podlahy: bez vad<br>okna: bez vad<br>střecha: bez vad<br>zdívo: bez vad  |  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
| Popis pozemku              | Trvalé porosty  | okrasné dřeviny  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Venkovní stavby   |  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Sklon pozemku   | rovinatý   |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Oplocení  | dřevěný plot s podezdívkou   |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Přístupová cesta k objektu  | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě   |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
| Popis okolí                | Popis okolí   | rezidenčně - rekreační zóna  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Poloha v obci   | západní část obce  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Vybavenost  | nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Životní prostředí   | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |
|                            | Spojení a parkovací možnosti  | bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce, dobré parkovací možnosti přímo u objektu   |                      |       |                      |                  |        |                     |               |                   |                      |

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
|                        | Sousedé a kriminalita   |  |
| <b>Věcná břemena</b>   | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny   |  |
| <b>Další informace</b> | <p>způsob ochrany nemovitostí: rozsáhlé chráněné území</p> <p>Oceňované pozemky parc.č. 1683/2 o výměře 31 m<sup>2</sup> a parc.č. 1687 o výměře 194 m<sup>2</sup> jsou evidovány v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemky sousedí s pozemkem parc.č 1686, jsou pod společným oplocením a tvoří společně s rodinným domem funkční celek.</p> |  |

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.09.2019 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. 1:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 86 obec Horní Planá (LV 2135)

| Rodinný dům Hůrka č.p. 86 obec Horní Planá |   |   |             |                     |  |
|--|---|---|-------------|---------------------|--|
| č.   | K1 - poloha                                   | K2 - velikost                                 | K3 - stav   | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti  |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                    | Horní Planá, okres Český Krumlov              | 162.11 m <sup>2</sup> , 5+kk, podsklepený: ne | Velmi dobrý | 459 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, studna, septik, možno napojit na kanalizaci, kachlová kamna |
| 1  | Nad Hřištěm, Horní Planá, okres Český Krumlov | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Novostavba  | 831 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, vodovod, kanalizace,  |
| 2  | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 197 m <sup>2</sup>  | krbová kamna, vodovod, kanalizace, zahradní domek, zastřešené parkovací stání          |
| 3  | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 899 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, podlahové topení, zastřešené parkovací stání                      |
| 4  | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 195 m <sup>2</sup> , Přízemní                 | Velmi dobrý | 1931 m <sup>2</sup> | vodovod, kanalizace, krbová kamna, zimní zahrada, venkovní bazén,                      |
| 5  | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 200 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 818 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, vodovod, kanalizace, bazén, garáž, prodej včetně vybavení                 |
| 6  | Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov         | 95 m <sup>2</sup> , Patrový                   | Velmi dobrý | 643 m <sup>2</sup>  | studna, septik, bazén, pergola, kachlová kamna   |
| 7  | Na Výsluní, Horní Planá, okres Český Krumlov  | 220 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 503 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, nedokončené pokoje  |



| č   | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|---|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|---|
| 1   | 35.666,67 Kč  | 0.9                     | 32.100,00 Kč              | 1.03        | 1.01          | 1.00      | 1.20         | 1.00                  | 1.00               | 1.2484     | 25.712,91 Kč                                  |
| 2   | 30.666,67 Kč  | 0.9                     | 27.600,00 Kč              | 1.05        | 1.01          | 1.00      | 0.74         | 1.03                  | 1.00               | 0.8083     | 34.145,74 Kč                                  |
| 3   | 53.428,57 Kč  | Nepoužit                | 53.428,57 Kč              | 1.05        | 1.01          | 1.00      | 1.22         | 1.03                  | 1.00               | 1.3326     | 40.093,48 Kč                                  |
| 4   | 35.897,44 Kč  | Nepoužit                | 35.897,44 Kč              | 1.05        | 0.98          | 1.00      | 1.30         | 1.10                  | 1.00               | 1.4715     | 24.395,13 Kč                                  |
| 5   | 31.250,00 Kč  | Nepoužit                | 31.250,00 Kč              | 1.05        | 0.98          | 1.00      | 1.20         | 1.10                  | 1.00               | 1.3583     | 23.006,70 Kč                                  |
| 6   | 31.473,68 Kč  | 0.9                     | 28.326,32 Kč              | 1.00        | 1.03          | 1.00      | 1.13         | 1.03                  | 1.00               | 1.1988     | 23.628,89 Kč                                  |
| 7   | 13.636,36 Kč  | Nepoužit                | 13.636,36 Kč              | 1.00        | 0.97          | 1.00      | 1.04         | 1.00                  | 1.00               | 1.0088     | 13.517,41 Kč                                  |
| <b>Celkem průměr</b>  |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 26.357,18 Kč                                  |
| <b>Minimum</b>  |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 13.517,41 Kč                                  |
| <b>Maximum</b>  |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 40.093,48 Kč                                  |
| <b>Směrodatná odchylka - s</b>  |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 8.535,62 Kč                                   |
| <b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>  |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 17.821,56 Kč                                  |
| <b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>   |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 34.892,80 Kč                                  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            |   |

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$26.357,18 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{162,11 \text{ m}^2}$$

$$= 4.272.763 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$4.273.000,-- \text{ Kč}$$

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

| Rodinný dům Hůrka č.p. 86 obec Horní Planá |   |   |             |                     |  |
|--|---|---|-------------|---------------------|--|
| č.   | K1 - poloha                                   | K2 - velikost                                 | K3 - stav   | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti  |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                    | Horní Planá, okres Český Krumlov              | 162.11 m <sup>2</sup> , 5+kk, podsklepený: ne | Velmi dobrý | 459 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, studna, septik, možno napojit na kanalizaci, kachlová kamna |
| <b>1</b>                                   | Nad Hřištěm, Horní Planá, okres Český Krumlov | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Novostavba  | 831 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, vodovod, kanalizace,  |
| <b>2</b>                                   | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 197 m <sup>2</sup>  | krbová kamna, vodovod, kanalizace, zahradní domek, zastřešené parkovací stání          |
| <b>3</b>                                   | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 899 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, podlahové topení, zastřešené parkovací stání                      |
| <b>4</b>                                   | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 195 m <sup>2</sup> , Přízemní                 | Velmi dobrý | 1931 m <sup>2</sup> | vodovod, kanalizace, krbová kamna, zimní zahrada, venkovní bazén,                      |
| <b>5</b>                                   | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 200 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 818 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, vodovod, kanalizace, bazén, garáž, prodej včetně vybavení                 |
| <b>6</b>                                   | Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov         | 95 m <sup>2</sup> , Patrový                   | Velmi dobrý | 643 m <sup>2</sup>  | studna, septik, bazén, pergola, kachlová kamna   |
| <b>7</b>                                   | Na Výsluní, Horní Planá, okres Český Krumlov  | 220 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 503 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, nedokončené pokoje  |

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci          |
|--|---|------------------------------|--------------------------------|
| 1                                      | 35.666,67   | 0,90                         | 32.100,00                      |
| 2                                      | 30.666,67   | 0,90                         | 27.600,00                      |
| 3                                      | 53.428,57   | -                            | 53.428,57                      |
| 4                                      | 35.897,44   | -                            | 35.897,44                      |
| 5                                      | 31.250,00   | -                            | 31.250,00                      |
| 6                                      | 31.473,68   | 0,90                         | 28.326,32                      |
| 7                                      | 13.636,36   | -                            | 13.636,36                      |
| Maximální hodnota                      |   | 53.428,57                    | (případ č.3)                   |
| Minimální hodnota                      |   | 13.636,36                    | (případ č.7)                   |
| Relace min vs. max hodnoty             |   | 3,9181                       | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr                     |   | 31.748,38                    |                                |
| Odchylka max hodnoty od průměru        |   | 21.680,19                    |                                |
| Odchylka min hodnoty od průměru        |   | 18.112,02                    |                                |
| Bude vyřazena max hodnota (případ č.3) |   |                              |                                |

#### Výpočet relace č.2

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci          |
|----------------------------|---|------------------------------|--------------------------------|
| 1                          | 35.666,67   | 0,90                         | 32.100,00                      |
| 2                          | 30.666,67   | 0,90                         | 27.600,00                      |
| 3                          | <del>53.428,57</del>                                | -                            | <del>53.428,57</del>           |
| 4                          | 35.897,44   | -                            | 35.897,44                      |
| 5                          | 31.250,00   | -                            | 31.250,00                      |
| 6                          | 31.473,68   | 0,90                         | 28.326,32                      |
| 7                          | 13.636,36   | -                            | 13.636,36                      |
| Maximální hodnota          |   | 35.897,44                    | (případ č.4)                   |
| Minimální hodnota          |   | 13.636,36                    | (případ č.7)                   |
| Relace min vs. max hodnoty |   | 2,6325                       | (relace nesmí být větší než 2) |

|  |           |
|--|-----------|
| Aritmetický průměr                     | 28.135,02 |
| Odchylka max hodnoty od průměru        | 7.762,42  |
| Odchylka min hodnoty od průměru        | 14.498,66 |
| Bude vyřazena min hodnota (případ č.7) |           |

### Výpočet relace č.3

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1                          | 35.666,67   | 0,90                         | 32.100,00             |
| 2                          | 30.666,67   | 0,90                         | 27.600,00             |
| 3                          | <del>53.428,57</del>                                | -                            | <del>53.428,57</del>  |
| 4                          | 35.897,44   | -                            | 35.897,44             |
| 5                          | 31.250,00   | -                            | 31.250,00             |
| 6                          | 31.473,68   | 0,90                         | 28.326,32             |
| 7                          | <del>13.636,36</del>                                | -                            | <del>13.636,36</del>  |
| Maximální hodnota          |   | 35.897,44                    | (případ č.4)          |
| Minimální hodnota          |   | 27.600,00                    | (případ č.2)          |
| Relace min vs. max hodnoty |   | 1,3006                       | OK                    |
| Aritmetický průměr         |   | 31.034,75                    |                       |

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Rodinný dům Hůrka č.p. 86 obec Horní Planá |   |   |             |                     |  |               |
|--|---|---|-------------|---------------------|--|---------------|
| č.   | K1 - poloha                                   | K2 - velikost                                 | K3 - stav   | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti  | Váha srovnání |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                    | Horní Planá, okres Český Krumlov              | 162.11 m <sup>2</sup> , 5+kk, podsklepený: ne | Velmi dobrý | 459 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, studna, septik, možno napojit na kanalizaci, kachlová kamna | X             |
| 1  | Nad Hřištěm, Horní Planá, okres Český Krumlov | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Novostavba  | 831 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, vodovod, kanalizace,  | 1             |
| 2  | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 197 m <sup>2</sup>  | krbová kamna, vodovod, kanalizace, zahradní domek, zastřešené parkovací stání          | 1             |
| 3  | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 899 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, podlahové topení, zastřešené parkovací stání                      | 1             |
| 4  | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 195 m <sup>2</sup> , Přízemní                 | Velmi dobrý | 1931 m <sup>2</sup> | vodovod, kanalizace, krbová kamna, zimní zahrada, venkovní bazén,                      | 1             |
| 5  | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 200 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 818 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, vodovod, kanalizace, bazén, garáž, prodej včetně vybavení                 | 1             |
| 6  | Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov         | 95 m <sup>2</sup> , Patrový                   | Velmi dobrý | 643 m <sup>2</sup>  | studna, septik, bazén, pergola, kachlová kamna   | 2             |
| 7  | Na Výsluní, Horní Planá, okres Český Krumlov  | 220 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 503 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, nedokončené pokoje  | 3             |

### Výpočet základní ceny

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin               |
|----|---|------------------------------|-----------------------|------|----------------------|
| 1  | 35.666,67   | 0,90                         | 32.100,00             | 1    | 32.100,00            |
| 2  | 30.666,67   | 0,90                         | 27.600,00             | 1    | 27.600,00            |
| 3  | <del>53.428,57</del>                                | -                            | <del>53.428,57</del>  | 1    | <del>53.428,57</del> |
| 4  | 35.897,44   | -                            | 35.897,44             | 1    | 35.897,44            |
| 5  | 31.250,00   | -                            | 31.250,00             | 1    | 31.250,00            |

|               |                      |      |                      |   |                  |
|---------------|----------------------|------|----------------------|---|------------------|
| 6             | 31.473,68            | 0,90 | 28.326,32            | 2 | 56.652,64        |
| 7             | <del>13.636,36</del> | -    | <del>13.636,36</del> | 3 | 40.909,08        |
| Mezisoučet    |                      |      |                      |   | 6 183.500,08     |
| <u>Celkem</u> |                      |      |                      |   | <u>30.583,35</u> |

**Základní cena: 30.583,35 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$30.583,35 * 1,0000 = \mathbf{30.583,35 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**30.583,35 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 162,11 m<sup>2</sup>

**= 4.957.866,87 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**4.960.000,-- Kč**

## **II. b) Výpočet dle metodiky MFČR**

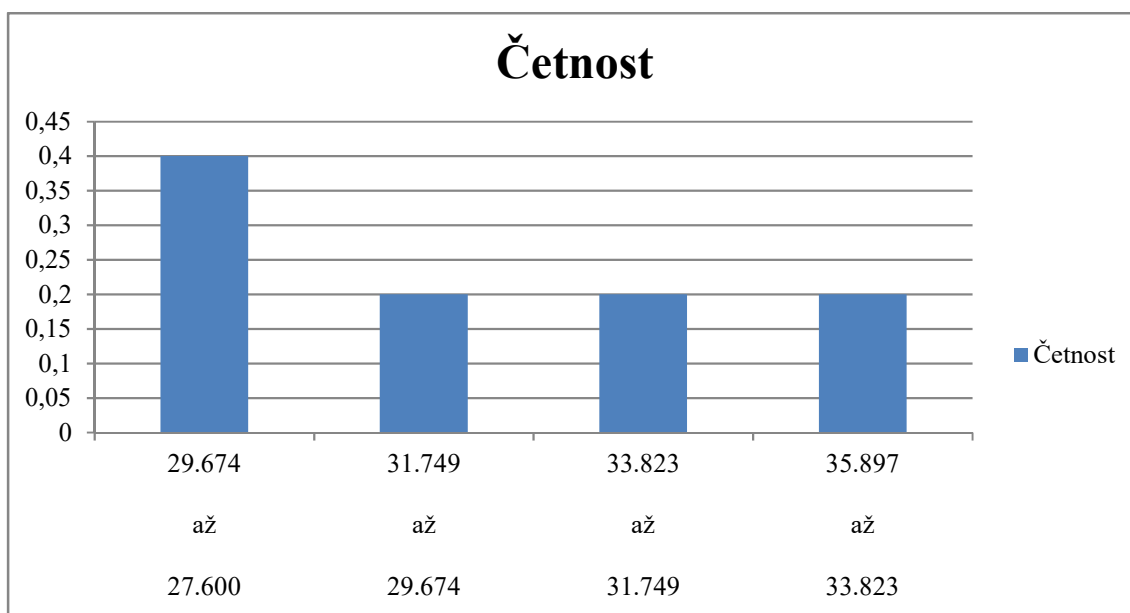
### **Vyloučení extrémní hodnoty**

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----|---|------------------------------|-----------------------|
| 1  | 35.667  | 0,90                         | 32.100,00             |
| 2  | 30.667  | 0,90                         | 27.600,00             |
| 3  | <del>53.429</del>                                   | -                            | <del>53.428,57</del>  |
| 4  | 35.897  | -                            | 35.897,44             |
| 5  | 31.250  | -                            | 31.250,00             |
| 6  | 31.474  | 0,90                         | 28.326,32             |
| 7  | <del>13.636</del>                                   | -                            | <del>13.636,36</del>  |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Střední hodnota | 31.034,75 |
| Medián          | 31.250,00 |
| Rozdíl max-min  | 8.297,44  |
| Minimum         | 27.600,00 |
| Maximum         | 35.897,44 |

### **Rozdělení četnosti**

| Třídy  |    |        | Četnost | Pravděpodobnost |
|--------|----|--------|---------|-----------------|
| 27.600 | až | 29.674 | 2       | 0.4             |
| 29.674 | až | 31.749 | 1       | 0.2             |
| 31.749 | až | 33.823 | 1       | 0.2             |
| 33.823 | až | 35.897 | 1       | 0.2             |



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **27.600,00 Kč/m²** do **29.674,35 Kč/m²**

\* 162,11 m²

od **4.474.236,00 Kč** do **4.810.508,88 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **4.470.000,-- Kč** do **4.810.000,-- Kč**

## C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

**4.273.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**4.960.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 4.470.000,-- Kč do 4.810.000,-- Kč**

### 1.2. Pozemky parc. č. 1683/2 a 1687, katastrální území Horní Planá (LV 162) – Na pozemky je nahlíženo samostatně, pozemky nejsou ve funkčním celku

| Pozemek v katastrálním území Horní Planá, obec Horní Planá |   |                           |                                      |                      |                       |
|--|---|---------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| č.   | K1 - poloha   | K2 - velikost             | K3 - účel užití                      | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                    | Horní Planá, Horní Planá, okres Český Krumlov           | plocha 225 m <sup>2</sup> | pozemky u rodinného domu č.p. 86     |                      |                       |
| <b>1</b>   | Černá v Pošumaví, Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov | plocha 55 m <sup>2</sup>  | pozemky u rodinného domu č.p.97 a 98 |                      |                       |
| <b>2</b>   | Černá v Pošumaví, Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov | plocha 21 m <sup>2</sup>  | pozemky u rodinného domu č.p. 186    |                      |                       |
| <b>3</b>   | Horní Planá, Horní Planá, okres Český Krumlov           | plocha 111 m <sup>2</sup> | pozemky u rodinného domu č.p. 154    |                      |                       |

| č  | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|--|---|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------|---|
| 1  | 35,00 Kč  | Nepoužit                | 35,00 Kč                  | 1.00        | 1.00          | 1.00            | 1.00                 | 1.00                  | 1.00               | 1.0000     | 35,00 Kč                                      |
| 2  | 35,00 Kč  | Nepoužit                | 35,00 Kč                  | 1.00        | 1.00          | 1.00            | 1.00                 | 1.00                  | 1.00               | 1.0000     | 35,00 Kč                                      |
| 3  | 70,00 Kč  | Nepoužit                | 70,00 Kč                  | 1.00        | 1.00          | 1.00            | 1.00                 | 1.00                  | 1.00               | 1.0000     | 70,00 Kč                                      |
| Celkem průměr  |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 46,67 Kč                                      |
| Minimum  |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 35,00 Kč                                      |
| Maximum  |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 70,00 Kč                                      |
| Směrodatná odchylka - s  |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 20,21 Kč                                      |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                        |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 26,46 Kč                                      |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                         |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            | 66,88 Kč                                      |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti                     |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku                       |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            |   |
| K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti                    |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            |   |
| K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí         |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti                   |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            |   |
| Koeficient redukce na pramen cen v - u inzercí přiměřeně nižší   |   |                         |                           |             |               |                 |                      |                       |                    |            |   |

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$46,67 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{\underline{225 \text{ m}^2}}$$

$$= 10.500 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$11.000,-- \text{ Kč}$$

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

| Pozemek v katastrálním území Horní Planá, obec Horní Planá |   |                           |                                      |                      |                       |
|--|---|---------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| č.   | K1 - poloha   | K2 - velikost             | K3 - účel užití                      | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                    | Horní Planá, Horní Planá, okres Český Krumlov           | plocha 225 m <sup>2</sup> | pozemky u rodinného domu č.p. 86     |                      |                       |
| <b>1</b>   | Černá v Pošumaví, Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov | plocha 55 m <sup>2</sup>  | pozemky u rodinného domu č.p.97 a 98 |                      |                       |
| <b>2</b>   | Černá v Pošumaví, Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov | plocha 21 m <sup>2</sup>  | pozemky u rodinného domu č.p. 186    |                      |                       |
| <b>3</b>   | Horní Planá, Horní Planá, okres Český Krumlov           | plocha 111 m <sup>2</sup> | pozemky u rodinného domu č.p. 154    |                      |                       |

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

### Výpočet relace č.1

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1                          | 35,00   | -                            | 35,00                 |
| 2                          | 35,00   | -                            | 35,00                 |
| 3                          | 70,00   | -                            | 70,00                 |
| Maximální hodnota          |   | 70,00                        | (případ č.3)          |
| Minimální hodnota          |   | 35,00                        | (případ č.1)          |
| Relace min vs. max hodnoty |   | 2,0000                       | OK                    |
| Aritmetický průměr         |   | 46,67                        |                       |

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Pozemek v katastrálním území Horní Planá, obec Horní Planá |   |                           |                                      |                      |                       |               |
|--|---|---------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| č.   | K1 - poloha   | K2 - velikost             | K3 - účel užití                      | K4 - inženýrské sítě | K5 - další vlastnosti | Váha srovnání |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                    | Horní Planá, Horní Planá, okres Český Krumlov           | plocha 225 m <sup>2</sup> | pozemky u rodinného domu č.p. 86     |                      |                       | X             |
| <b>1</b>   | Černá v Pošumaví, Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov | plocha 55 m <sup>2</sup>  | pozemky u rodinného domu č.p.97 a 98 |                      |                       | 3             |
| <b>2</b>   | Černá v Pošumaví, Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov | plocha 21 m <sup>2</sup>  | pozemky u rodinného domu č.p. 186    |                      |                       | 3             |
| <b>3</b>   | Horní Planá, Horní Planá, okres Český Krumlov           | plocha 111 m <sup>2</sup> | pozemky u rodinného domu č.p. 154    |                      |                       | 3             |



## Výpočet základní ceny

| č.            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin       |
|---------------|---|------------------------------|-----------------------|------|--------------|
| 1             | 35,00   | -                            | 35,00                 | 3    | 105,00       |
| 2             | 35,00   | -                            | 35,00                 | 3    | 105,00       |
| 3             | 70,00   | -                            | 70,00                 | 3    | 210,00       |
| Mezisoučet    |   |                              |                       | 9    | 420,00       |
| <b>Celkem</b> |   |                              |                       |      | <b>46,67</b> |

**Základní cena: 46,67 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$46,67 * 1,0000 = 46,67 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$46,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 225 \text{ m}^2$$

$$= 10.500,75 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$10.500,-- \text{ Kč}$$

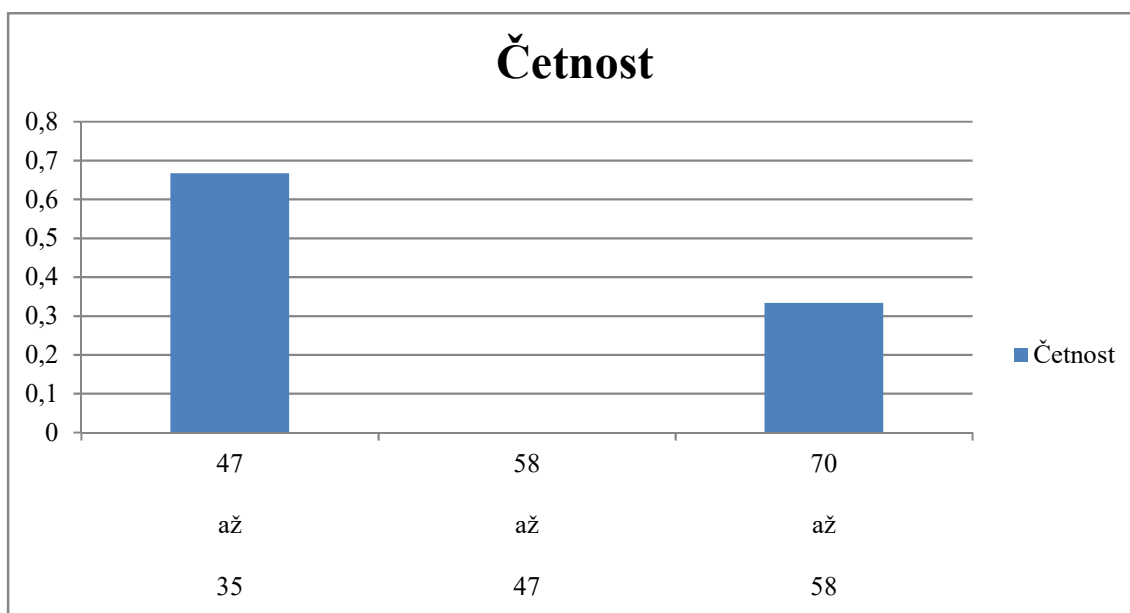
## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

| č.              | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|-----------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1               | 35  | -                            | 35,00                 |
| 2               | 35  | -                            | 35,00                 |
| 3               | 70  | -                            | 70,00                 |
| Střední hodnota |   |                              | 46,67                 |
| Medián          |   |                              | 35,00                 |
| Rozdíl max-min  |   |                              | 35,00                 |
| Minimum         |   |                              | 35,00                 |
| Maximum         |   |                              | 70,00                 |

### Rozdělení četnosti

| Třídy |    |    | Četnost | Pravděpodobnost  |
|-------|----|----|---------|------------------|
| 35    | až | 47 | 2       | 0.66666666666667 |
| 47    | až | 58 | 0       | 0                |
| 58    | až | 70 | 1       | 0.33333333333333 |



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **35,00 Kč/m<sup>2</sup>** do **46,66 Kč/m<sup>2</sup>**

                     \* 225 m<sup>2</sup>

od **7.875,00 Kč** do **10.498,50 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **7.880,-- Kč** do **10.500,-- Kč**

## C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

**11.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**10.500,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 7.880,-- Kč do 10.500,-- Kč**

### 1.3. Rodinný dům č.p. 86 na pozemku parc.č. 1686 a pozemky parc.č. 1683/2 a 1687 obec Horní Planá (LV 2135, LV 162) – pozemky tvoří spolu s rodinným domem funkční celek.

| Rodinný dům Hůrka č.p. 86 a pozemky 1683/2, 1687 obec Horní Planá |   |   |             |                     |  |
|---|---|---|-------------|---------------------|--|
| č.  | K1 - poloha                                   | K2 - velikost                                 | K3 - stav   | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti  |
| <b>Oceňovaný objekt</b>   | Horní Planá, okres Český Krumlov              | 162.11 m <sup>2</sup> , 5+kk, podsklepený: ne | Velmi dobrý | 684 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, studna, septik, možno napojit na kanalizaci, kachlová kamna |
| <b>1</b>  | Nad Hřištěm, Horní Planá, okres Český Krumlov | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Novostavba  | 831 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, vodovod, kanalizace,  |
| <b>2</b>  | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 197 m <sup>2</sup>  | krbová kamna, vodovod, kanalizace, zahradní domek, zastřešené parkovací stání          |
| <b>3</b>  | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 899 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, podlahové topení, zastřešené parkovací stání                      |
| <b>4</b>  | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 195 m <sup>2</sup> , Přízemní                 | Velmi dobrý | 1931 m <sup>2</sup> | vodovod, kanalizace, krbová kamna, zimní zahrada, venkovní bazén,                      |
| <b>5</b>  | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 200 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 818 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, vodovod, kanalizace, bazén, garáž, prodej včetně vybavení                 |
| <b>6</b>  | Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov         | 95 m <sup>2</sup> , Patrový                   | Velmi dobrý | 643 m <sup>2</sup>  | studna, septik, bazén, pergola, kachlová kamna   |
| <b>7</b>  | Na Výsluní, Horní Planá, okres Český Krumlov  | 220 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 503 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, nedokončené pokoje  |

| č   | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|---|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|---|
| 1   | 35.666,67 Kč  | 0.9                     | 32.100,00 Kč              | 1.03        | 1.01          | 1.00      | 1.08         | 1.00                  | 1.00               | 1.1235     | 28.571,43 Kč                                  |
| 2   | 30.666,67 Kč  | 0.9                     | 27.600,00 Kč              | 1.05        | 1.01          | 1.00      | 0.70         | 1.03                  | 1.00               | 0.7646     | 36.097,30 Kč                                  |
| 3   | 53.428,57 Kč  | Nepoužit                | 53.428,57 Kč              | 1.05        | 1.01          | 1.00      | 1.11         | 1.03                  | 1.00               | 1.2125     | 44.064,80 Kč                                  |
| 4   | 35.897,44 Kč  | Nepoužit                | 35.897,44 Kč              | 1.05        | 0.98          | 1.00      | 1.29         | 1.10                  | 1.00               | 1.4602     | 24.583,92 Kč                                  |
| 5   | 31.250,00 Kč  | Nepoužit                | 31.250,00 Kč              | 1.05        | 0.98          | 1.00      | 1.07         | 1.10                  | 1.00               | 1.2111     | 25.802,99 Kč                                  |
| 6   | 31.473,68 Kč  | 0.9                     | 28.326,32 Kč              | 1.00        | 1.03          | 1.00      | 0.97         | 1.03                  | 1.00               | 1.0291     | 27.525,33 Kč                                  |
| 7   | 13.636,36 Kč  | Nepoužit                | 13.636,36 Kč              | 1.00        | 0.97          | 1.00      | 0.88         | 1.00                  | 1.00               | 0.8536     | 15.975,12 Kč                                  |
| <b>Celkem průměr</b>  |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 28.945,84 Kč                                  |
| <b>Minimum</b>  |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 15.975,12 Kč                                  |
| <b>Maximum</b>  |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 44.064,80 Kč                                  |
| <b>Směrodatná odchylka - s</b>  |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 8.935,21 Kč                                   |
| <b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>  |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 20.010,63 Kč                                  |
| <b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>   |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 37.881,05 Kč                                  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            |   |

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$28.945,84 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$162,11 \text{ m}^2$$

$$= 4.692.410 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$4.692.000,-- \text{ Kč}$$

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

| Rodinný dům Hůrka č.p. 86 obec Horní Planá |   |   |             |                     |  |
|--|---|---|-------------|---------------------|--|
| č.   | K1 - poloha                                   | K2 - velikost                                 | K3 - stav   | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti  |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                    | Horní Planá, okres Český Krumlov              | 162.11 m <sup>2</sup> , 5+kk, podsklepený: ne | Velmi dobrý | 684 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, studna, septik, možno napojit na kanalizaci, kachlová kamna |
| <b>1</b>                                   | Nad Hřištěm, Horní Planá, okres Český Krumlov | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Novostavba  | 831 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, vodovod, kanalizace,  |
| <b>2</b>                                   | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 197 m <sup>2</sup>  | krbová kamna, vodovod, kanalizace, zahradní domek, zastřešené parkovací stání          |
| <b>3</b>                                   | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 899 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, podlahové topení, zastřešené parkovací stání                      |
| <b>4</b>                                   | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 195 m <sup>2</sup> , Přízemní                 | Velmi dobrý | 1931 m <sup>2</sup> | vodovod, kanalizace, krbová kamna, zimní zahrada, venkovní bazén,                      |
| <b>5</b>                                   | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 200 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 818 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, vodovod, kanalizace, bazén, garáž, prodej včetně vybavení                 |
| <b>6</b>                                   | Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov         | 95 m <sup>2</sup> , Patrový                   | Velmi dobrý | 643 m <sup>2</sup>  | studna, septik, bazén, pergola, kachlová kamna   |
| <b>7</b>                                   | Na Výsluní, Horní Planá, okres Český Krumlov  | 220 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 503 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, nedokončené pokoje  |

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci          |
|--|---|------------------------------|--------------------------------|
| 1                                      | 35.666,67   | 0,90                         | 32.100,00                      |
| 2                                      | 30.666,67   | 0,90                         | 27.600,00                      |
| 3                                      | 53.428,57   | -                            | 53.428,57                      |
| 4                                      | 35.897,44   | -                            | 35.897,44                      |
| 5                                      | 31.250,00   | -                            | 31.250,00                      |
| 6                                      | 31.473,68   | 0,90                         | 28.326,32                      |
| 7                                      | 13.636,36   | -                            | 13.636,36                      |
| Maximální hodnota                      |   | 53.428,57                    | (případ č.3)                   |
| Minimální hodnota                      |   | 13.636,36                    | (případ č.7)                   |
| Relace min vs. max hodnoty             |   | 3,9181                       | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr                     |   | 31.748,38                    |                                |
| Odchylka max hodnoty od průměru        |   | 21.680,19                    |                                |
| Odchylka min hodnoty od průměru        |   | 18.112,02                    |                                |
| Bude vyřazena max hodnota (případ č.3) |   |                              |                                |

#### Výpočet relace č.2

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci          |
|----------------------------|---|------------------------------|--------------------------------|
| 1                          | 35.666,67   | 0,90                         | 32.100,00                      |
| 2                          | 30.666,67   | 0,90                         | 27.600,00                      |
| 3                          | <del>53.428,57</del>                                | -                            | <del>53.428,57</del>           |
| 4                          | 35.897,44   | -                            | 35.897,44                      |
| 5                          | 31.250,00   | -                            | 31.250,00                      |
| 6                          | 31.473,68   | 0,90                         | 28.326,32                      |
| 7                          | 13.636,36   | -                            | 13.636,36                      |
| Maximální hodnota          |   | 35.897,44                    | (případ č.4)                   |
| Minimální hodnota          |   | 13.636,36                    | (případ č.7)                   |
| Relace min vs. max hodnoty |   | 2,6325                       | (relace nesmí být větší než 2) |

|  |           |
|--|-----------|
| Aritmetický průměr                     | 28.135,02 |
| Odchylka max hodnoty od průměru        | 7.762,42  |
| Odchylka min hodnoty od průměru        | 14.498,66 |
| Bude vyřazena min hodnota (případ č.7) |           |

### Výpočet relace č.3

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1                          | 35.666,67   | 0,90                         | 32.100,00             |
| 2                          | 30.666,67   | 0,90                         | 27.600,00             |
| 3                          | 53.428,57   | -                            | 53.428,57             |
| 4                          | 35.897,44   | -                            | 35.897,44             |
| 5                          | 31.250,00   | -                            | 31.250,00             |
| 6                          | 31.473,68   | 0,90                         | 28.326,32             |
| 7                          | 13.636,36   | -                            | 13.636,36             |
| Maximální hodnota          |   | 35.897,44                    | (případ č.4)          |
| Minimální hodnota          |   | 27.600,00                    | (případ č.2)          |
| Relace min vs. max hodnoty |   | 1,3006                       | OK                    |
| Aritmetický průměr         |   | 31.034,75                    |                       |

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Rodinný dům Hůrka č.p. 86 obec Horní Planá |   |   |             |                     |  |               |
|--|---|---|-------------|---------------------|--|---------------|
| č.   | K1 - poloha                                   | K2 - velikost                                 | K3 - stav   | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti  | Váha srovnání |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                    | Horní Planá, okres Český Krumlov              | 162.11 m <sup>2</sup> , 5+kk, podsklepený: ne | Velmi dobrý | 684 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, studna, septik, možno napojit na kanalizaci, kachlová kamna | X             |
| <b>1</b>                                   | Nad Hřištěm, Horní Planá, okres Český Krumlov | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Novostavba  | 831 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, elektrokotel, vodovod, kanalizace,  | 2             |
| <b>2</b>                                   | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 150 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 197 m <sup>2</sup>  | krbová kamna, vodovod, kanalizace, zahradní domek, zastřešené parkovací stání          | 1             |
| <b>3</b>                                   | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 140 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 899 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, podlahové topení, zastřešené parkovací stání                      | 1             |
| <b>4</b>                                   | Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov        | 195 m <sup>2</sup> , Přizemní                 | Velmi dobrý | 1931 m <sup>2</sup> | vodovod, kanalizace, krbová kamna, zimní zahrada, venkovní bazén,                      | 1             |
| <b>5</b>                                   | Frymburk, okres Český Krumlov                 | 200 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 818 m <sup>2</sup>  | kotel na TP, vodovod, kanalizace, bazén, garáž, prodej včetně vybavení                 | 1             |
| <b>6</b>                                   | Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov         | 95 m <sup>2</sup> , Patrový                   | Velmi dobrý | 643 m <sup>2</sup>  | studna, septik, bazén, pergola, kachlová kamna   | 3             |
| <b>7</b>                                   | Na Výsluní, Horní Planá, okres Český Krumlov  | 220 m <sup>2</sup> , Patrový                  | Velmi dobrý | 503 m <sup>2</sup>  | vodovod, kanalizace, nedokončené pokoje  | 2             |

## Výpočet základní ceny

| č.            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha         | Součin                  |
|---------------|---|------------------------------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| 1             | 35.666,67   | 0,90                         | 32.100,00             | 2            | 64.200,00               |
| 2             | 30.666,67   | 0,90                         | 27.600,00             | 1            | 27.600,00               |
| 3             | <del>53.428,57</del>                                | -                            | <del>53.428,57</del>  | <del>1</del> | <del>53.428,57</del>    |
| 4             | 35.897,44   | -                            | 35.897,44             | 1            | 35.897,44               |
| 5             | 31.250,00   | -                            | 31.250,00             | 1            | 31.250,00               |
| 6             | 31.473,68   | 0,90                         | 28.326,32             | 3            | 84.978,96               |
| 7             | <del>13.636,36</del>                                | -                            | <del>13.636,36</del>  | <del>2</del> | <del>27.272,72</del>    |
| Mezisoučet    |   |                              |                       | 8            | 243.926,40              |
| <b>Celkem</b> |   |                              |                       |              | <b><u>30.490,80</u></b> |

**Základní cena: 30.490,80 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$30.490,80 * 1,0000 = \mathbf{30.490,80 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{30.490,80 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\mathbf{* 162,11 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 4.942.863,59 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{4.940.000,-- \text{ Kč}}$$

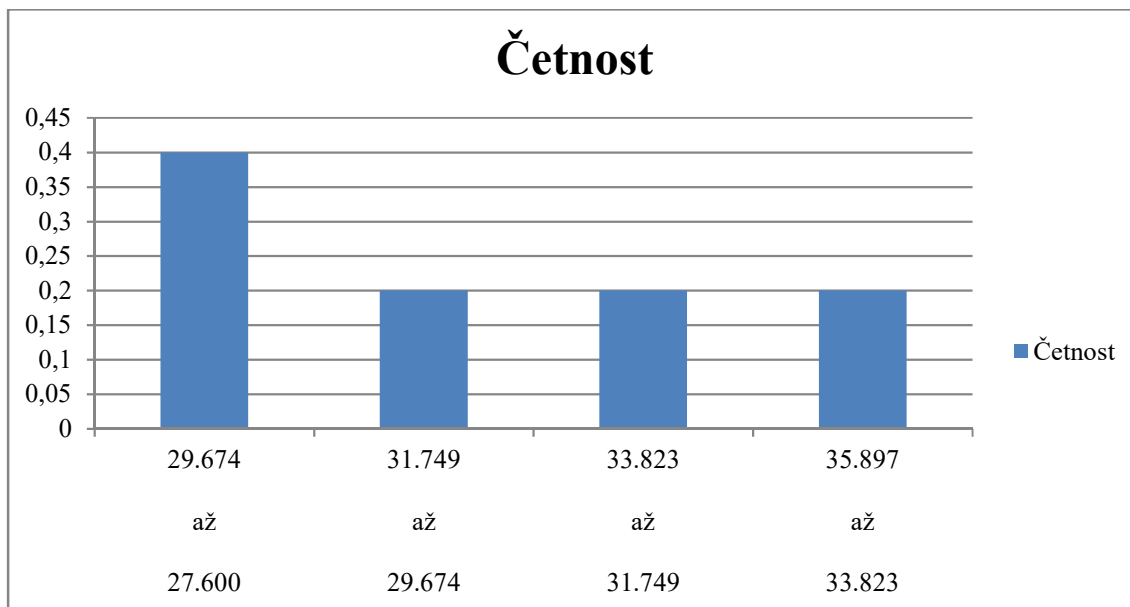
## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

| č.              | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|-----------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1               | 35.667  | 0,90                         | 32.100,00             |
| 2               | 30.667  | 0,90                         | 27.600,00             |
| 3               | <del>53.429</del>                                   | -                            | <del>53.428,57</del>  |
| 4               | 35.897  | -                            | 35.897,44             |
| 5               | 31.250  | -                            | 31.250,00             |
| 6               | 31.474  | 0,90                         | 28.326,32             |
| 7               | <del>13.636</del>                                   | -                            | <del>13.636,36</del>  |
| Střední hodnota |   |                              | 31.034,75             |
| Medián          |   |                              | 31.250,00             |
| Rozdíl max-min  |   |                              | 8.297,44              |
| Minimum         |   |                              | 27.600,00             |
| Maximum         |   |                              | 35.897,44             |

## Rozdělení četnosti

| Třídy  |    |        | Četnost | Pravděpodobnost |
|--------|----|--------|---------|-----------------|
| 27.600 | až | 29.674 | 2       | 0.4             |
| 29.674 | až | 31.749 | 1       | 0.2             |
| 31.749 | až | 33.823 | 1       | 0.2             |
| 33.823 | až | 35.897 | 1       | 0.2             |



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 27.600,00 Kč/m<sup>2</sup> do 29.674,35 Kč/m<sup>2</sup>

\* 162,11 m<sup>2</sup>

od 4.474.236,00 Kč do 4.810.508,88 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 4.470.000,-- Kč do 4.810.000,-- Kč

## C.REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

4.692.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4.940.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 4.470.000,-- Kč do 4.810.000,-- Kč



## **ZÁVĚR:**

**1.1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti zapsané na Listu vlastnictví 2135 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**4.273.000 Kč**

Slovy: čtyřimilionydvěstěsedmdesátřitisíc korun

**1.2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti zapsané na Listu vlastnictví 162, za předpokladu, že je na pozemky pohlíženo samostatně a nejsou ve funkčním celku s rodinným domem, v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**11.000 Kč**

Slovy: jedenácttisíc korun

**1.3. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti zapsané na Listech vlastnictví 2135 a 162, v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**4.692.000 Kč**

Slovy: čtyřimilionyšestsetdevadesátdvatisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.09.2019

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 9311-1775/2019 znaleckého deníku.

## Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2019 14:15:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545511 Horní Planá

Kat. území: 643700 Horní Planá

List vlastnictví: 2135

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

B *Nemovitosi*

Pozemky

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vzťahu

- o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 3.300.000,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 1686

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1000/63353-03/08/01-002/00/R  
ze dne 04.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.07.2008.

V-1962/2008-302

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### Související zápisy

### Započetí výkonu zástavního práva

*Listina* Vyrozumění zastavního věřitele o započetí výkonu zástavního práva ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.10.2015. Zápis proveden dne 26.10.2015; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-5213/2015-302

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Parcela: 1686

*Listina* Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.c.182/2006 Sb) KSPH 66-INS26654/2016 ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 22.02.2017. Zápis proveden dne 02.03.2017.

Z-707/2017-302

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2019 13:55:02

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545511 Horní Planá

Kat.území: 643700 Horní Planá

List vlastnictví: 162

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

B *Nemovitosi*

Pozemky

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

žaloba na určení neúčinnosti darovací smlouvy ze dne 10.6.2015.

Oprávnění pro

Institut pro řešení úpadku v.o.s., Týnská 1053/21,  
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 01781448

Povinnost k

Parcela: 1683/2, Parcela: 1687

*Listina* Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 31.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2017. Zápis proveden dne 02.06.2017.

Z-1749/2017-302

---

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

|   |  |
|---|--|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|--|

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 10.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2015. Zápis proveden dne 07.08.2015.

V-4212/2015-302

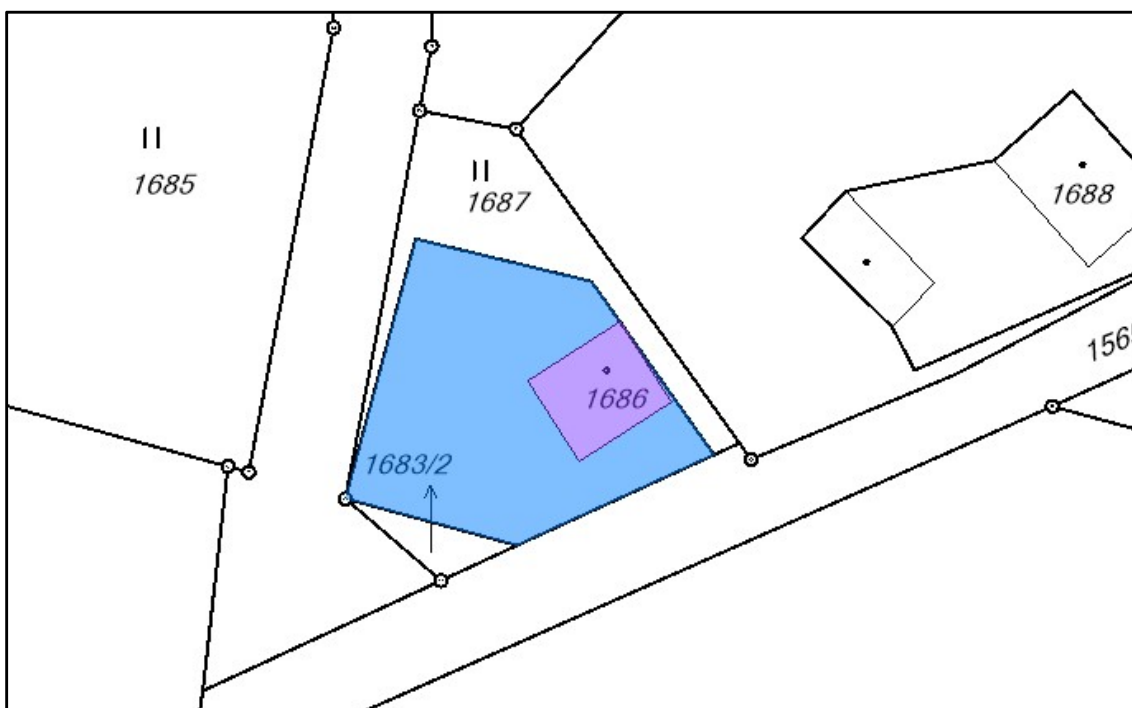
Pro: Sura Jan, č.p. 50, 38403 Ktiš

RČ/IČO: 540403/1941

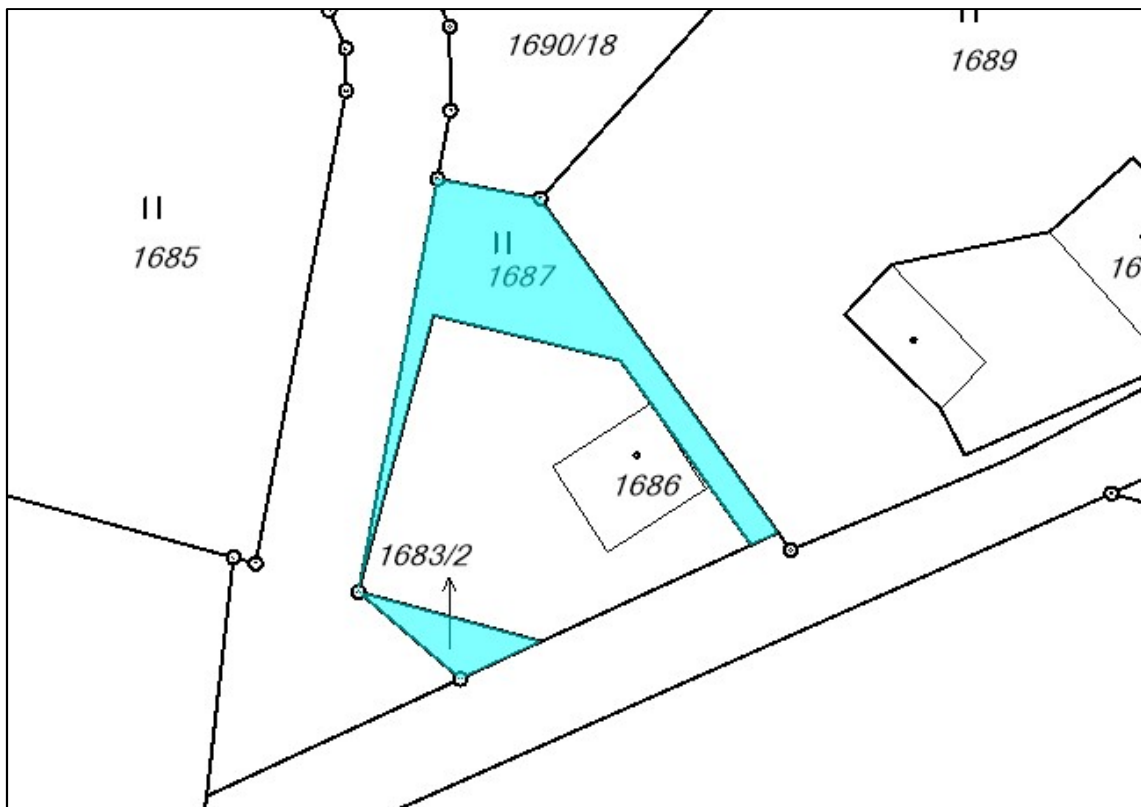
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

## Vyobrazení v mapách - LV 2135



## Vyobrazení v mapách – LV 162





## Povodňová mapa



### Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Jihočeský kraj  
Okres: Český Krumlov  
Obec - část obce: Horní Planá - Hůrka

Ulice, č.p./č.o.: 86  
PSČ: 38226

Riziková zóna pro vybranou adresu

**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

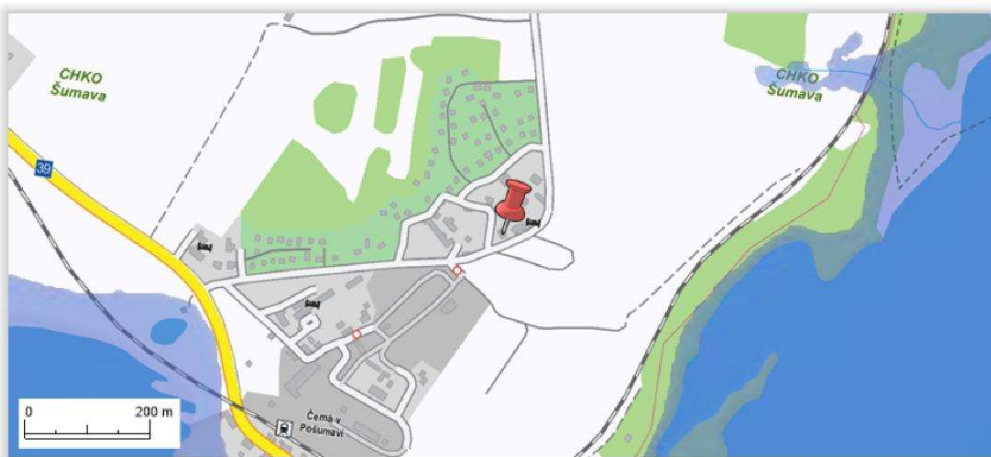
#### Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -787218 Y: -1187426

Souřadnice GPS: N: 48°44'46,16" E: 14°5'26,6"

Kód adresy: 12958093 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2019 Central European Data Agency, a. s.

#### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

**Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

**Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

**Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

**Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).

**INTERMAP**

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.  
Copyright © Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).

## Pořízená fotodokumentace



Obývací pokoj, kachlová kamna



kuchyně



Koupelna v přízemí



Technická místnost



Koupelna v podkroví



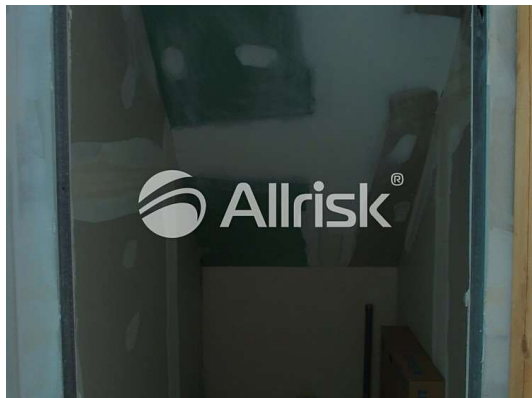
Toaleta v podkroví



## Srovnávané nemovitosti – Rodinný dům č.p. 86

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

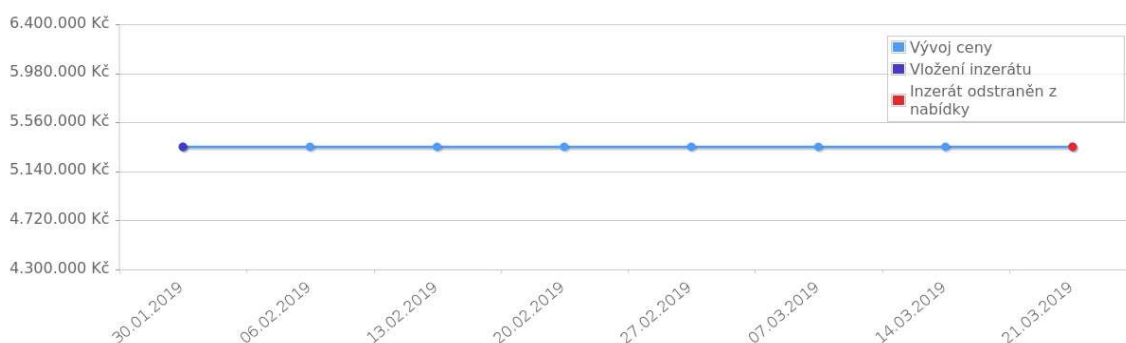


**Prodej, Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>, Nad Hřištěm, Horní Planá, okres Český Krumlov**

**Celková cena:** 5.350.000 Kč

**Adresa:** Nad Hřištěm, Horní Planá, okres Český Krumlov

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



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

|                                 |              |   |     |
|---------------------------------|--------------|---|-----|
| <b>Cena</b>                     | 5 350 000 Kč | <b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b> | 99  |
| <b>Konstrukce budovy</b>        | Cihlová      | <b>Plocha užitná</b>                    | 150 |
| <b>Typ domu</b>                 | Patrový      | <b>Podlahová plocha</b>                 | 150 |
| <b>Počet nadzemních podlaží</b> | 2            | <b>Plocha přidruženého pozemku</b>      | 831 |
| <b>Stav objektu</b>             | Novostavba   |   |     |

#### Slovní popis

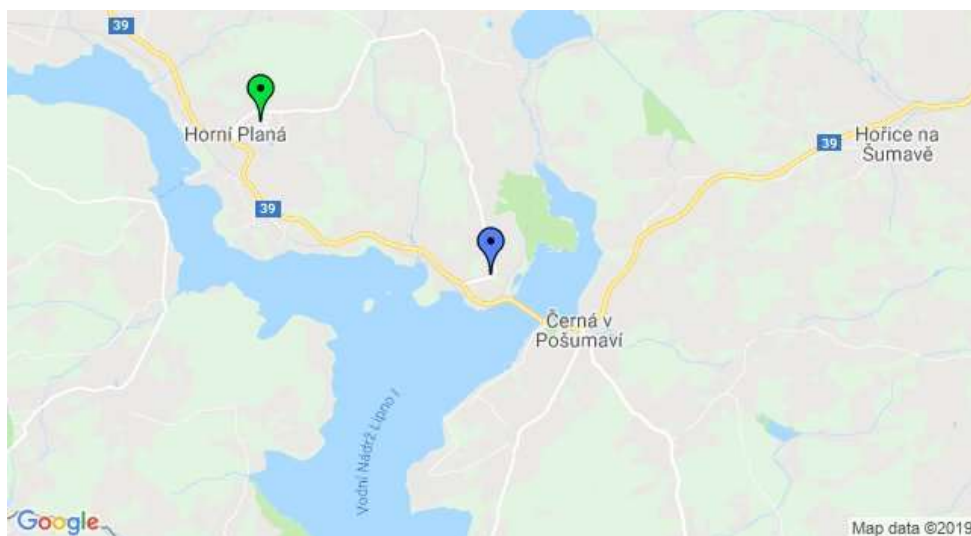
Exklusivně nabízíme ke koupi novostavbu rodinného domu. Tento dům se nachází v klidné lokalitě města Horní Planá, ulice Nad Hřištěm, v okrese Český Krumlov. Z domu je velmi dobrý výhled na panorama okolní krajiny a na Lipenskou vodní nádrž, vzdálenou cca 2 km. Dům je dispozičně řešen jako 4+kk. Přizemí domu tvoří zádveří 4,37m<sup>2</sup>, chodba 4,82m<sup>2</sup>, obývací pokoj 32m<sup>2</sup>, kuchyňský kout 6,72m<sup>2</sup>, spíž 1,96m<sup>2</sup>, sklad 2,58m<sup>2</sup>, koupelna společná s WC 5,39m<sup>2</sup>, chodba 2,10m<sup>2</sup> a kotelna 15,48m<sup>2</sup>. V podkroví najdeme 3 obytné místnosti 16,13m<sup>2</sup>, 16,70m<sup>2</sup> a 14,30m<sup>2</sup>, dále pak chodbu 6,80m<sup>2</sup>, šatnu 6,26m<sup>2</sup>, koupelnu 11,05m<sup>2</sup> a samostatné WC 2,93m<sup>2</sup>. V dubnu 2019 je

plánováno dokončení fasády a základní výmalba interiéru domu. Další dokončovací práce, jako jsou dveře, podlahy, obklady, sanitární vybavení budou řešeny s novým majitelem, tak aby konečný vzhled odpovídal jeho představám. Dům je napojen na vodu a kanalizaci. V domě se topí elektrokotlem, ale může se přidat i kotel na tuhá paliva. V dosahu je veškerá občanská vybavenost (škola, školka, nákupní centrum, lékař, lékárna apod.). Cena domu je vč. pozemku 831m<sup>2</sup>. Veškeré další informace budou poskytnuty RK telefonicky nebo osobně při prohlídce. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

#### 1. Identifikace

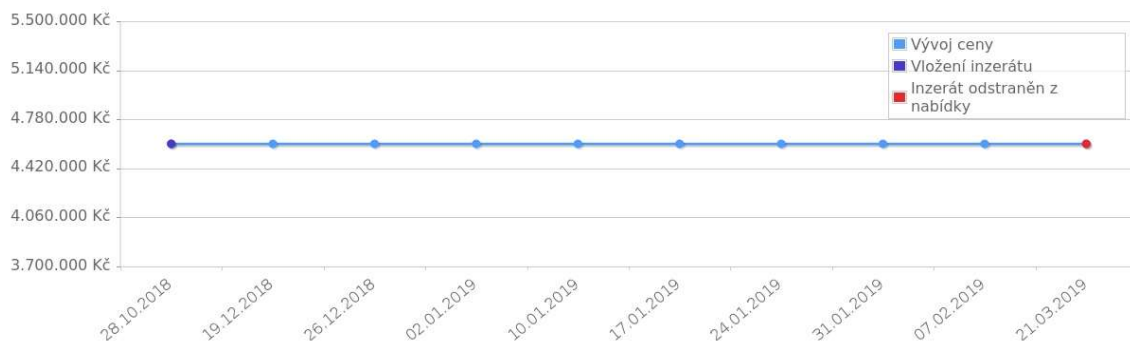


**Prodej, Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>,  
Frymburk, okres Český Krumlov**

**Celková cena: 4.600.000 Kč**

**Adresa: Frymburk, okres Český Krumlov**

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



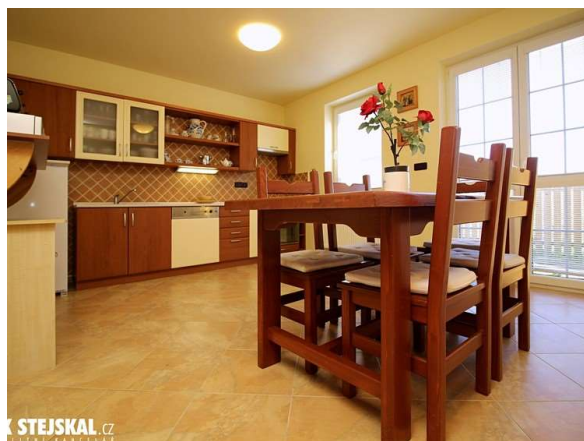
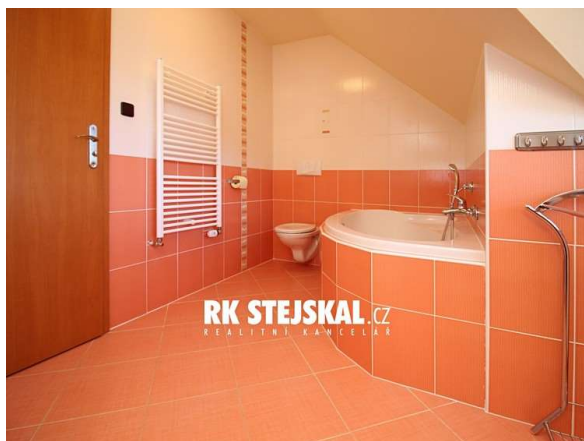
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                          |              |                             |     |
|--------------------------|--------------|-----------------------------|-----|
| Cena                     | 4 600 000 Kč | Zastavěná plocha (m2)       | 74  |
| Konstrukce budovy        | Cihlová      | Plocha užitná               | 150 |
| Typ domu                 | Patrový      | Podlahová plocha            | 150 |
| Počet nadzemních podlaží | 2            | Plocha přidruženého pozemku | 197 |
| Stav objektu             | Velmi dobrý  |                             |     |

### Slovní popis

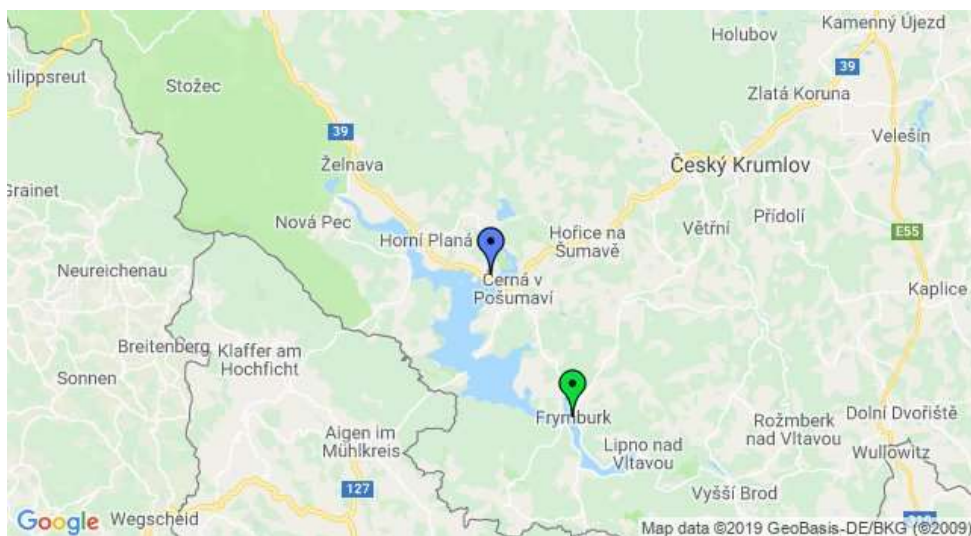
Prodej rodinného domu v obci Frymburk. Dispozice domu je 5+KK, zastavěná plocha domu je 74 m<sup>2</sup> a nachází se na pozemku o velikosti 197 m<sup>2</sup>. V prvním nadzemním podlaží je vstupní chodba, obývací pokoj s krbem a francouzskými dveřmi na "jižní terasu", kompletně zařízená kuchyně s francouzskými dveřmi na terasu "severní", dále se v přízemí domu nachází ložnice, koupelna s WC a komora. V prvním patře domu jsou tři ložnice, komora a prostorná koupelna se sprchovým koutem, vanou a WC. Dům je ve velmi dobrém udržovaném stavu, vytápěn elektrokotlem (v přízemí podlahové topení + radiátory v 1.patře radiátory) voda, odpady obecní. Před domem je zastřešené parkovací stání na které navazuje zděný domek na ukládání zahradního nábytku a pod. Nemovitost je vhodná jak pro bydlení tak pro podnikání - pronajímání vzhledem k lokalitě. Financování zajistíme.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace

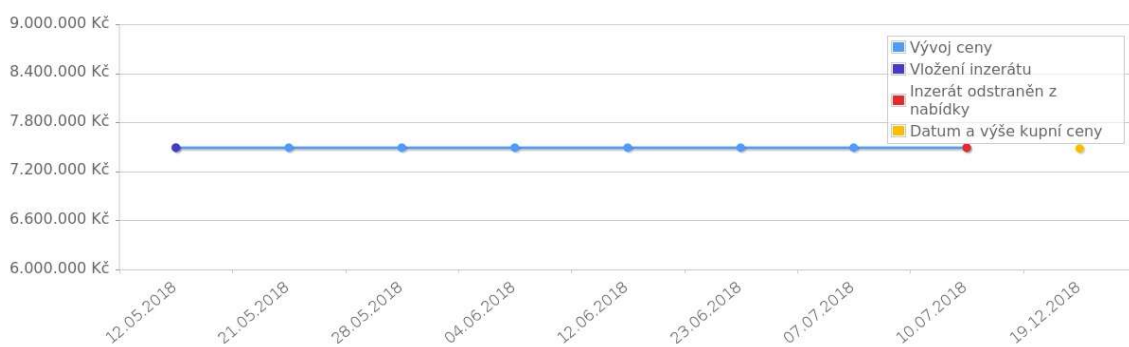


**Prodej, Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov**

**Celková cena: 7.480.000 Kč**

**Adresa: Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov**

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



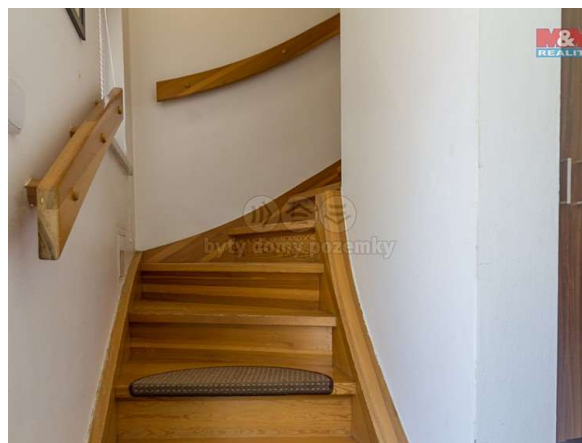
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                             |              |                             |             |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|
| Cena dle kupní smlouvy      | 7 480 000 Kč | Stav objektu                | Velmi dobrý |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 19.12.2018   | Zastavěná plocha (m2)       | 80          |
| Číslo řízení                | v43/2019     | Plocha užitná               | 140         |
| Konstrukce budovy           | Cihlová      | Podlahová plocha            | 140         |
| Typ domu                    | Patrový      | Plocha přidruženého pozemku | 899         |
| Počet nadzemních podlaží    | 2            |                             |             |

### Slovní popis

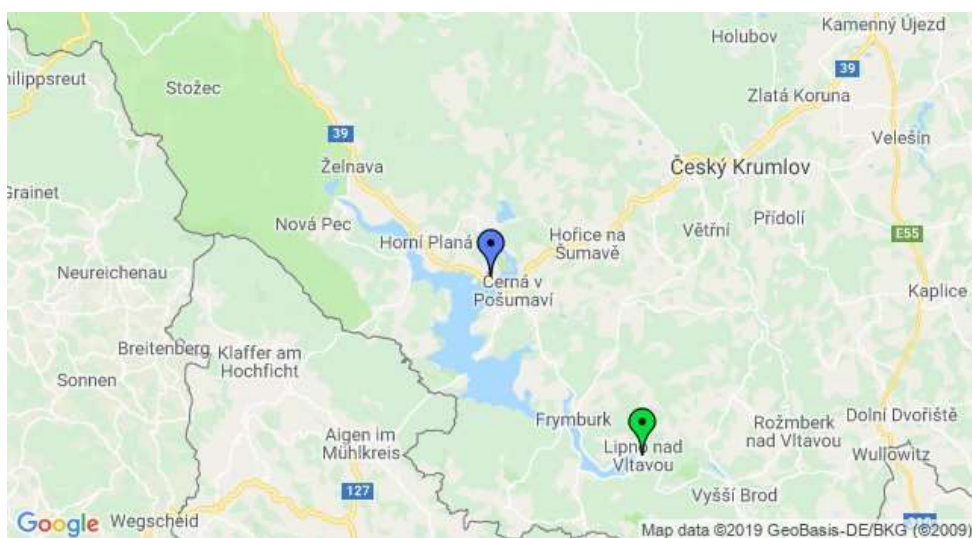
Prodej rodinného domu v perfektním stavu v dosahu jak lyžařského areálu, tak aquaparku a jezera. Dům poskytuje veškerý komfort. Ústřední topení, navíc v předsíni a koupelně je podlahové topení, Izolační okna, zateplení, plovoucí podlahy, nadstandardní vybavení kuchyně i koupelny, prémiové materiály i zařizovací předměty. Dům je situovaný v rozlehlé okrasné zahradě. V přízemí je veliký obývací pokoj s kuchyňským koutem, předsiň se vstupem do 2.NP a toaletou. Z obývacího pokoje je samostatný východ na terasu s pergolou a venkovním posezením. Ve 2.NP se pak nacházejí tři samostatné ložnice a prostorná koupelna s umyvadlem, vanou, toaletou a bidetem. Z ložnice je východ na lodžii s nádherným výhledem po okolí a na jezero. Okolo domu je udržovaná zahrada se vzrostlými stromy. Vjezd na pozemek a do garážového stání pro dvě auta bránou na dálkové ovládání. K domu je k dispozici projektová dokumentace na prostornou přístavbu s platným stavebním povolením. Pro více informací volejte RK

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



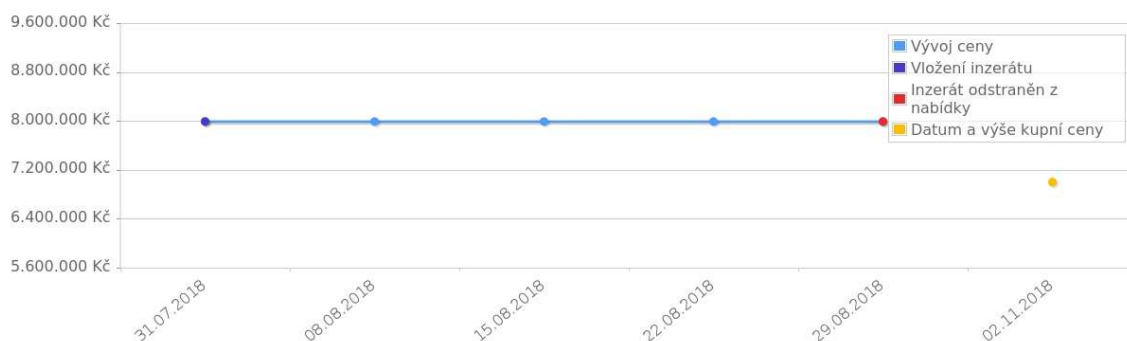
**Prodej, Rodinný dům, 195 m<sup>2</sup>, Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov**

**Celková cena: 7.000.000 Kč**

**Adresa: Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov**



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



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

|                             |              |                             |             |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|
| Cena dle kupní smlouvy      | 7 000 000 Kč | Stav objektu                | Velmi dobrý |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 02.11.2018   | Zastavěná plocha (m2)       | 194         |
| Číslo řízení                | V139/2019    | Plocha užitná               | 195         |
| Konstrukce budovy           | Cihlová      | Podlahová plocha            | 195         |
| Typ domu                    | Přízemní     | Plocha přidruženého pozemku | 1737        |

### Slovní popis

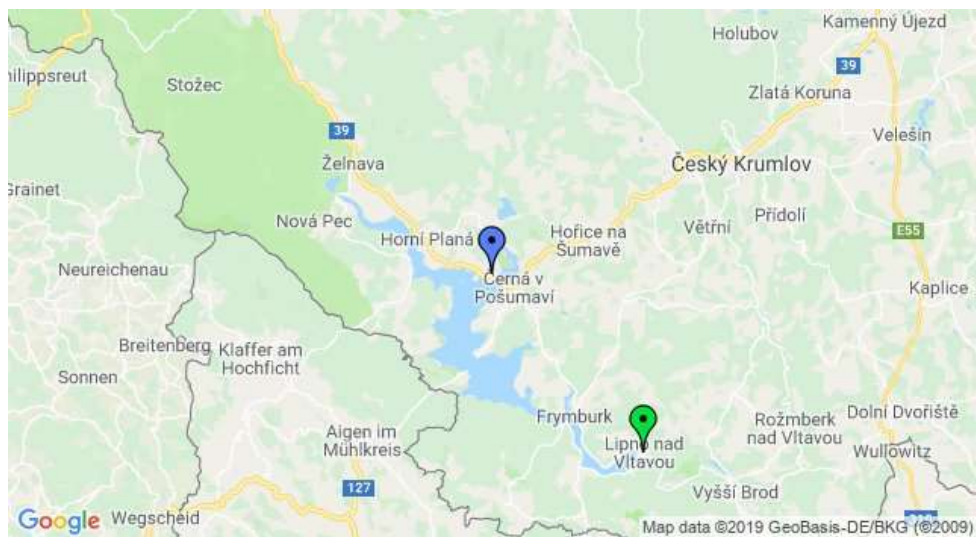
Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme k prodeji velký dům se 6 pokoji, kuchyní, 2x zimní zahradou, terasou a bazénem s mořskou vodou. Dům je dvoupodlažní po velmi zdařilé rekonstrukci (původní stavba je z r. 1995. V přízemí se nacházejí 2 velké místnosti (1 s krbem), kuchyně, koupelna s wc a 2 zimní zahrady. Vedle domu je prostorná terasa. V podkroví jsou 4 pokoje, wc a komora. Na pozemku je dále krytý bazén se slanou vodou, příslušenství k bazénu a přístřešky. V okolí nemovitosti je možnost koupání (jezero cca 200 m), turistiky, cyklistiky, v zimě lyžování atd. Parkování je možné na pozemku. Doporučujeme prohlídku! Lze financovat Hypotékou Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 1 598 000,- Kč a měsíční splátkou 23 382,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

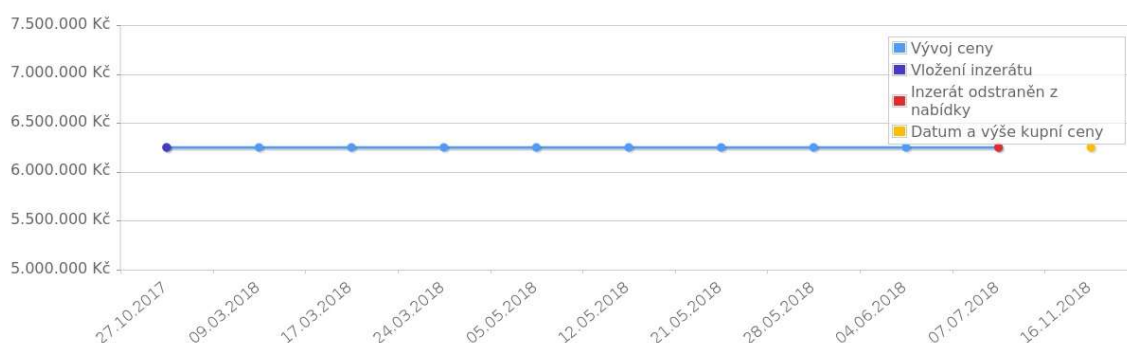


**Prodej, Rodinný dům, 200 m<sup>2</sup>,  
Frymburk, okres Český Krumlov**

**Celková cena: 6.250.000 Kč**

**Adresa: Frymburk, okres Český Krumlov**

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



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

|                             |              |                             |             |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|
| Cena dle kupní smlouvy      | 6 250 000 Kč | Počet nadzemních podlaží    | 2           |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 16.11.2018   | Stav objektu                | Velmi dobrý |
| Číslo řízení                | v6499/2018   | Zastavěná plocha (m2)       | 121         |
| Konstrukce budovy           | Cihlová      | Plocha užitná               | 200         |
| Typ domu                    | Patrový      | Plocha přidruženého pozemku | 818         |

### Slovní popis

Rodinný dům ve Frymburku s výhledem na jezero Rodinný dům ve Frymburku s garáží a venkovním bazénem. Zastavěná plocha 121 m<sup>2</sup>, užitná 220 m<sup>2</sup>, zbylý pozemek 697 m<sup>2</sup>. Tento nádherný a luxusně vybavený dům se prodává s veškerou vnitřní i venkovní výbavou. Výhodou také je, že dům stojí u příjezdové komunikace a pozemek, kde si chcete užít soukromí na terase, u bazénu a při večerní grilovačce je tak přirozeně kryt - zprava Vaším domem a z ostatních stran nemovitostmi sousedů a nebo živým plotem... V přízemí je obývací s kamny na dřevo, také kuchyň, hala, ze které je možné se dostat na terasu a koupelna se sprchou a WC. V přízemí Vás příjemně zahřeje

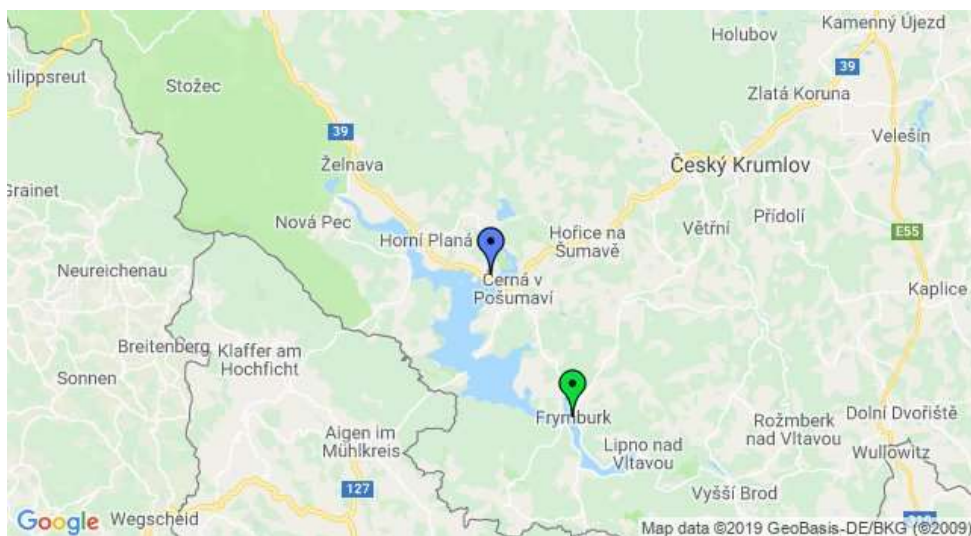
podlahové topení, které je nespornou výhodou tohoto domu. V prvním patře jsou tři ložnice a koupelna se sprchou, vanou, dvěma umyvadly a WC. První ložnice je obrovská a netradičně řešená, druhá s balkónem a výhledem na zahradu stejně jako i třetí ložnice. Všechny ložnice jsou vybaveny postelemi a skříněmi. Lipenské jezero je vzdáleno asi 300 m, náměstí 400 m, Ski-Areál Lipno 7 km, v zimě 100 m k běžeckým stopám, v létě 100 m k jedné z nejkouzelnějších cyklostezek v republice. Pozemek: 818 m<sup>2</sup>, Bazén: 5 x 3 m, hloubka 1,2m, Skvělá terasa: 20 m<sup>2</sup>, Balkón 10 m<sup>2</sup>, Topení: elektřina + kamna na dřevo (PENB: C - 120,8)

#### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

#### 1. Identifikace

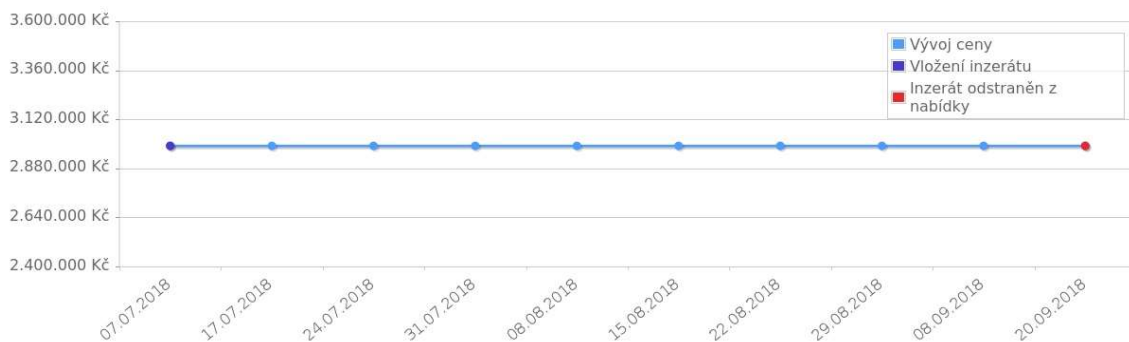


**Prodej, Rodinný dům, 95 m<sup>2</sup>, Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov**

**Celková cena: 2.990.000 Kč**

**Adresa: Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov**

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



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

|                          |              |                             |             |
|--------------------------|--------------|-----------------------------|-------------|
| Cena                     | 2 990 000 Kč | Stav objektu                | Velmi dobrý |
| Konstrukce budovy        | Cihlová      | Zastavěná plocha (m2)       | 88          |
| Typ domu                 | Patrový      | Plocha užitná               | 95          |
| Počet nadzemních podlaží | 2            | Plocha přidruženého pozemku | 643         |

### Slovní popis

Jedinečná chalupa k prodeji na Lipně! Exkluzivně nabízím stylovou chalupu v jedinečné lokalitě Lipenské přehrady. Stylová chalupa je dispozičně řešena na vstupní verandu s praktickou šatnou, z chodby se dostaneme do útulného obývacího pokoje s kuchyňským koutem a jídelnou. Dominantou pokoje jsou kachlová krbová kamna. V přízemí také koupelna s vanou a pračkou a samostatné WC a ložnice. V podkroví prostorná ložnice s výhledem na okolní lesy. Komfortní chalupa má centrální vytápění (radiátory) přes velkokapacitní kotel umístěný ve sklepě. Voda – studna, odpad řešen septikem. Na okrasné zahradě menší bazén s letní sprchou a pergola s posezením. Velkou výhodou je možnost dokoupení navazujícího pozemku o výměře 800 m<sup>2</sup> za výhodnou cenu 200.000 Kč (není podmínkou). Vynikající lokalita pro aktivní rodinnou dovolenou s celoroční sezónou – v létě koupání, rybaření, cyklistika, houbaření, lanové centrum, bobová dráha, lanovka, jachting, celoročně pak například aquapark či wellness. Neméně zajímavá zimní sezóna (která pak u jiných rekreačních objektů takřka chybí) nabízí bruslařské dráhy, několik skiareálů včetně perfektní vybavenosti pro malé lyžaře. Obec Plánička – Lesní domky je vyhlášenou kvůli jedinečné viditelnosti hvězd – takové místo uprostřed lesů, blízko Lipna, s otevřeným výhledem do kraje a s milými sousedy nenaleznete jen tak. V současné době je chalupa pronajímána turistům s vysokým výnosem, součástí prodeje je i možnost využití tohoto stávajícího běžícího businessu. Doporučuji! Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N77790.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

### 1. Identifikace

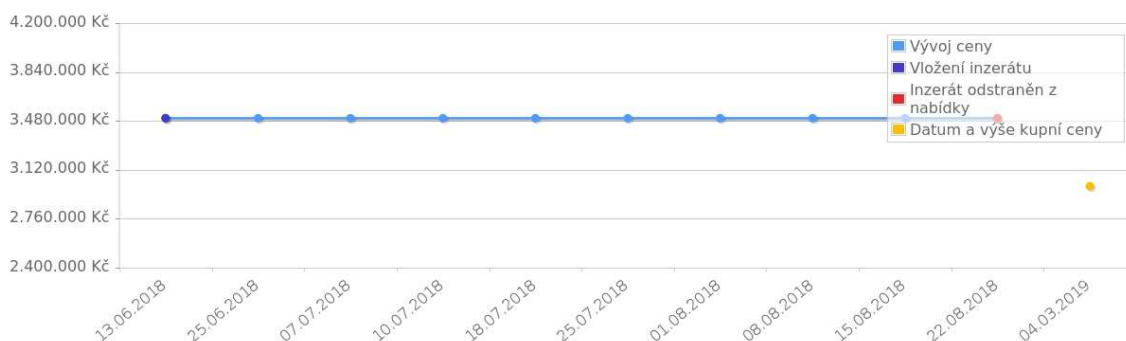


**Prodej, Rodinný dům, 220 m<sup>2</sup>, Na Výsluní č.p. 363, Horní Planá, okres Český Krumlov**

**Celková cena: 3.000.000 Kč**

**Adresa: Na Výsluní, Horní Planá, okres Český Krumlov**

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



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

|                                    |              |                                    |             |
|------------------------------------|--------------|------------------------------------|-------------|
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 3 000 000 Kč | <b>Počet nadzemních podlaží</b>    | 2           |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 04.03.2019   | <b>Stav objektu</b>                | Velmi dobrý |
| <b>Číslo řízení</b>                | v1644/2018   | <b>Zastavěná plocha (m2)</b>       | 111         |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Cihlová      | <b>Plocha užitná</b>               | 220         |
| <b>Typ domu</b>                    | Patrový      | <b>Plocha přidruženého pozemku</b> | 111         |

## Slovní popis

Prodej dvoupodlažního rodinného domu z roku 2010 v Horní Plané, ulice Na Výsluní. Prostorný rodinný dům 5+1 se nachází na okraji klidné, obytné části, nedaleko náměstí. Dispozice: I.NP - vstupní chodba, ložnice, technická místnost, velká prostorná koupelna se sprchovým koutem a vanou, dále kuchyně s vestavěnými spotřebiči, obývací pokoj s jídelnou se vstupem na dvůr. II.NP - šatna, tři pokoje, z nichž jeden je před dokončením (podlaha), koupelna také před dokončením (podlaha a obklady). Zastavěná plocha 111m2, přilehlé pozemky 362m2. Obecní voda, kanalizace, podlahové topení. Dům je ihned k dispozici.

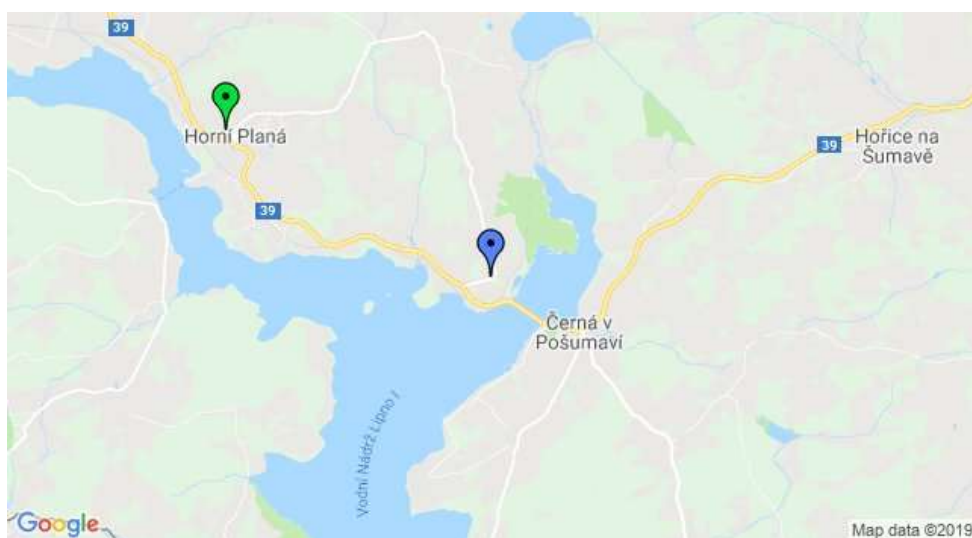
## 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Srovnávané nemovitosti – Pozemky parc.č. 1683/2 a 1687 (LV 162)

### Srovnávaná nemovitost č.1 – pozemek Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov

Výměra: 55 m<sup>2</sup>

Realizovaná cena: 1925,-Kč; 35 Kč/m<sup>2</sup>

Kupní smlouva podepsána dne: 13.09.2018

Číslo řízení: V-5148/2018

Realizovaný prodej pozemku parc.č. 211/393 evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází u rodinného domu č.p. 97,98 v obci Černá v Pošumaví. Prodávající Obec Černá v Pošumaví.



### Srovnávaná nemovitost č.2 – pozemek Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov

Výměra: 21 m<sup>2</sup>

Realizovaná cena: 735,-Kč; 35 Kč/m<sup>2</sup>

Kupní smlouva podepsána dne: 02.07.2018

Číslo řízení: V-3857/2018

Realizovaný prodej pozemku parc.č. 211/392 evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází u rodinného domu č.p. 186 v obci Černá v Pošumaví. Prodávající Obec Černá v Pošumaví.



### Srovnávaná nemovitost č.3 – pozemek Horní Planá, okres Český Krumlov

Výměra: 111 m<sup>2</sup>

Realizovaná cena: 7770,-Kč; 70 Kč/m<sup>2</sup>

Kupní smlouva podepsána dne: 17.05.2018

Číslo řízení: V-2982/2018

Realizovaný prodej pozemku parc.č. 321/3 u rodinného domu č.p. 154 v Horní Plané. Pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Prodávající Město Horní Planá.

