

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 101818/2024

Zadavatel znaleckého posudku:

1. správcovská a konkurzní v.o.s. insolvenční
správce dlužníka Monika Bártová

Číslo jednací:

KSPL 27 INS 3955/2024

Účel znaleckého posudku:

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

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění:

Kovčín č.p. 30, okres Klatovy

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno
na místě předmětu ocenění dne:**

07.01.2025

Zpracováno ke dni:

07.01.2025

Zhotovitel:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572

Tel.:

Ema

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se
předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 09.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 30 a pozemku parc. č. St. 35, 69/1, 71/3, 950/14 v obci Kovčín, okres Klatovy, katastrální území Kovčín na listu vlastnictví č. 188.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, Znalecký posudek č 036124/2024 vyhotovený dne 07.05.2024.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 30
Adresa předmětu ocenění:	Kovčín č.p. 30, okres Klatovy
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Klatovy
Obec:	Kovčín
Ulice:	
Katastrální území:	Kovčín

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 07.01.2025, kdy byla provedena venkovní prohlídka nemovitosti, dne 07.05.2024 byla provedena celková prohlídka nemovitosti včetně zaměření. Dle sdělení majitele nedošlo k datu 07.01.2025 ke změnám předmětu ocenění, majitelka se odstěhovala a rodinný dům je neobydlený. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Bártová. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Monika Bártová

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 30 a pozemek parc. č. St. 35, 69/1, 71/3, 950/14 v obci Kovčín, okres Klatovy, katastrální území Kovčín na listu vlastnictví č. 188.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 35 o výměře 170 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba, č.p. 30 – rodinný dům. Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové neizolované a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou povalové, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je částečně zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven odhadem před více jak 100 lety, později byl rodinný dům rekonstruován do současné podoby. Vybudována koupelna a WC, nové podlahy, podlahová krytina, snížení stropu (sádkartonové podhledy), nové rozvody, nový způsob vytápění, vyměněna okna, nové omítky a obložení, nové zařizovací předměty. Rekonstrukce byla dokončena cca před 20 lety, prováděna běžná údržba.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

zdivo: původní prvek, bez izolace.

střecha: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

1 NP		
Ostatní prostory	Chodba	4,50 m ²
Pokoj	Pokoj	8,90 m ²
Kuchyně	Kuchyně	13,88 m ²
Pokoj	Pokoj	15,22 m ²
Pokoj	Pokoj	15,09 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	6,47 m ²
Ostatní prostory	Chodba	2,14 m ²
Koupelna, WC	WC	1,05 m ²
Příslušenství	Garáž	24,05 m ²
Příslušenství	Místnost	13,51 m ²
Podlahová plocha		67,26 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		104,82 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové, štukové, dřevěné, keramické a plastové obložení. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází rohová vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové

dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: keramická dlažba, lino

Další vybavení rodinného domu tvoří digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z vodovodu (obec Kovčín nemá obecní vodovod, voda je řešena individuálně, v části obce jsou využívány dva soukromé vodovody). Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva s výměníkem, topná tělesa tvoří radiátory, a elektrické podlahové vytápění, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Oceňované pozemky prac.č. 69/1 o výměře 161 m² a parc.č. 71/3 o výměře 432 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek parc.č. 950/14 o výměře 128 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemek je oplocený kovaným plotem do betonových sloupků a tvoří předzahrádku rodinného domu. Oceňované pozemky jsou užívány ve funkčním celku. Celková výměra pozemku činí 891 m².

Sklon pozemku je rovinatý, vstup na zahradu za rodinným domem je strmý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny.

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

Kovčín se nachází cca 12 km severně od Horažďovic a 6 km jižně od Nepomuku, kde je základní občanská vybavenost. V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

Z hlediska dopravní obslužnosti je v obci autobusové i vlakové spojení a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	Objekt byl postaven odhadem před více jak 100 lety, později byl rodinný dům rekonstruován do současné podoby. Vybudována koupelna a WC, nové podlahy, podlahová krytina, snížení stropu (sádkartonové podhledy), nové rozvody, nový způsob vytápění, vyměněna okna, nové omítky a obložení, nové zařizovací předměty. Rekonstrukce byla dokončena cca před 20 lety, prováděna běžná údržba.
	Základy	železobetonové bez izolace
	Konstrukce	smíšená kámen-cihla
	Tloušťka obvodové konstrukce	60 cm
	Stropy	povalové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, obložení palubkové, keramická dlažba, štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: poškozený prvek střecha: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1
	Typ oken	plastová s dvojsklem
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	rohová vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené

	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla	
	Popis místností a rozměry v m ²	I NP	
		Ostatní prostory	Chodba 4,50 m ²
		Pokoj	Pokoj 8,90 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 13,88 m ²
		Pokoj	Pokoj 15,22 m ²
		Pokoj	Pokoj 15,09 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 6,47 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 2,14 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,05 m ²
		Příslušenství	Garáž 24,05 m ²
		Příslušenství	Místnost 13,51 m ²
		Podlahová plocha 67,26 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 104,82 m ²	
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	septik	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	kamna na tuhá paliva	
	Topná tělesa	elektrické podlahové vytápění, radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: keramická dlažba, lino	
	Popis stavu	dobrý	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	891 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	-
	Sklon pozemku	rovinatý, strmý
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	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 obci 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	autobusové a vlakové spojení; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.01.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 188
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Kovčín
Katastrální území: Kovčín
Počet obyvatel: 87
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,491,00 \text{ Kč/m}^2$

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	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 250,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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:

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

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

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

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,674}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. rodinný dům č.p. 30

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:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 196,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 170,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	170,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	170,00*3,40	=	578,00 m ³
zastřešení:	170,00*4,00/2	=	340,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	918,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 170,00 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 170,00 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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 - plot	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 stavby 25 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (25 + 15) = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,800 = \mathbf{0,768}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_V = 3\,196,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,768 = 2\,454,53 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 918,00 \text{ m}^3 \cdot 2\,454,53 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 1,040 = 2\,343\,388,88 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 343 388,88 Kč

2. pozemky LV 188

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,040 = 1,040$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	250,-	1,040		260,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 35	170	260,00	44 200,-
§ 4 odst. 1	zahrada	69/1	161	260,00	41 860,-
§ 4 odst. 1	zahrada	71/3	432	260,00	112 320,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	950/14	128	260,00	33 280,-
Stavební pozemky - celkem			891		231 660,-

Pozemky LV 188 - cena zjištěná celkem = 231 660,- Kč

3. trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen na pozemku p.č.: 71/3					
21	2 Ks	1 969,-		1 969,-	3 938,-
třešeň - polokmen					
21	1 Ks	2 083,-		2 083,-	2 083,-
orešák vlašský					
31	1 Ks	2 976,-		2 976,-	2 976,-
Součet:				=	8 997,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	8 997,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté keře I		1 090,-	11 roků	5,00 ks
			1 090,-	5 450,-
Součet:				5 450,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 3 270,-

Trvalé porosty = **12 267,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 30	2 343 388,90 Kč
2. pozemky LV 188	231 660,- Kč
3. trvalé porosty	12 267,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **2 587 315,90 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 587 320,- Kč**

slovy: Dva miliony pět set osmdesát sedm tisíc tři sta dvacet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směřena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Kovčín č.p. 30, okres Klatovy

Kovčín č.p. 30, okres Klatovy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kovčín č.p. 30, okres Klatovy	67 m ²	dobrý	891 m ²	3+1, kamna na TP, el. vytápění, vodovod, septik, garáž	
1	Horšice č.p. 102, okres Plzeň-jih	106 m ²	dobrý	1190 m ²	4+1, kotel na TP, elektrokotel, studna, septik, garáž, stodola,	
2	U Školky č.p. 199, Nepomuk, okres Plzeň-jih	70 m ²	velmi dobrý	1148 m ²	3+kk, vytápění tep.čerpadlo, studna, kanalizace, kolna, přístřešky, bazén,	
3	Přestavlky č.p. 9, okres Plzeň- jih	80 m ²	před rekonstrukcí	1143 m ²	2+1, plyn.kotel, vodovod, kanalizace, studna, hospod.část	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 200 000,00 Kč	1	3 200 000,00 Kč	1.05	1.16	0.95	1.11	1	1	1.2843	2 491 472,55 Kč
2	3 900 000,00 Kč	1	3 900 000,00 Kč	1.08	1.01	1.1	1.1	1.05	1	1.3858	2 814 134,23 Kč
3	2 820 000,00 Kč	1	2 820 000,00 Kč	1	1.05	0.9	1.1	1	1	1.0395	2 712 842,71 Kč
Celkem průměr											
Minimum											
Maximum											
Směrodatná odchylka - s											
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inverze přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

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

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (občanskou vybavenost, velikost a dopravní obslužnost) K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 diferencuje rozdíly ve stavebně-technickém stavu, K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku, koeficient K5 zohledňuje další vlastnosti, vedlejší stavby a venkovní úpravy

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

$$\begin{aligned}
 & 39\,892,79 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \underline{\quad \quad \quad * 67 \text{ m}^2 \quad \quad} \\
 & = 2\,672\,817 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 673 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 587 320 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 673 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

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

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

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

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

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 30 a pozemku parc. č. St. 35, 69/1, 71/3, 950/14 v obci Kovčín, okres Klatovy, katastrální území Kovčín na listu vlastnictví č. 188.

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

2 673 000 Kč

Slovy: dvamilionyšestsetsedmdesáttřitisíce korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: [REDACTED]

Ema [REDACTED]

V Praze, dne 09.01.2025

[REDACTED]

[REDACTED]

.....
Ing. Kateřina Prášková

....
Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 101818/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Situační mapa,

Katastrální mapa,

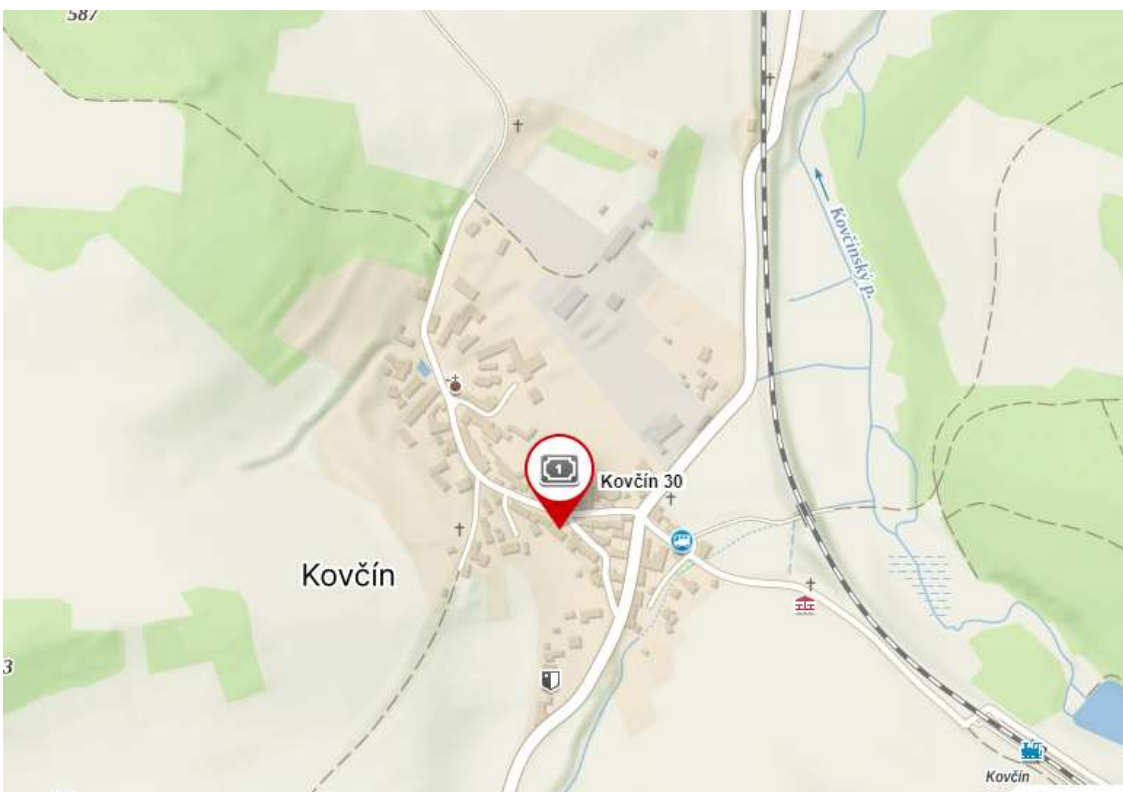
Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

Katastrální mapa

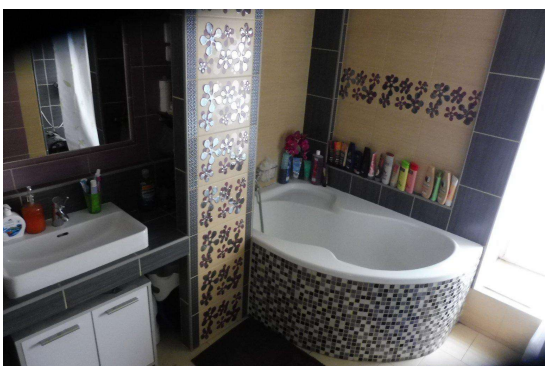
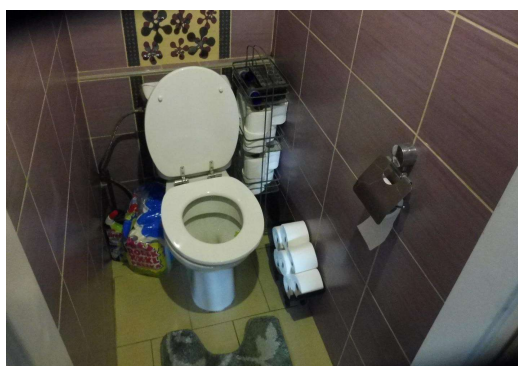
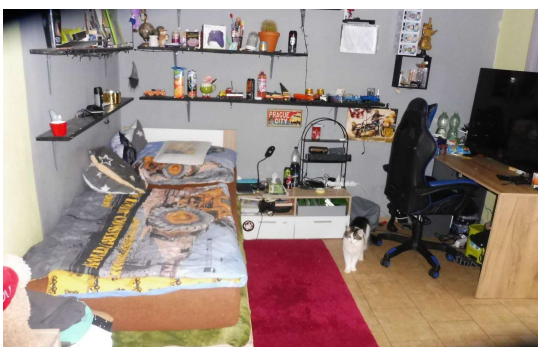


Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Horšice č.p. 102, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.05.2024	Číslo řízení	V-2383/2024-406
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1190 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektrina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	106 m ²
Užitná plocha	106 m ²	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Připojení ke studni

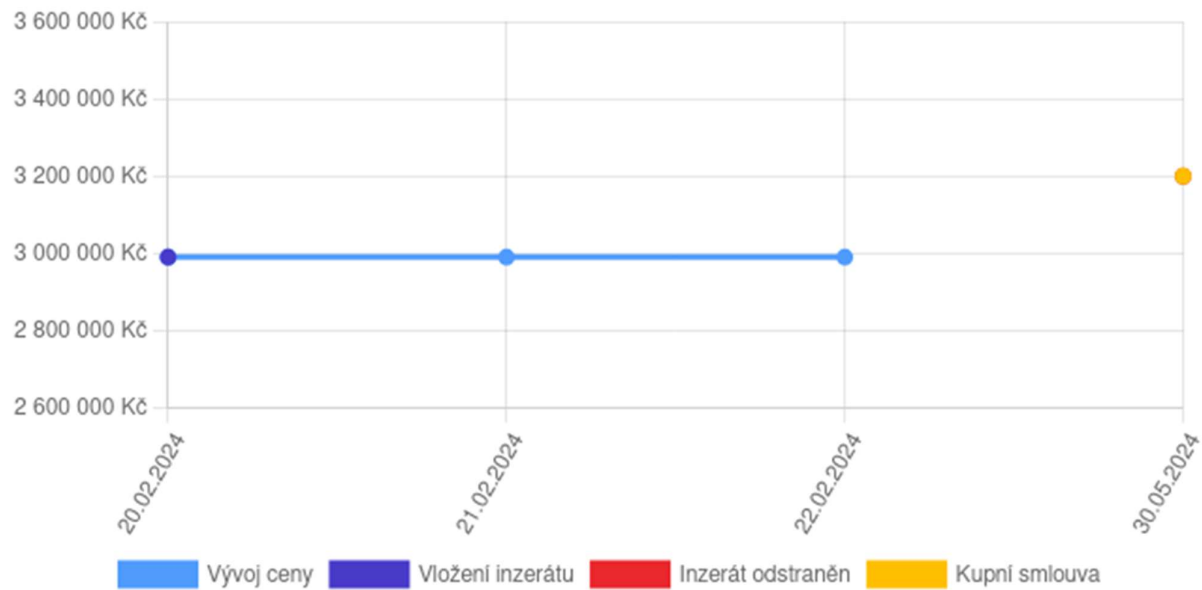
Reality MID.ALS nabízí k prodeji rodinný dům v obci Horšice u Přeštice, o dispozici 4 + 1. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, s možností přepnutí na elektrokotel. Voda je z vlastní kopané studny a odpadní voda je svedena do tříkomorového septiku s přepadem do obecní kanalizace. Budova je částečně podsklepena a půdní prostor je nejen nad obytnou částí, ale zasahuje až ke stodole a tím poskytuje dostatečně velký prostor pro rozšíření bytové části. Na bytovou část navazuje garáž, kotelna a další technické místnosti, včetně rozměrné stodoly (o zastavěné ploše 112 m²) s přístupem na zahradu o výměře 589 m². Nemovitost je ve velmi dobrém, udržovaném stavu, s možností přímého nastěhování. V obci se nachází obecní úřad, pohostinství, potraviny, základní škola, mateřská školka, knihovna a také pošta. Obec Horšice je vzdálena od města Přeštice 8 km, kde najdete veškerou občanskou vybavenost.

2. Fotodokumentace

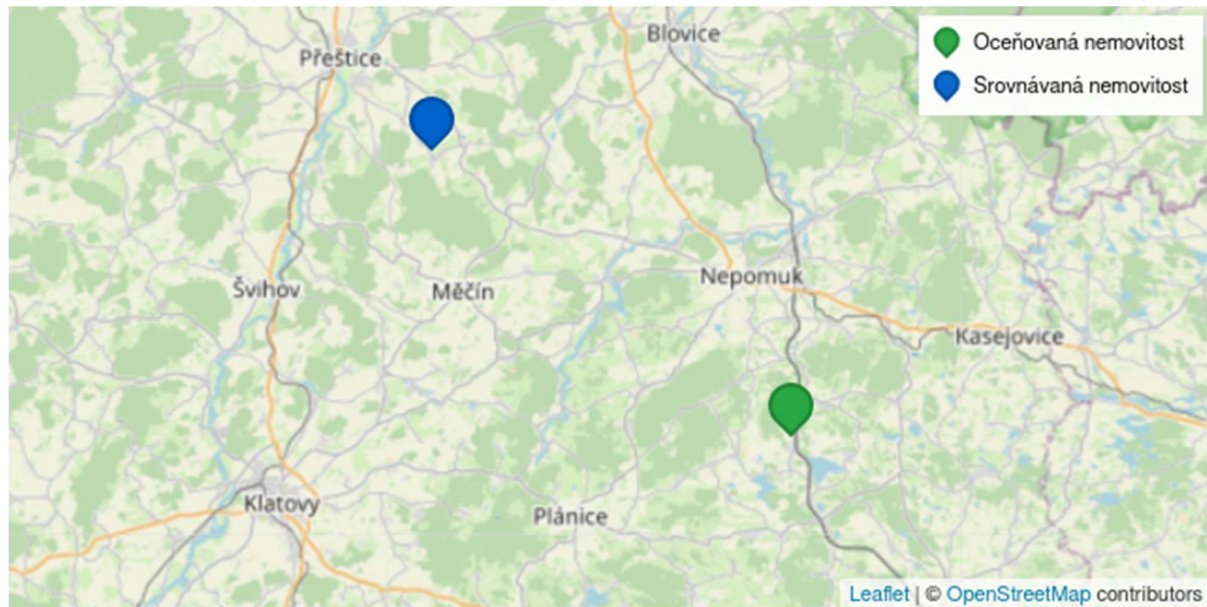




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

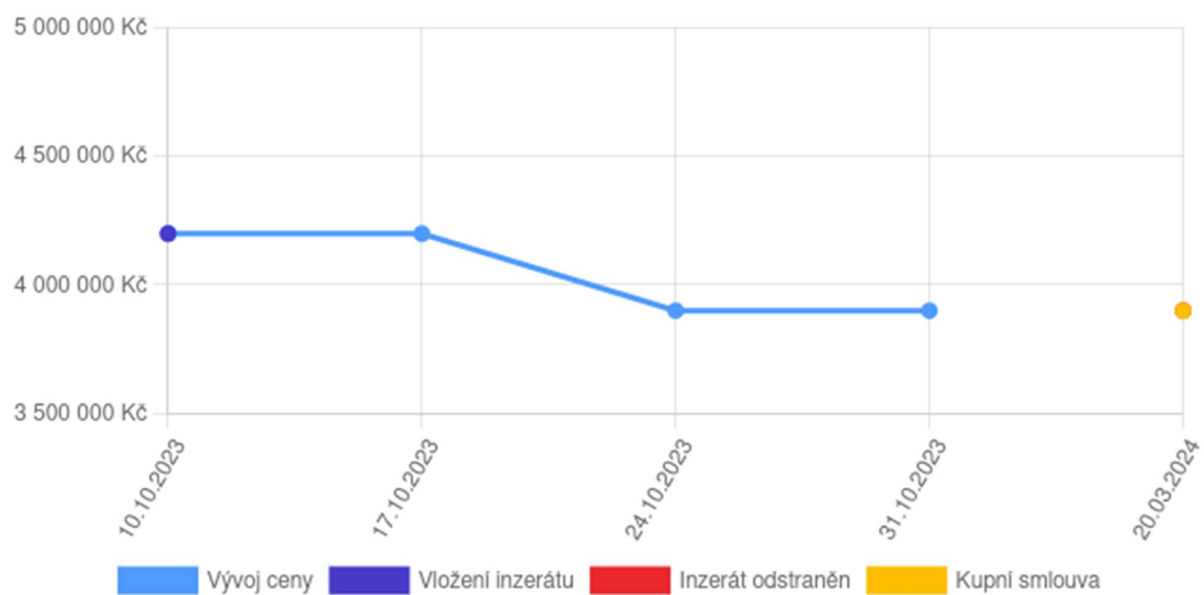
Lokalita	U Školky č.p. 199, Nepomuk, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	3 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.03.2024	Číslo řízení	V-1266/2024-406
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1148 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	70 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod

Nabízím vám prodej rodinného domu v malebné obci Dvorec u Nepomuku. Tento rodinný dům má dispozici 3+KK a vstup do něj zajišťuje prostorná chodba, ze které se dostanete do jednotlivých místností. Dům je částečně podsklepen. Prošel kompletní rekonstrukcí včetně elektroinstalace, a nově vybudované tepelné čerpadlo zajišťuje maximální pohodlí domova. Dům je napojen na studnu a veřejnou kanalizaci, což přináší další výhodu. Atraktivitou tohoto domu je jeho nádherná zahrada s bazénem a jezírkem, což přidává půvabné venkovské prostředí. Doporučujeme prohlídku tohoto krásného domu, abyste si ho mohli osobně prohlédnout a ocenit jeho jedinečné vlastnosti.

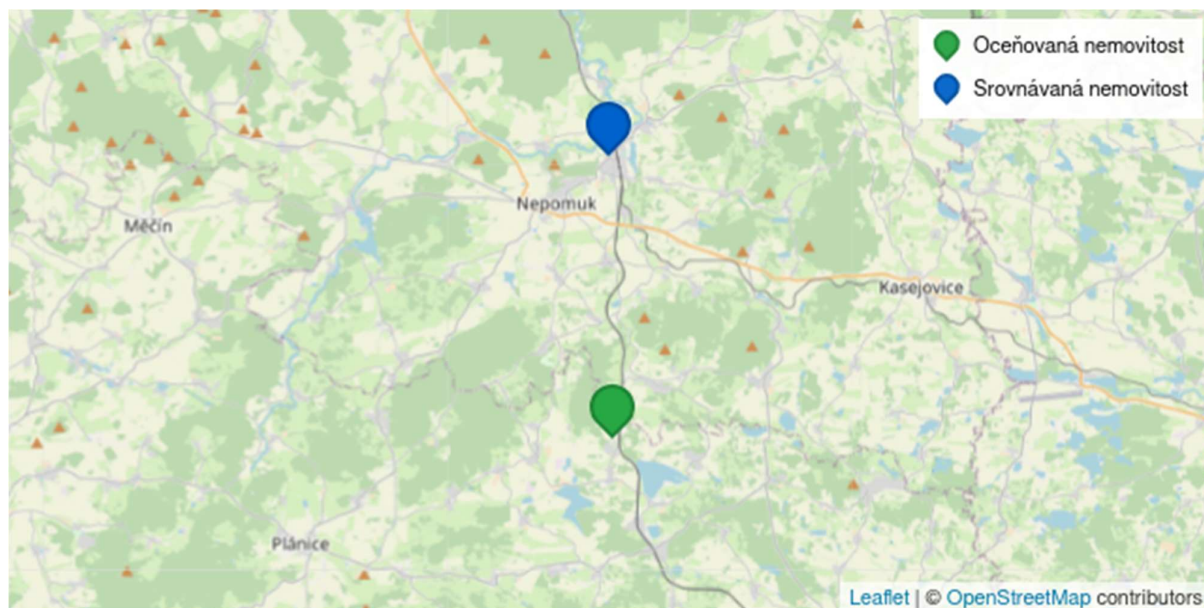
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

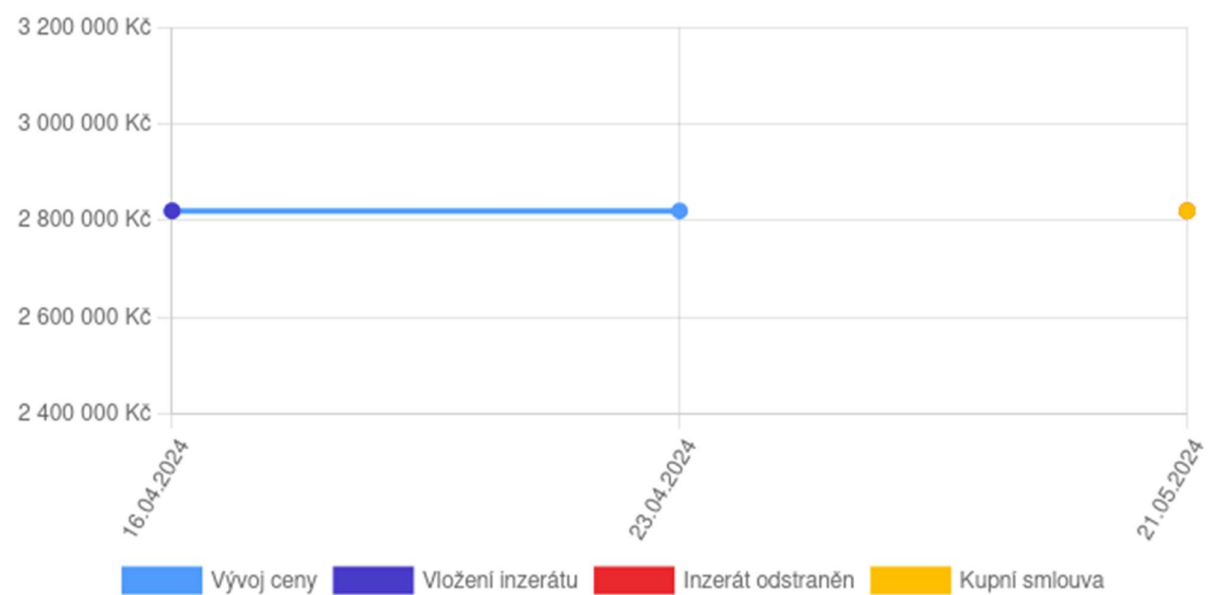
Lokalita	Přestavky č.p. 9, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	2 820 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.05.2024	Číslo řízení	V-2231/2024-406
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1143 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	80 m ²	Užitná plocha	131 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace

Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej domu o dispozici 2+1 s pozemkem v obci Přestavky u města Přeštice - Plzeň jih. Je to velice klidné a hezké místo k bydlení. Velkou výhodou je zahrada o velikosti 1143m². Obytný dům (vstupní chodba, dvě samostatné místnosti, kuchyň, wc a koupelna), na který navazují menší hospodářské prostory. Voda obecní (zavedená do domu) + studna, kanalizace a plyn k dispozici. Vytápění je zde řešeno plynovým kotlem. V obci Přestavky je obchod s potravinami. Dojezd do Přeštice 10 min, do Plzně 30 min, nájezd na dálnici Praha - Rozvadov 15 min. V Přešticích veškerá občanská vybavenost včetně škol, školek, obchodů, služeb, úřadů atd.... Poďte s námi na prohlídku této velmi zajímavé nemovitosti.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

