ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 091484/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Ing. Ilona Chládková, insolvenční správce dlužníka Javorská Hana, Újezd 49, Horšice Bráfova 531/37, 674 01 Třebíč
Číslo jednací:	KSPL 66 INS 13185 / 2025
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:	Újezd č.p. 49, Horšice, okres Plzeň-jih
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	09.12.2025
Zpracováno ke dni:	09.12.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 15.12.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 49 a pozemku parc. č. st. 87, 157/1, 157/9 v obci Horšice, okres Plzeň-jih, katastrální území Újezd u Horšic na listu vlastnictví č. 658.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 49
Adresa předmětu ocenění:	Újezd č.p. 49, Horšice, okres Plzeň-jih
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Horšice
Ulice:	
Katastrální území:	Újezd u Horšic

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.12.2025. 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 Javorská . Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Javorská Hana, Újezd 49, 33401 Horšice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 49 a pozemek parc. č. st. 87, 157/1, 157/9 v obci Horšice, okres Plzeň-jih, katastrální území Újezd u Horšic na listu vlastnictví č. 658.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Součástí pozemku parc.č. 157/1 je stavba neevidovaná v katastru nemovitostí. Jedná se o vedlejší stavbu k rodinnému domu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 87 o výměře 239 m2 je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 49 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený (suterén – garáž a technické místnosti k rodinnému domu). V objektu je půda a příprava na budoucí vestavbu obytného podkroví

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou keramickobetonové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 2011.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je 5+1.

1 NP		
Ostatní prostory	Předsíň	5,10 m^2
Ostatní prostory	Chodba	20,75 m^2
Pokoj	Pokoj	18,38 m^2
Pokoj	Pokoj	16,80 m^2
Pokoj	Pokoj	28,28 m^2
Koupelna, WC	WC	3,10 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	16,23 m^2
Kuchyně	Kuchyně	18,39 m^2
Pokoj	Pokoj	16,32 m^2
Pokoj	Pokoj	19,76 m^2
Ostatní prostory	Schodiště	6,91 m^2
Ostatní prostory	Schodiště	3,02 m^2
suterén		
Ostatní prostory	Sklad	3,71 m^2
Ostatní prostory	Kotelna	24,70 m^2
Příslušenství	Garáž	29,23 m^2
Podlahová plocha		201,44 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		230,67 m^2

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadla a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou obložkové a zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr, lino, keramická dlažba
chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba, korková podlaha
místnosti: koberce, lino

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

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána ze studny (zajištěno věcným břemenem). Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. 157/1 o výměře 2555 je evidovaný jako zahrada, pozemek parc.č. 157/9 o výměře 62 m2 je evidovaný jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemky jsou užívány ve funkčním celku s rodinným domem. Celková výměra pozemku činí 2856 m^2. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a dřevěným plotem. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – kolna. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v části obce Újezd stavebně nesrostlé se sídelní částí obce Horšice a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Horšice se nacházejí cca 7 km jihovýchodně od Přeštic a 20 km severovýchodně od Klatov, kde je veškerá občanská vybavenost. V obci je omezená občanská vybavenost (obchod, škola), z hlediska dopravní obslužnosti pouze autobusová zastávka. 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.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. V katastru nemovitostí je uvedeno věcné právo ve prospěch oceňované nemovitosti- věcné břemeno braní vody ze studny. Oprávnění pro parcela 157/1, povinnost k parc.č. 157/7.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	Částečné- suterén garáž, techn.zázemí
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	2011
	Rozsah rekonstrukce domu	-
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5+1
	Typ oken	plastová s trojsklem
	Příslušenství oken	žaluzie
	Orientace oken obytných místností	Sever, jih, západ, východ
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	obložkové, ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m²	1 NP Ostatní prostory – Předsíň – 5,10 m²

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>20,75 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>18,38 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>16,80 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>28,28 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>3,10 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>16,23 m^2</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>18,39 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>16,32 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>19,76 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Schodiště</td><td>6,91 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Schodiště</td><td>3,02 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="3">suterén</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Sklad</td><td>3,71 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Kotelna</td><td>24,70 m^2</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Garáž</td><td>29,23 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>201,44 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>230,67 m^2</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Elektřina</td><td>230V a 400V</td></tr>
<tr><td></td><td>Vodovod</td><td>připojení ke studni (zajištěno věcným břemenem)</td></tr>
<tr><td></td><td>Svod splašek</td><td>jímka</td></tr>
<tr><td></td><td>Plynovod</td><td>ne</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení vytápění v domě</td><td>kotel na tuhá paliva</td></tr>
<tr><td></td><td>Topná tělesa</td><td>závěsné radiátory</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení ohřevu vody v domě</td><td>bojler</td></tr>
<tr><td></td><td>Podlahy v domě</td><td>ostatní: cementový potěr, lino, keramická dlažba
chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba, korková podlaha
místnosti: koberce, lino</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis stavu</td><td>velmi dobrý</td></tr>
<tr><td>Popis pozemku rodinného domu</td><td>Velikost pozemku</td><td>2856 m^2</td></tr>
<tr><td></td><td>Trvalé porosty</td><td>ovocné dřeviny, okrasné dřeviny</td></tr>
<tr><td></td><td>Vedlejší stavby</td><td>kolna</td></tr>
<tr><td></td><td>Sklon pozemku</td><td>rovinatý</td></tr>
<tr><td></td><td>Oplocení</td><td>pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot</td></tr>
<tr><td></td><td>Přístupová cesta k objektu</td><td>přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě</td></tr>
<tr><td>Širší vztahy</td><td>Popis okolí</td><td>zástavba rodinnými domy se zahradami</td></tr>
<tr><td></td><td>Poloha v obci</td><td>v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce</td></tr>
<tr><td></td><td>Vybavenost</td><td>nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se</td></tr>
</table>

		nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.12.2025 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:	658
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Horšice
Katastrální území:	Újezd u Horšic
Počet obyvatel:	431

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 735,00 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, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **452,00 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 spoluvl. 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,720}$

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,626**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,869**

1. rodinný dům č.p. 49

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1PP	91,00	2,30 m
1 NP	214,00	2,62 m
	305,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	obestavěný prostor	1571 =	1 571,00
Obestavěný prostor - celkem:			**1 571,00 m^3**

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	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	zděná	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	štukové	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC, dlažba, koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažba, beton.mazanina	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	jímka	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC, vana	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	digestoř	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					99,00
Koeficient vybavení K_4:					**0,9900**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 751,18**
Plná cena: 1 571,00 m^3 * 5 751,18 Kč/m^3	=	**9 035 103,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 100 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100)	*	0,860
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 770 189,25 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**6 752 294,46 Kč**

Rodinný dům č.p. 49 - cena zjištěná = **6 752 294,46 Kč**

2. vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1 NP	28,00	2,10 m
	28,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]
NP	28,0*2,10+28,00*0,3 =	67,20
Obestavěný prostor - celkem:		**67,20 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	standardní	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80

3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					80,20
Koeficient vybavení K_4:					**0,8020**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8020
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 466,95**
Plná cena:	67,20 m^3 * 2 466,95 Kč/m^3	=	**165 779,04 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 80 = 3,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 3,8 % / 100)	*	0,962
Nákladová cena stavby CS_N	=	**159 479,44 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**138 587,63 Kč**
Vedlejší stavba - cena zjištěná	=	**138 587,63 Kč**

3. terasa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	34.6. Terasa výška do 1,5 m na dvou řadách sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	18,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m^2]	=	3 190,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]		=	**9 205,06**
Plná cena:	18,00 m^2 * 9 205,06 Kč/m^2	=	**165 691,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 50 = 28,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 28,0 % / 100)	*	0,720
Nákladová cena stavby CS_N	=	**119 297,58 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**103 669,60 Kč**

Terasa - cena zjištěná	=	**103 669,60 Kč**

4. zpevněná plocha - zámková dlažba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	48,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	480,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 282,94**
Plná cena: 48,00 m^2 * 1 282,94 Kč/m^2	=	**61 581,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**47 232,72 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**41 045,23 Kč**

Zpevněná plocha - zámková dlažba - cena zjištěná	=	**41 045,23 Kč**

5. zpevněná plocha- dlažební kostky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.12. Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do pískového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	38,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	220,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**588,02**
Plná cena: 38,00 m^2 * 588,02 Kč/m^2	=	**22 344,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**17 138,43 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**14 893,30 Kč**

Zpevněná plocha- dlažební kostky - cena zjištěná	=	**14 893,30 Kč**

6. zpevněná plocha- zatravňovací tvárnice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.18. Plochy ze zatravňovacích tvárnic - polovegetační
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	65,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**908,75**
Plná cena: 65,00 m^2 * 908,75 Kč/m^2	=	**59 068,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 30 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**31 483,64 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**27 359,28 Kč**

Zpevněná plocha- zatravňovací tvárnice - cena zjištěná	=	**27 359,28 Kč**

7. zpevněná plocha - asfaltová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	96,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	270,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**721,66**
Plná cena: 96,00 m^2 * 721,66 Kč/m^2	=	**69 279,36 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 50 = 28,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 28,0 % / 100)	*	0,720
Nákladová cena stavby CS_N	=	**49 881,14 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**43 346,71 Kč**
Zpevněná plocha - asfaltová - cena zjištěná	=	**43 346,71 Kč**

8. přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	38,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**357,95**
Plná cena: 38,00 m * 357,95 Kč/m	=	**13 602,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767

Nákladová cena stavby CS_N	=	**10 432,81 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**9 066,11 Kč**

Přípojka elektro - cena zjištěná = **9 066,11 Kč**

9. přípojka vodovod

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**946,83**

Plná cena: 20,00 m * 946,83 Kč/m = **18 936,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**14 524,37 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**12 621,68 Kč**

Přípojka vodovod - cena zjištěná = **12 621,68 Kč**

10. přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**3 414,46**

Plná cena: 10,00 m * 3 414,46 Kč/m = **34 144,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 100 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100)	*	0,860
Nákladová cena stavby CS_N	=	**29 364,36 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**25 517,63 Kč**

Přípojka kanalizace - cena zjištěná = **25 517,63 Kč**

11. jímka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.4.3. Septik celoplastový osazený na betonovou desku do 15 m3 OP
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 15,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	3 380,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**9 307,17**

Plná cena: 15,00 m^3 * 9 307,17 Kč/m^3 = **139 607,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 100 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100)	*	0,860
Nákladová cena stavby CS_N	=	**120 062,49 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**104 334,30 Kč**

Jímka - cena zjištěná = **104 334,30 Kč**

12. oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 12,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	435,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 103,51**
Plná cena: 12,00 m^2 * 1 103,51 Kč/m^2	=	**13 242,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 30 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 058,05 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**6 133,45 Kč**

Oplocení - cena zjištěná	=	**6 133,45 Kč**

13. plotová vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.1. Vrátka dřevěná vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 270,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**3 221,74**
Plná cena: 1,00 ks * 3 221,74 Kč/ks	=	**3 221,74 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 30 = 46,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 717,19 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**1 492,24 Kč**

Plotová vrátka - cena zjištěná	=	**1 492,24 Kč**

14. plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.4. Vrata dřevěná vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]		=	3 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	**8 371,44**
Plná cena:	1,00 ks * 8 371,44 Kč/ks	=	**8 371,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 30 = 46,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 461,98 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**3 877,46 Kč**
Plotová vrata - cena zjištěná	=	**3 877,46 Kč**

15. el.pohon vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]		=	5 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	**14 713,44**
Plná cena:	1,00 ks * 14 713,44 Kč/ks	=	**14 713,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 30 = 46,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % / 100)	*	0,533

Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 842,26 Kč**
Koeficient pp	*	0,869
Cena stavby CS	=	**6 814,92 Kč**

El.pohon vrata - cena zjištěná = **6 814,92 Kč**

16. pozemky LV 658

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 856,00 m^2

$R = (200 + 0{,}8 * \sum vp) / \sum vp$

$R = (200 + 0{,}8 * 2\,856{,}00) / 2\,856{,}00 =$ **0,870**

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **0,869**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1{,}000 * 1{,}000 * 0{,}869 =$ **0,869**

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	452,-	0,869		392,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 87	239	392,79	
Redukční koeficient R = 0,870				341,73	81 673,47
§ 4 odst. 1	zahrada	157/1	2 555	392,79	
Redukční koeficient R = 0,870				341,73	873 120,15
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	157/9	62	392,79	

Redukční koeficient R = 0,870		341,73	21 187,26
Stavební pozemky - celkem	2 856		**975 980,88**

Pozemky LV 658 - cena zjištěná celkem = **975 980,88 Kč**

17. 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.: 157/1					
8	5 Ks	1 848,-		1 848,-	9 240,-
švestka					
12	3 Ks	1 196,-		1 196,-	3 588,-
hrušeň - polokmen					
8	2 Ks	1 848,-		1 848,-	3 696,-
třešeň - polokmen					
12	1 Ks	2 368,-		2 368,-	2 368,-
meruňka					
8	2 Ks	1 589,-		1 589,-	3 178,-
Součet:				=	22 070,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	22 070,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 157/1			10 roků	8,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-		520,-	4 160,-
			10 roků	20,00 ks
Jehličnaté stromy II	2 610,-		2 610,-	52 200,-
Součet:				56 360,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	33 816,-

Trvalé porosty = **55 886,- Kč**

18. věcné břemeno braní vody - povinnost k p.č. 157/7

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Hodnota věcného břemene činí	=	**10 000,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 49	6 752 294,50 Kč
2. vedlejší stavba	138 587,60 Kč
3. terasa	103 669,60 Kč
4. zpevněná plocha - zámková dlažba	41 045,20 Kč
5. zpevněná plocha- dlažební kostky	14 893,30 Kč
6. zpevněná plocha- zatravňovací tvárnice	27 359,30 Kč
7. zpevněná plocha - asfaltová	43 346,70 Kč
8. přípojka elektro	9 066,10 Kč
9. přípojka vodovod	12 621,70 Kč
10. přípojka kanalizace	25 517,60 Kč
11. jímka	104 334,30 Kč
12. oplocení	6 133,50 Kč
13. plotová vrátka	1 492,20 Kč
14. plotová vrata	3 877,50 Kč
15. el.pohon vrata	6 814,90 Kč
16. pozemky LV 658	975 980,90 Kč
17. trvalé porosty	55 886,- Kč
18. věcné břemeno braní vody - povinnost k p.č. 157/7	10 000,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 8 332 920,90 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 8 332 920,- Kč

slovy: Osm milionů tři sta třicet dva tisíc devět set 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 směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Újezd č.p. 49, Horšice, okres Plzeň-jih

Újezd č.p. 49, Horšice, okres Plzeň-jih						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - venkovní úpravy, vedl. stavby
Oceňovaný objekt	Újezd č.p. 49, Horšice, okres Plzeň-jih	201 m^2	velmi dobrý	2856 m^2	suteren technické zázemí, garáž, 5+1, podkroví v rekonstrukci, kotel na TP, voda ze studny, jímka	zpevněná plocha, zděná kolna, okrasná a užitková zahrada
1	Pohoří č.p. 14, Plánice, okres Klatovy	240 m^2	po rekonstrukci	3327 m^2	8+1, více zákl.příslušenství, využité podkroví, garáž, kotel na TP, studna, jímka	zpevněná plocha, přístřešek, okrasná a užitková zahrada
2	Lhovice č.p. 50, Švihov, okres Klatovy	231 m^2	po rekonstrukci	1623 m^2	5+1, 3+1,kotel na TP, studna, septik	zpevněná plocha, kolny, okrasná a užitková zahrada
3	Rabí, okres Klatovy	200 m^2	novostavba	2126 m^2	5+kk, využité podkroví, více zákl.příslušenství, tep.čerpadlo,	zpevněná plocha, garáž
4	Starý Pařezov č.p. 11, Pařezov, okres Domažlice	239 m^2	po rekonstrukci	2482 m^2	suteren tech.zázemí, garáž, 4+1, více zákl.příslušenství, využité podkroví	zpevněná plocha, přístřešek, okrasná a užitková zahrada

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 venkovní úpravy, vedl. stavby	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč	1	0.98	1	1.06	1.05	1	1.0907	45 840,44 Kč
2	35 367,97 Kč	1.03	36 429,00 Kč	1	0.99	0.95	0.81	1.05	1.05	0.8398	43 373,54 Kč
3	54 500,00 Kč	1	54 500,00 Kč	1.03	1	1.05	0.88	1.05	1.03	1.0292	52 949,37 Kč
4	32 845,19 Kč	1.03	33 830,54 Kč	1	0.98	1	0.94	1.03	1	0.9488	35 654,78 Kč

Celkem průměr	44 454,53 Kč
Minimum	35 654,78 Kč
Maximum	52 949,37 Kč
Směrodatná odchylka - s	7 134,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	37 320,41 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	51 588,66 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší, pokud byla nemovitost prodána před více jak 12 měsíci je koeficient větší než 1.

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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Srovnávaná nemovitost č. 1 má větší velikost objektu i pozemku a má lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x..xK6 větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 2 má větší velikost objektu, menší pozemek, je v horším stavebně technickém stavu, má lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x..xK6 menší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 3 má lepší polohu, je v lepším stavebně technickém stavu, má menší velikost pozemku a má lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x..xK6 větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 4 má větší velikost objektu, menší pozemek a má lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x..xK6 menší než 1.

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

44 454,53 Kč/m^2

* 201 m^2

= 8 935 361 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

8 935 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

8 332 920 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

8 935 000 Kč

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 - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 49 a pozemku parc. č. st. 87, 157/1, 157/9 v obci Horšice, okres Plzeň-jih, katastrální území Újezd u Horšic na listu vlastnictví č. 658.

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

8.935.000 Kč

Slovy:osmmilionůdevětsettřicetpěttisíc 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.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.12.2025

…… …… ……

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 091484/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

Katastrální mapa

Ortofoto mapa

Fotodokumentace předmětu ocenění

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

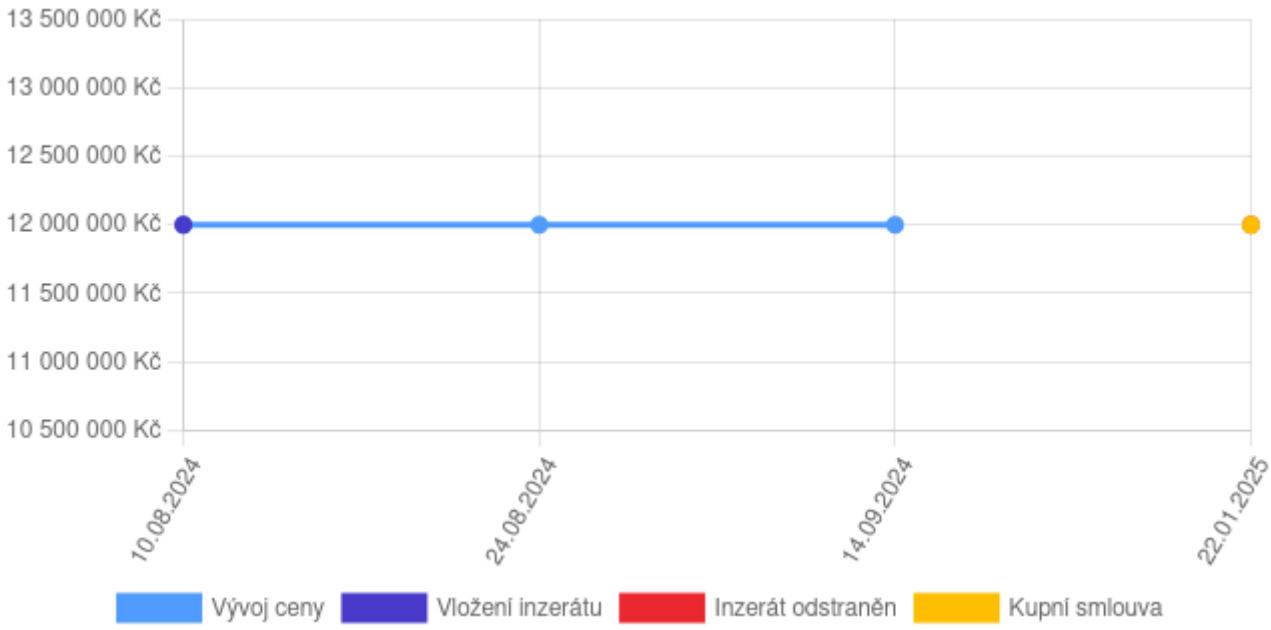
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Pohoří č.p. 14, Plánice, okres Klatovy	**Cena dle KS**	12 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.01.2025	**Číslo řízení**	V-365/2025-404
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	3 327 m^2
Užitná plocha	265 m^2	**Podlahová plocha**	240 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

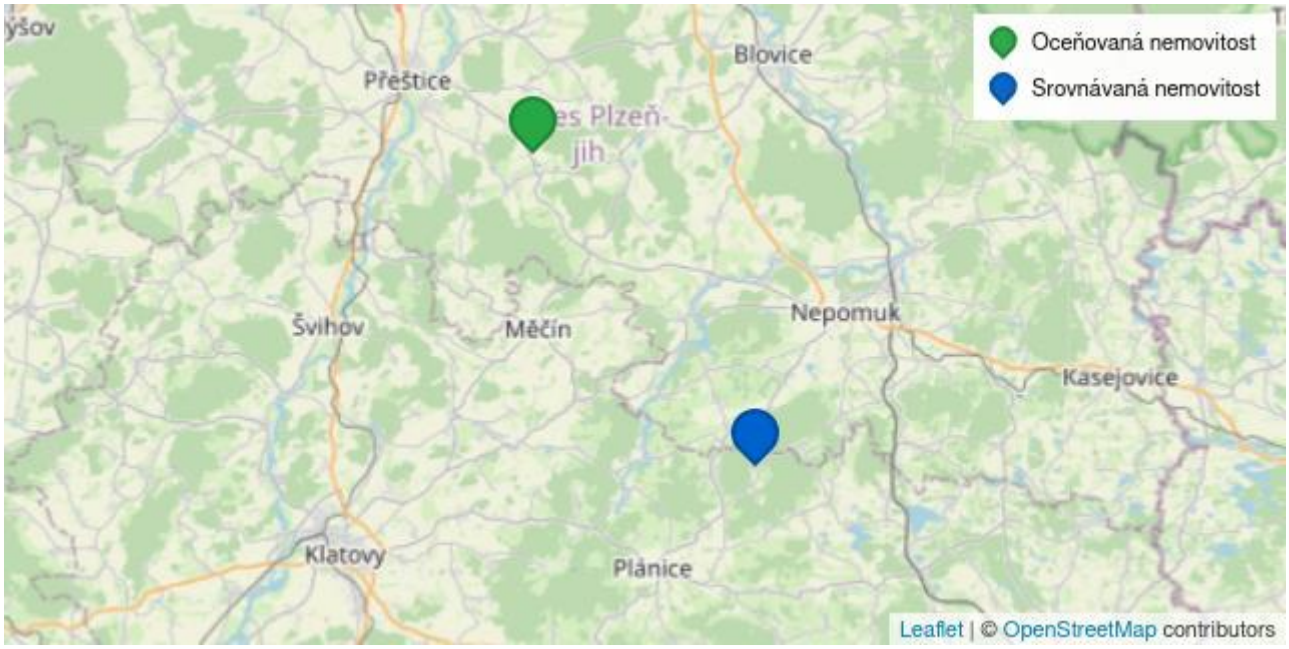
Nabízím k prodeji velmi prostorný rodinný dům. Při vstupu do domu Vás ohromí velmi elegantně řešený prostor, který propojuje obývací pokoj, jídelnu, kuchyň a také společenskou místnost. Dominantou tohoto prostoru je krb orientovaný jak do společenské místnosti, tak do jídelny. V přízemí domu se najdete spíž, technickou místnost a samostatnou toaletu. V prvním patře se nachází dvě prostorné koupelny s toaletou a 5 ložnic. Udržovaná zahrada je propojena s domem hned dvěma vstupy. Vedle kuchyně je vstup na terasu, kde je možnost vytvoření venkovního posezení, letní kuchyně, wellness veškeré připojení je vybudováno. Dům je vhodný jak pro rodinné bydlení, tak pro rekreaci. Dům je ve výborném stavu, prošel v nedávné době rekonstrukcí s velkým důrazem na kvalitu a vybrané materiály. Vhodný k okamžitému užívání. Parkování je řešeno pro více aut. Na dvoře jsou dvě zastřešená stání a dům má prostornou garáž. V domě je zavedeno podlahové vytápění. Na pozemku jsou dvě studny. Jedna pro dům a jedna pro údržbu zahrady. Tato rezidence se nachází v neuvěřitelně klidné lokalitě poblíž města Klatovy a Nepomuk. Plzeň je vzdálena 40 km. Plocha pozemku: 3075 m² (zahrada 2385, nádvoří 690) Zastavěná plocha domu 265 m² V případě zájmu o více informací mě kontaktujte.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

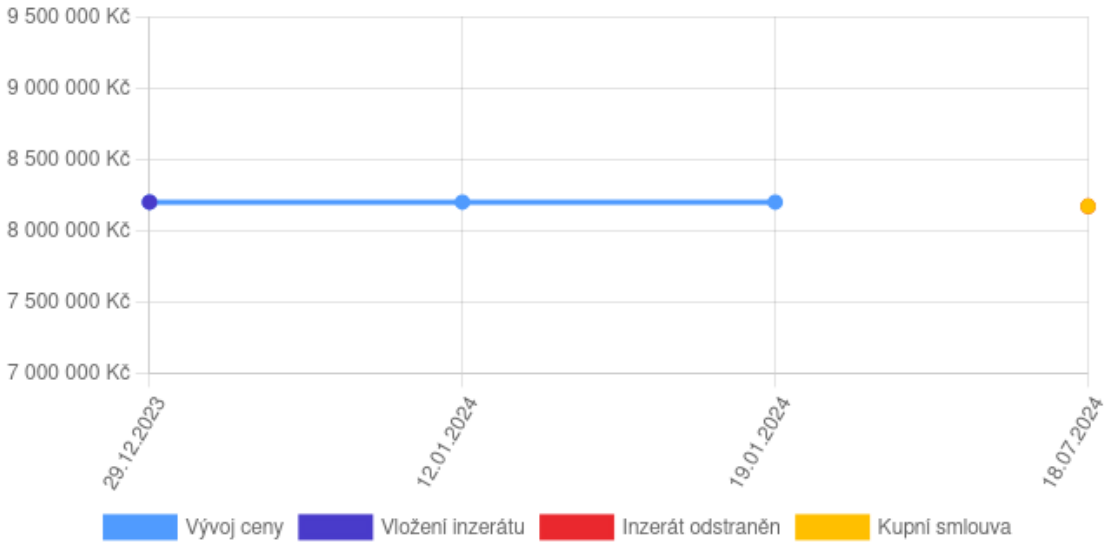
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lhovice č.p. 50, Švihov, okres Klatovy	**Cena dle KS**	8 170 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.07.2024	**Číslo řízení**	V-4263/2024-404
Poznámka k ceně	vč. základních právních služeb, vč. provize realitní kanceláři, bez správního poplatku na katastru nemovitostí včetně provize RK	**Kanalizace**	Jímka, Septik
Vybaveno	Částečně	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Po rekonstrukci	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	1 623 m^2	**Užitná plocha**	231 m^2
Vytápění	Ústřední vytápění	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce

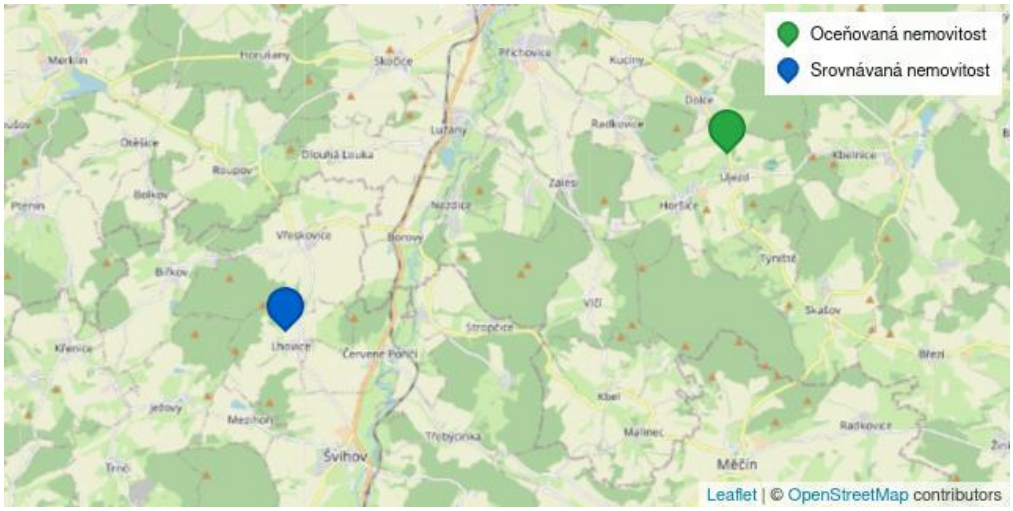
„Tváře umouněné od popela, ale kominík to není…“ Ano, správně, v těchto kopcích se natáčelo jedno z nejikoničtějších děl české kinematografie. Tato pohádkou obestřená lokalita by mohla splnit přání tomu, kdo touží bydlet na okouzlujícím místě plném skvělé atmosféry. Prostorná zahrada, dvougenerační zrekonstruovaný dům, stodola, dílna, garáž, kotelna, uhelna a další. Jak blízko splnění tohoto snu jste? Možná že jen krůček. Dům o zastavěné ploše 230 m² je rozdělen na dva oddělené obytné prostory s vlastním zázemím. Horní byt o podlahové ploše cca. 129 m² a dispozicí 5+1 prošel kompletní rekonstrukcí. Prostorný obývací pokoj s jídelnou, neprůchozí pokoje, koupelna s vanou i sprchovým koutem, balkon o výměře 7,34 m², to je jen jednoduchý výčet základních výhod této nemovitosti. Ve spodním bytě s dispozicí 3+1 a s podlahovou plochou cca. 102 m² byla rekonstrukce zahájena a zbývají již jen podlahy, dveře a nová kuchyně. Dům disponuje novou střechou, fasádou, plastovými okny, perfektně fungujícím kotlem s automatickým přikládáním a prostornou půdou. Nemovitost má vlastní studniční vodu a septik. Celkově se jedná o prostornou takřka hotovou nemovitost pro početnou vícegenerační rodinu, která touží být spolu, a přitom si zachovat tolik ceněné soukromí. Celková plocha všech pozemků činí 1623 m². Pokud ve vás tato nabídka vzbudila zvědavost, pak vám doporučujeme si sjednat prohlídku. S případným úvěrem vám moc rádi pomůžeme. Volný ihned

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

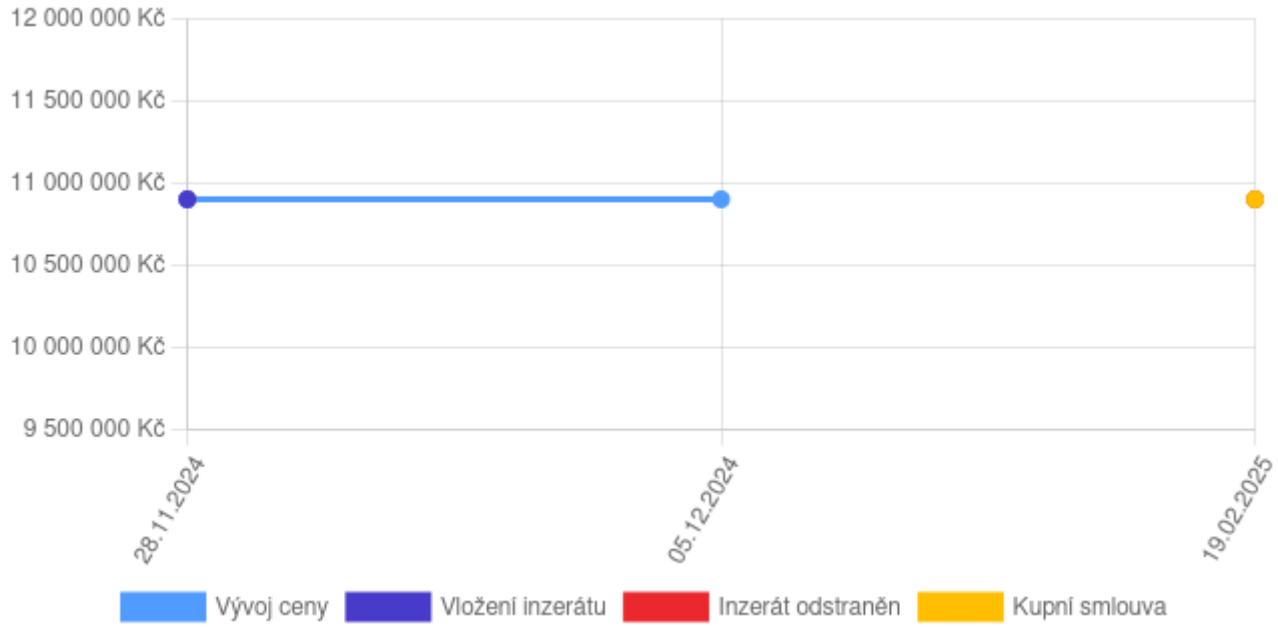
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Rabí, okres Klatovy	**Cena dle KS**	10 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.02.2025	**Číslo řízení**	V-941/2025-404
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Vlastní čov
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ano
Sklep	Ano	**Terasa**	Ano
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	**Stav**	Novostavba
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	2 126 m^2
Užitná plocha	245 m^2	**Podlahová plocha**	200 m^2
Plocha zahrady	1 881 m^2	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva, Tepelné čerpadlo, Krbová vložka
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	**Typ objektu**	Patrový

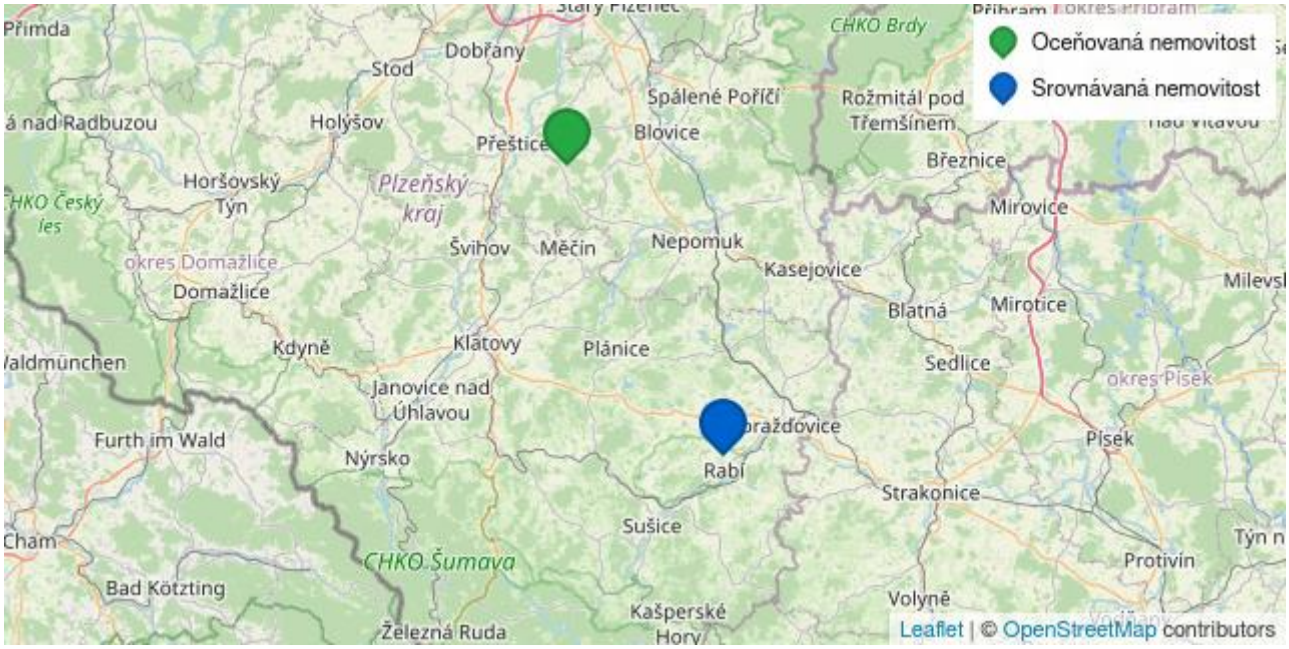
Nabízíme prodej novostavby (2022) rodinného domu na samém okraji malého městečka Rabí, usazeného na mírně vyvýšeném terénu s otevřenými výhledy do přírody a na dominantu města hrad Rabí. Jedná se o dvoupodlažní velmi nízko-energeticky nákladový dům, částečně podsklepený. Už při výstavbě se dbalo na kvalitu, proto byly použity na konstrukci zdiva cihly Porotherm 40cm + 10cm zatepleno polystyrenem, strop zateplen 36cm vatou. Interiér byl vybaven: plastovými okny s trojskly a venkovními automatickými roletami, podlahové krytiny vinyl, plovoucí a dlažba - připojeno k centrálnímu vysavači. Dům s celkovou plochou pozemku 2 126 m2, o zastavěné ploše 140 m2 a volně přecházejícím přístupem na terasu, je dispozičně řešen jako 5+kk s obytnou plochou cca 200 m2. Vnitřní dispozice domu přízemí: zádveří/ předsíň, vestavěná kuchyně Nobilia (se spotřebiči Siemens) propojená s obývacím prostorem, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, samostatným WC a technickou místností. V patře: schodiště, 3 ložnice, koupelna se sprchovým koutem, vanou, umyvadlem, WC a prostorná šatna. Celý dům je vytápěn podlahovým vytápěním - tepelným čerpadlem vzduch - voda, doplňkovým zdrojem tepla jsou krbová kamna. Stejně tak ohřev teplé vody je řešen systémem tepelného čerpadla vzduch – voda a el. Voda je čerpána z obecního vodovodu, odpad sveden do ČOV. U domu je vystavěna i novostavba garáže a garážovým stáním pro 3 auta se zast.pl. 85 m2. Celý dům obklopuje zahrada 1 881m2 s vraty na dálkové ovládání. Nemovitost je ideálním zázemím pro rodinu, kde Vás doslova pohladí všudypřítomný klid s uklidňujícími výhledy, jedinečný genius loci místa. Při toulkách kolem obce se objevují nové a nové, neotřelé a nevšední pohledy na majestát hradu, který tak sám vytvořil uměleckou ojedinělost. Doporučujeme vřele všem, kdo hledá klid a místo obklopené přírodou. Obec Rabí v 478m. n.m.,vzdálena od Sušice 10km, od Horažďovic 9km.500m od řeky Otavy. Rádi Vám dům ukážeme a poskytneme podrobnější informace.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

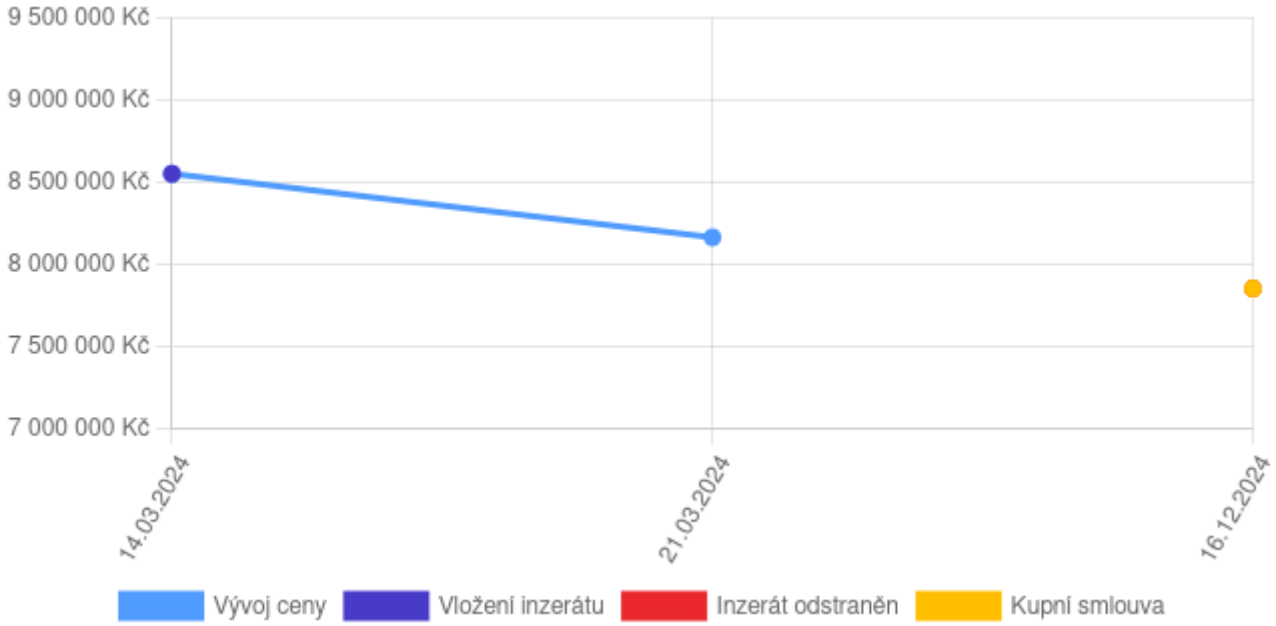
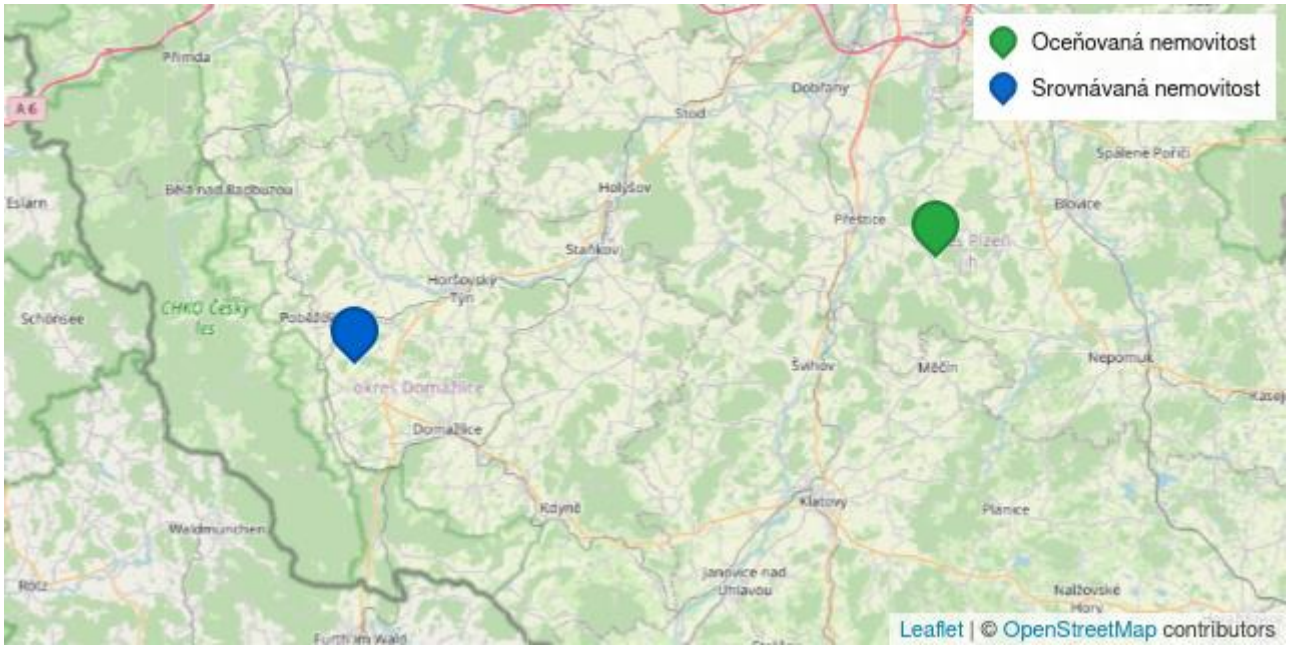
Lokalita	Starý Pařezov č.p. 11, Pařezov, okres Domažlice	**Cena dle KS**	7 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.12.2024	**Číslo řízení**	V-5051/2024-401
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ano	**Parkovací místo**	Ano
Stav	Po rekonstrukci	**Konstrukce**	Cihlová

Plocha pozemku	2 482 m^2	**Podlahová plocha**	239 m^2
Dispozice	5+kk		

MOŽNOST PŘENECHÁNÍ HYPOTÉKY S ÚROKEM 2,39%! Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům z roku 2013, situovaný v malebné obci Pařezov. Tato lokalita je ideální pro ty, kteří hledají klid a pohodu. Dům nabízí dispozici 4+1 s dvěma koupelnami. V suterénu se pak nachází garáž s dílnou, technická místnost, sklad a šatna. Prostorná kuchyně s jídelnou je srdcem domu a je z ní přímý vstup na zastřešenou terasu, kde si můžete vychutnat klidné odpoledne nebo večerní grilování s přáteli. Celý dům je zařízen ve venkovském stylu, který podtrhuje jeho útulnou atmosféru. Vytápění je řešeno elektrokotlem a krbovými kamny s výměníkem, které dodají domu příjemné teplo i v chladných zimních měsících. Z balkonů se naskýtá krásný výhled do okolí. Dům je obklopen velkým pozemkem o rozloze 2482 m2, na kterém stojí přístřešek pro dvě auta, kůlny a skleník pro pěstování vlastní zeleniny. K dispozici je také téměř dokončený bazén, který Vám poskytne osvěžení v horkých letních dnech. Neváhejte a domluvte si prohlídku.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení