

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17081-1723/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	CURATORES v.o.s insolvenční správce dlužníků Sluka Ervín a Sluková Erika Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	KSPL 66 INS 6849/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Slatina č.p. 47, okres Klatovy
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	18.08.2022
Zpracováno ke dni:	18.08.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.08.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 47 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 44/1 v obci Slatina, okres Klatovy, katastrální území Slatina u Horažďovic.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.47, obec Slatina
Adresa předmětu ocenění:	Slatina č.p. 47, okres Klatovy
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Klatovy

Obec: Slatina
Ulice:
Katastrální území: Slatina u Horažďovic

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.08.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: pan Sluka, Paní Sluková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Sluka Ervín, č. p. 47, 34101 Slatina	podíl 1/2
Sluková Erika, č. p. 47, 34101 Slatina	podíl 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 47 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 44/1 v obci Slatina, okres Klatovy, katastrální území Slatina u Horažďovic.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako koncový řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven před více jak 100 lety, od roku 2010 byl objekt postupně rekonstruován, nové podlahy, rozvody elektřiny, vody, odpady, nová koupelna, nové topení, radiátory, kotel na tuhá paliva a přistavěna kotelna, vyměněna okna, sníženy stropy, vybudován vrt.

Základy jsou železobetonové, objekt je smíšené konstrukce (kámen-cihla), stěny mají tloušťku 70 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky nejsou instalovány. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 3+1. V domě se nachází předsíní o výměře 2,68 m², chodba o výměře 11,16 m², kuchyně o výměře 24,08 m², pokoj o výměře 15,04 m², pokoj o výměře 12,71 m², koupelna s WC o výměře 8,70 m², pokoj o výměře 26,49 m², kotelna o výměře 6,86 m². Podlahová plocha činí 107,72 m²

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, z části chybí, zárubně dveří jsou ocelové, z části chybí (v

rozpracovanosti), a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech jsou položeny koberce, kuchyně má na podlaze koberce, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je položena keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdroj vody je ze studny, má připojení na vlastní ČOV a zemní plyn zde není zaveden. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny jsou bez vad, rodinný dům není izolovaný, na stěnách a v rozích se objevují známky vlhkosti, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav rodinného domu je dobrý.

Přílehlý pozemek je bez porostů, pozemek je oplocen zděným plotem. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: stodola.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. 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 zdravích ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	Před více jak 100 lety
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce	od roku 2010 byl objektu postupně rekonstruován, nové podlahy, rozvody

domu	elektriny, vody, odpady, nová koupelna, nové topení, radiátory, kotel na tuhá paliva a přistavěna kotelna, vyměněna okna, sníženy stropy., vrt 25 m		
Základy	železobetonové izolované		
Konstrukce	Smíšená kámen-cihla		
Stropy	dřevěné trámové		
Tloušťka stěn	70 cm		
Střecha	sedlová		
Krytina střechy	betonová taška		
Klempířské prvky	chybí		
Vnější omítky	štukové		
Vnitřní omítky	štukové		
Typ oken v domě	plastová s dvojsklem		
Orientace oken obytných místností	jih, východ, západ		
Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
Toaleta	klasická toaleta		
Vstupní dveře	plastové		
Typ zárubní	Ocelové, z části chybí		
Vnitřní dveře	dřevěné plné, chybí		
Osvětlovací technika	lustry		
Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
Dispozice RD	3+1		
Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Předsíň	2,68 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	11,16 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	24,08 m ²
	Pokoj	Pokoj	15,04 m ²
	Pokoj	Pokoj	12,71 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,70 m ²
	Pokoj	Pokoj	26,49 m ²
	Ostatní prostory	Kotelna	6,86 m ²
	Podlahová plocha		107,72 m ²
Elektrina	230V a 400V		
Vodovod	připojení ke studni		
Svod splašek	vlastní ČOV		

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: koberce kuchyně: koberce koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	zdivo: bez vad, místy vlhko a plíseň střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	stodola
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední 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	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.08.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 484
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Slatina
Katastrální území: Slatina u Horažďovic
Počet obyvatel: 103

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 087,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - elektřina, kanalizace	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **131,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

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

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,688}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,061$

1. rodinný dům č.p. 47

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 863,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	10,40*10,60	=	110,24 m ²
-------	-------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	110,24 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	10,40*10,60*5,60	=	617,34 m ³
	7,60*5,37*3,00	=	122,44 m ³
zastřešení:	10,40*10,60*2,80/2	=	154,34 m ³
	7,60*5,37*2,70/2	=	55,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	949,22 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	110,24 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	110,24 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou II 1,00

Koeficient pro stavbu 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,865 = \mathbf{0,926}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,061}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,863,- \text{ Kč/m}^3 * 0,926 = 1\,725,14 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 949,22 \text{ m}^3 * 1\,725,14 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,061 = 1\,737\,427,17 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 737 427,17 Kč

2. stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
nadzemní část	10,50*22,70	= 238,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
nadzemní část	238,35 m ²	7,30 m	1 739,96
Součet	238,35 m²		1 739,96

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,739,96 / 238,35 = 7,30 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $238,35 / 1 = 238,35 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
nadzemní část	10,50*22,70*3,70	= 881,90 m ³
zastřešení	10,50*22,70*3,70/2	= 440,95 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	881,90 m ³
zastřešení	Z	440,95 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

1 322,85 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pásy bez izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40

14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7180

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9477
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) (min. 0.6):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7180
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 630,71
Plná cena: 1 322,85 m ³ * 1 630,71 Kč/m ³	=	2 157 184,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 130 = 76,9 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 76,9 % / 100)	* 0,231
Nákladová cena stavby CS_N	= 498 309,67 Kč
Koeficient pp	* 1,061
Cena stavby CS	= 528 706,56 Kč
Stodola - zjištěná cena	= 528 706,56 Kč

3. studna-vrt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	25,00 m
Profil studny:	200 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 25,00 m * 2 380,- Kč/m	+	59 500,- Kč
Základní cena celkem	=	59 500,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Upravená cena studny	=	131 614,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 100 = 12,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$	*	0,880
	=	115 820,32Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks	+	12 840,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	12 840,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,7650
	=	28 402,08 Kč
opotřebení čerpadel 12,0 %	*	0,880
	=	24 993,83 Kč

Upravená cena čerpadel	+	24 993,83 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	140 814,15 Kč
Koeficient pp	*	1,061
Cena stavby CS	=	149 403,81 Kč

Studna-vrt - zjištěná cena = 149 403,81 Kč

4. St. 44/1

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1 796,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 796,00) / 1 796,00 = \mathbf{0,911}$$

Index trhu s nemovitostmi **$I_r = 1,000$**

Index polohy pozemku **$I_p = 1,061$**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	131,-	1,061		138,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 44/1	1 796	138,99	
	Redukční koeficient R = 0,911			126,62	227 409,52
Stavební pozemek - celkem			1 796		227 409,52

St. 44/1 - zjištěná cena celkem = 227 409,52 Kč

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 47	1 737 427,20 Kč
2. stodola	528 706,60 Kč
3. studna-vrt	149 403,80 Kč
4. St. 44/1	227 409,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 642 947,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 642 950,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

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 ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 47, obec Slatina

Rodinný dům č.p. 47 obec Slatina					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Slatina, okres Klatovy	107.72 m ² , 3+1, podsklepený: ne	Dobrý	1796 m ²	3+1, kotel na TP, vrt, čov, stodola
1	Partoltice č.p. 5, Neurazy, okres Plzeň-jih	90 m ² , Přízemní	Dobrý	1471 m ²	plyn.kotel, studna,septik, stodola
2	Zhůř č.p. 127, Chocence, okres Plzeň-jih	100 m ² , Přízemní	Dobrý	1169 m ²	2+1, plyn.kotel, kotel na TP, garáž, přístavky, studna, jímka
3	Myslív č.p. 26, okres Klatovy	110 m ² , Patrový	Dobrý	955 m ²	topení el.kotel, vodovod, jímka, garáž, tech.prostory
4	Střížovice č.p. 67, okres Plzeň-jih	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2257 m ²	
5	Němčice č.e. 2, Předslav, okres Klatovy	85 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2517 m ²	3+1, lokální topení, studna, jímka,garáž, stodola

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	27.555,56 Kč	Nepoužit	27.555,56 Kč	1.00	1.01	1.00	0.92	1.00	1.00	0.9292	29.655,14 Kč
2	32.000,00 Kč	Nepoužit	32.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	0.84	1.00	1.00	0.8400	38.095,24 Kč
3	30.818,18 Kč	Nepoužit	30.818,18 Kč	1.00	1.00	1.00	0.79	1.00	1.00	0.7900	39.010,36 Kč
4	39.000,00 Kč	Nepoužit	39.000,00 Kč	1.00	1.00	0.90	1.09	1.00	1.00	0.9810	39.755,35 Kč
5	25.882,35 Kč	Nepoužit	25.882,35 Kč	1.00	1.01	0.90	1.13	1.00	0.95	0.9758	26.524,24 Kč
Celkem průměr											34.608,07 Kč
Minimum											26.524,24 Kč
Maximum											39.755,35 Kč
Směrodatná odchylka - s											6.081,01 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											28.527,06 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											40.689,08 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav pokud má srovnávaná nemovitost horší stavebně-technický stav je koeficient menší než 1. K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku pokud má srovnávaná nemovitost větší pozemek je koeficient větší než 1. K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											

K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce zohledňuje vývoj cen na trhu nemovitostí, zejména pokud byla nemovitost prodána před více jak 12 měsíci.
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

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

Srovnávané nemovitosti č. 1,2,3 mají menší pozemek, srovnávané nemovitosti č. 4 a 5 mají větší pozemek a jsou v horším stavebně-technickém stavu, nemovitost č. 5 byla prodána před více jak 12 měsíci. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy $K1 \times \dots \times K6$ menší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

34.608,07 Kč/m²

*

107,72 m²

= 3.727.981 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.728.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

2 642 950,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

3.728.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

3.728.000 Kč

Slovy: třimilionysedmdvacetosmtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.08.2022



.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17081-1723/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

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

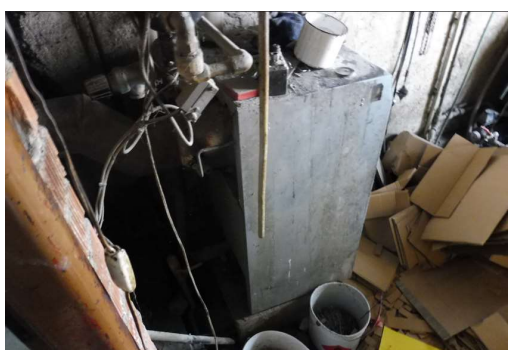
I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2022 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 66 INS 6849 / 2022 pro CURATORES v.o.s.				
Okres: CZ0322 Klatovy		Obec: 578436 Slatina		
Kat.území: 749630 Slatina u Horažďovic		List vlastnictví: 484		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor			Podíl
<i>Vlastnické právo</i>				
Sluka Ervin, č.p. 47, 34101 Slatina				1/2
Sluková Erika, č.p. 47, 34101 Slatina				1/2
<hr/>				
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Žpůsob využití	Žpůsob ochrany
St. 44/1	1796	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 47, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 44/1				
<hr/>				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
<hr/>				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
<i>Typ vztahu</i>				
o Zástavní právo smluvní				
pohledávka meziúvěr, poskytovaný do výše 900 000,- Kč				
budoucí pohledávka úvěr, bude poskytnut do výše 558 000,- Kč				
<i>Oprávnění pro</i>				
ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,				
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397				
<i>Povinnost k</i>				
Parcela: St. 44/1				
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2007; uloženo na prac. Klatovy V-345/2007-432				
<i>Pořadí k datu</i> podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
k uspokojení pohledávky ve výši 208 863,46 Kč s příslušenstvím,				
týká se spoluvlastnického podílu ve výši 1/2				
<i>Oprávnění pro</i>				
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,				
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350				
<i>Povinnost k</i>				
Sluka Ervin, č.p. 47, 34101 Slatina, RČ/IČO:				
Parcela: St. 44/1				
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti : Soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko : 167 EX-28990/2012 - 34 ze dne 04.10.2013. Z-16319/2013-404				
<i>Pořadí k datu</i> podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
k uspokojení pohledávky ve výši 1 296,- Kč s příslušenstvím				
týká se spoluvlastnického podílu ve výši 1/2				
<i>Oprávnění pro</i>				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.				
strana 1				



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

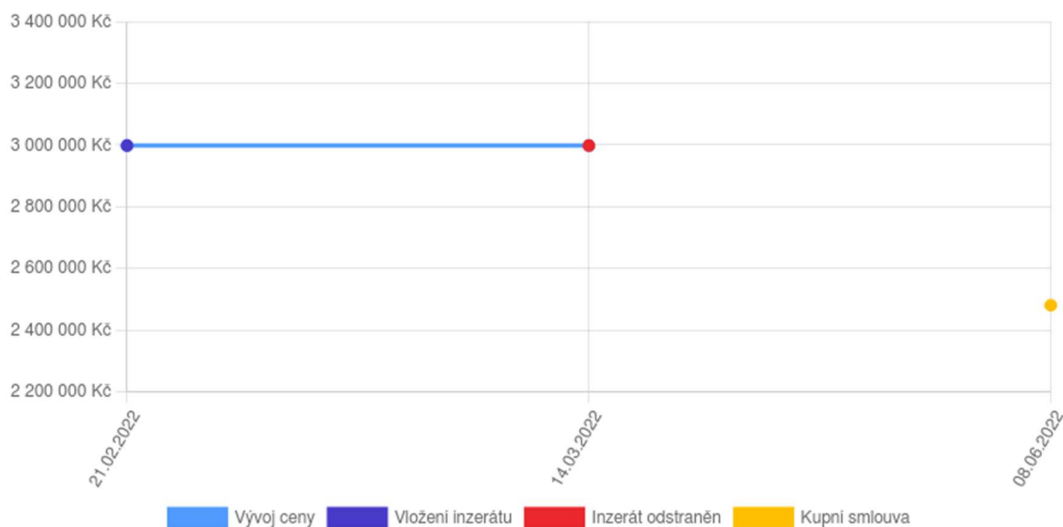


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Partoltice č.p. 5, Neurazy, okres Plzeň-jih

Celková cena: 2.480.000 Kč

Adresa: Partoltice č.p. 5, Neurazy, okres Plzeň-jih

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)

Adresa	Partoltice č.p. 5, Neurazy, okres Plzeň-jih	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	2 480 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	08.06.2022	Zastavěná plocha (m²)	100
Číslo řízení	V-2994/2022-406	Plocha užitná	90
Poznámka k ceně	2 998 000 Kč za nemovitost	Elektřina	230V
Plocha pozemku (m²)	1471	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce

Typ domu	Prizemní		
----------	----------	--	--

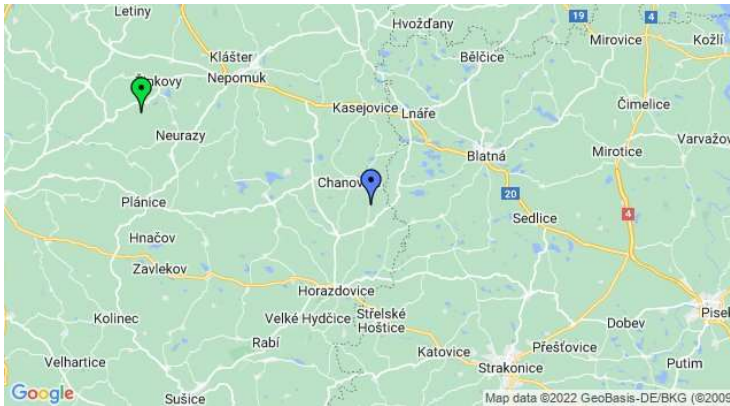
Slovní popis

Nabízíme prodej rodinného domu o zastavěné ploše 100m² na pozemku o rozloze 1.471m² v části obce Neurazy Partoltice. Rodinný dům je v původním, ale udržovaném stavu vhodný k částečné rekonstrukci. Je zde možnost rozšíření obytné části o další pokoje na půdě. Nemovitost není podsklepená. Z inženýrských sítí je do domu zavedena elektřina a plyn, voda z vlastní studny též zavedena do domu, odpad řešen pomocí septiku. Ohřev teplé vody a vytápění zajišťuje plynový kotel. Na pozemku dále stojí stodola o zastavěné ploše 150m². Klidná lokalita s možností jak trvalého bydlení či k rekreaci. Veškerou občanskou vybavenost najdeme v nedalekém městě Klatovy. Doporučuji prohlídku

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

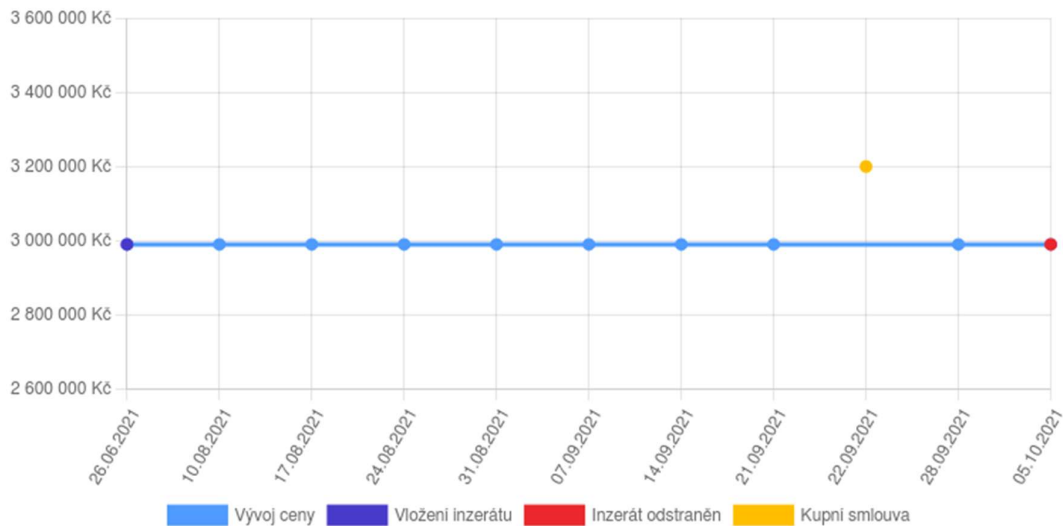


Prodej, Rodinný dům, 100 m², Zhůř č.p. 127, Chocenice, okres Plzeň-jih

Celková cena: 3.200.000 Kč

Adresa: Zhůř č.p. 127, Chocenice, okres Plzeň-jih

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)

Adresa	Zhůř č.p. 127, Chocenice, okres Plzeň-jih	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	3 200 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	22.09.2021	Zastavěná plocha (m2)	100
Číslo řízení	V-5803/2021-406	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	2 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	230V
Plocha pozemku (m2)	1169	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

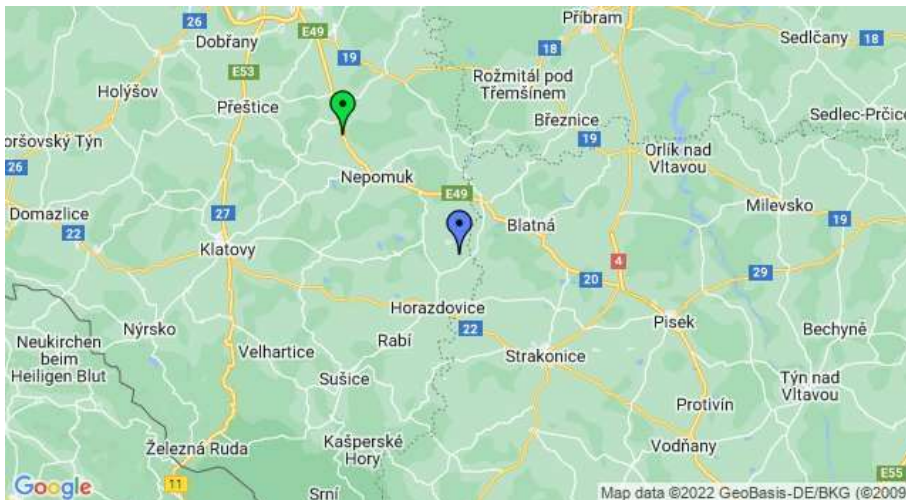
Prodej rodinného domu s garáží a zahradou o celkové ploše 1169 m², v obci Chocenice – Zhůř, který je vzdálený cca 25 minut od Plzně. Dům pochází z roku 1932 a v posledních několika letech prošel rekonstrukcí střechy, výměnou oken a zavedení ústředního plynového topení. Dispozičně je dům řešen prostornou vstupní chodbou, ze které je vstup do koupelny se sprchovým koutem a odděleným WC, dále potom do samostatné ložnice a následným vstupem do kuchyně s jídelnou, která je propojena s obývacím pokojem. V domě, který je částečně podsklepen se nachází technické zázemí – plynový kotel, kotel na tuhá paliva, elektrický bojler a vodárna, která je napojena na vlastní kopanou studnu, kanalizace řešena jímkou. Půdní prostor, který je taktéž přístupný ze vstupní chodby, je oddělen foukanou izolací a nabízí možnost dalšího rozšíření obytné části. Vedle domu se nachází zděná garáž s dílnou, pergola s posezením, skleník a několik přístavků. Oplocená zahrada o rozměru 698 m² nabízí další možnosti využití. Obec nabízí příjemné procházky v okolí Vysového rybníka, a kromě jiného také vyhlášený místní rodinný pivovar. Občanská vybavenost v navazující obci Chocenice. Pokud tedy hledáte menší rodinný dům, ve kterém můžete bez větších investic rovnou bydlet, s možností rozšíření, garáží, dílnou, pergolou a prostornou zahradou, s dobrou dostupností do Plzně okolí, neváhejte a domluvte si prohlídku. S nalezením vhodného způsobu financování Vám zdarma rádi poradíme.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

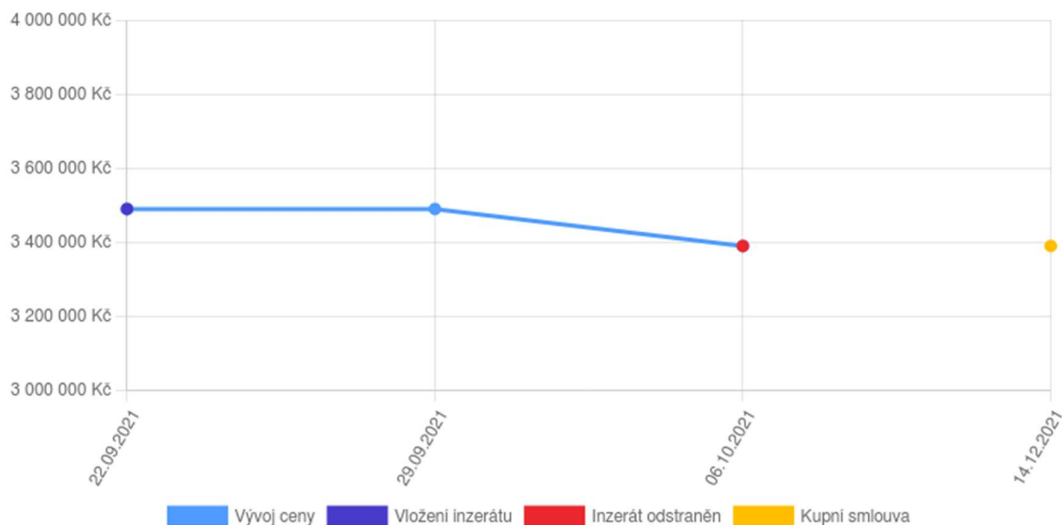


Prodej, Rodinný dům, 160 m², Myslív č.p. 26, okres Klatovy

Celková cena: 3.390.000 Kč

Adresa: Myslív č.p. 26, okres Klatovy

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



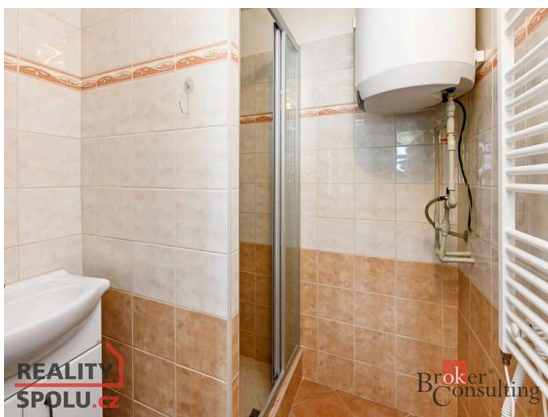
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Myslív č.p. 26, okres Klatovy	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	3 390 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	14.12.2021	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-8879/2021-404	Zastavěná plocha (m²)	142
Poznámka k ceně	3 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	160
Plocha pozemku (m²)	955	Plyn	Individuální
Konstrukce budovy	Cihlová		

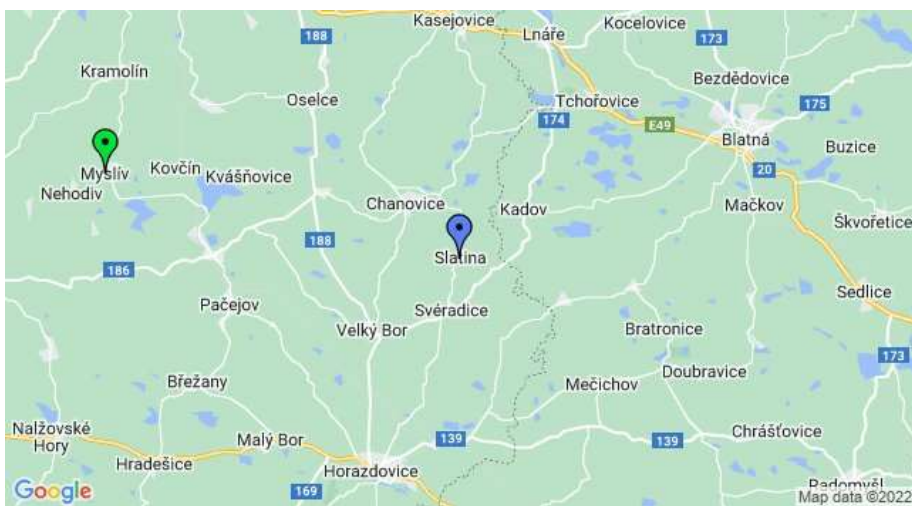
Slovní popis

Na prodej vesnický rodinný dům se zahradou v obci Myslív, nedaleko Nepomuku. Dům prošel v minulosti částečnou rekonstrukcí, má novou koupelnu a část obytných prostor je rovněž zrekonstruována. Je napojen na elektřinu a obecní vodovod, odpad je sveden do jímky. Vytápění zajišťuje elektrický kotel s rozvodem do radiátorů, k dispozici také krb. Součástí stavby je sklep, garáž a další technické prostory. Obec Myslív leží v malebné krajině nedaleko Nepomuku, cca 35 minut jízdy od Plzně. Má slušnou občanskou vybavenost, nechybí obchod nebo hospoda se sálem. Koná se zde řada jak společenských, tak sportovních akcí a také akce pro děti. Zdejší příroda nabízí mnoho možností pro odpočinek. Dům je vhodný k chalupaření i trvalému bydlení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

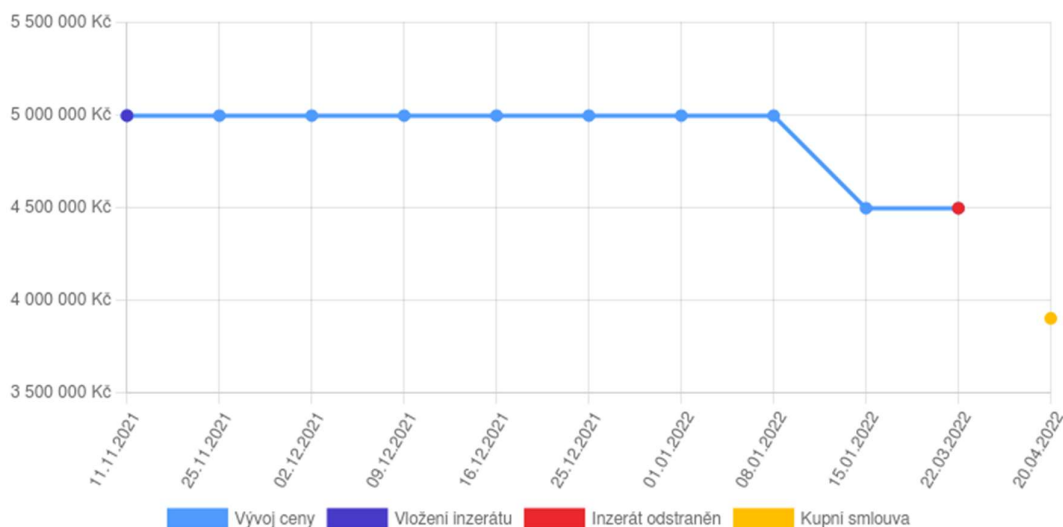


**Prodej, Rodinný dům, 81 m², Střížovice
č.p. 67, okres Plzeň-jih**

Celková cena: 3.900.000 Kč

Adresa: Střížovice č.p. 67, okres Plzeň-jih

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)

Adresa	Střížovice č.p. 67, okres Plzeň-jih	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	3 900 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	20.04.2022	Zastavěná plocha (m²)	384
Číslo řízení	V-2021/2022-406	Plocha užitná	128
Poznámka k ceně	4 495 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Podlahová plocha	100
Plocha pozemku (m²)	2257	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

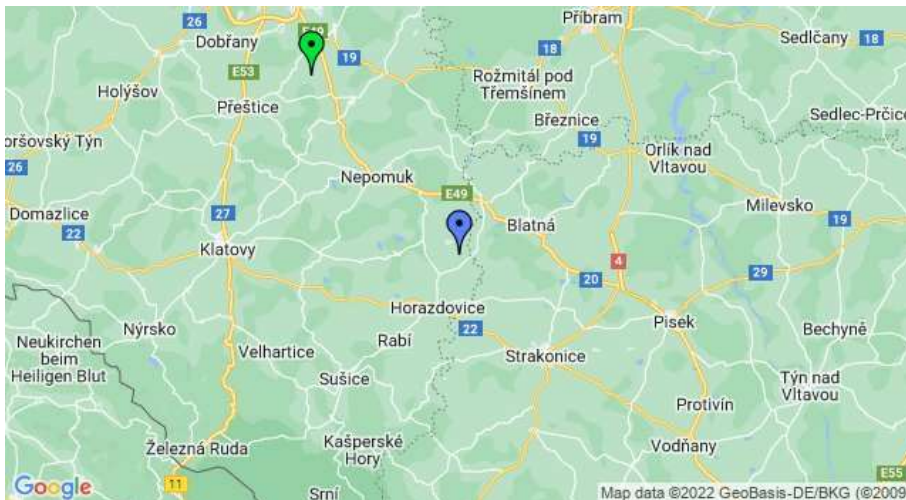
Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout koupi vesnického souboru nemovitostí ve Střížovicích u Plzně. Nabízený soubor sestává z rodinného domku č. p. 67, stodoly a zahrady, využitelné jako samostatná stavební parcela. Rodinný dům, vystavěný v roce 1921, je samostatně stojícím, jednopodlažním, částečně podsklepeným objektem k bydlení s nevyužitým půdním prostorem. Dispozice domku 2+1 sestává z místností vstupní chodby (12,9 m²), obývacího pokoje (19 m²), ložnice (13,7 m²), kuchyně (8,6 m²), koupelny (17,4 m²) a komory (10,2 m²). Dispozici domku je možné rozšířit do dosud nevyužitého půdního prostoru. Plocha částečného podsklepení čítá 16 m², k domku jsou přistavěny dílna a dřevníky. Vedlejší stavbou je stodola, vybudovaná při severní hraně stavební parcely. Rodinný domek a stodola jsou vystavěny na vlastní stavební parcele o celkové výměře 914 m² (zastavěná plocha rodinným domem čítá 148 m², stodola 236 m²). Zbývající část stavební parcely je společně se další parcelou (zahrada 194 m²) využívána jako okrasná a pěstitelská zahrada. Za stodolou je položena další parcela – zahrada (1.149 m²), která má parametry samostatného stavebního pozemku. Nabízený rodinný domek je v původním, průměrně udržovaném stavu, se známkami částečné zemní vlhkosti. Vybudován je ze smíšeného zdiva, stropy jsou provedeny jako dřevěné trámové, podlahy betonové a keramické. Zastřešen je sedlovou střechou s pálenou střešní krytinou. Objekt je napojen na dodávku elektřiny, vodou je zásobován z vlastní studny, odkanalizován do vyvážecí jímky. Vytápění je řešeno lokálními spotřebiči na tuhá paliva. Koupelna s vanou – ohřev teplé vody v lázeňském válci na tuhá paliva, WC suché – na dvorku. Rodinný dům je vyklizen a připraven k předání. PENB G – aktuální stav se zpracovává.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



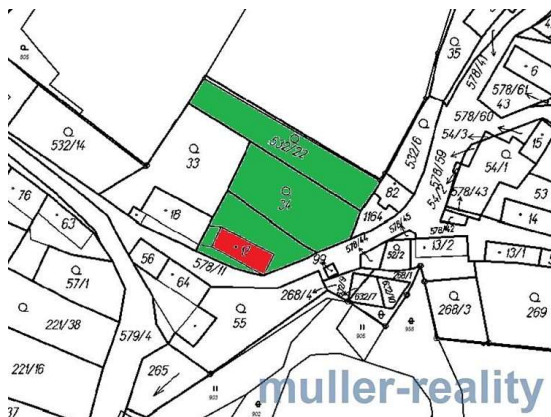
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



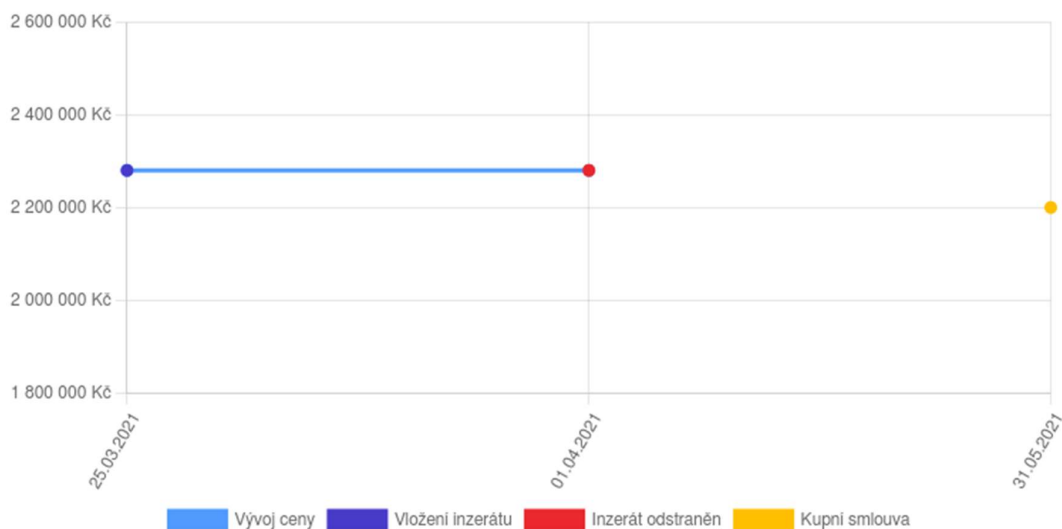
Prodej, Rodinný dům, 85 m², Němčice č.e. 2, Předslav, okres Klatovy

Celková cena: 2.200.000 Kč

Adresa: Němčice č.e. 2, Předslav, okres Klatovy

muller-reality

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)

Adresa	Němčice č.e. 2, Předslav, okres Klatovy	Konstrukce budovy	Smíšená
Cena dle kupní smlouvy	2 200 000 Kč	Typ domu	Přízemní
Kupní smlouva podepsaná dne	31.05.2021	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-3787/2021-404	Zastavěná plocha (m²)	678
Poznámka k ceně	2 280 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	85
Plocha pozemku (m²)	2517	Podlahová plocha	85

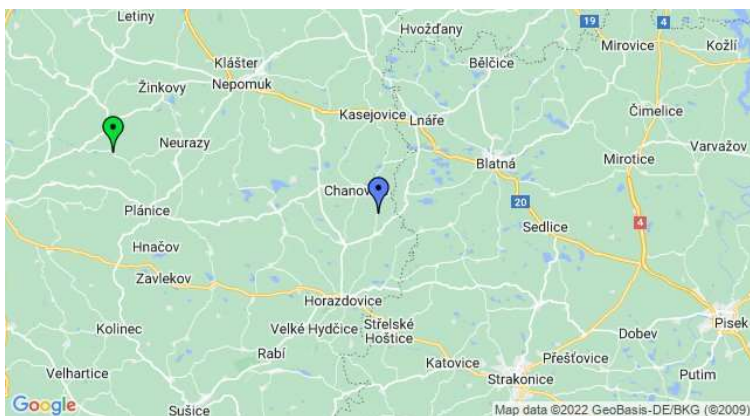
Slovní popis

Rodinný dům, bývalá zemědělská usedlost, je situován při místní průjezdové komunikaci. V částečně podsklepeném domě je vstupní předsíň, 3 obytné místnosti s kuchyňským koutem, 2x WC a sprchový kout. Vedle obytné části je garáž se schody na půdu. Voda je připojena z vlastní kopané studny 12 m hluboké, kanalizace svedena do jímky na vyvážení. Plyn je přiveden na patu domu. Vytápění lokálními kamny a akumulacími kamny. V zahradě se nachází menší stodola, kde je sklad nářadí a sauna. V zahradě jsou 2 skleníky a ovocné stromy. Pozemky o celkové výměře 2517 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost