

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065205/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 514/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zahradní č.p. 744, Klatovy, okres Klatovy
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	12.09.2025
Zpracováno ke dni:	12.09.2025
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 15 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 744/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 113/2000 na společných částech budovy č.p. 744 a pozemku parc. č. St. 3198 v obci Klatovy, okres Klatovy, katastrální území Klatovy na listu vlastnictví č. 7032.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek a společných částí v domě č.p.744/III (Z-101444/1998/-404)

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 744/1
Adresa předmětu ocenění:	Zahradní č.p. 744, Klatovy, okres Klatovy
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Klatovy
Obec:	Klatovy
Ulice:	Zahradní
Katastrální území:	Klatovy

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn, byla provedena pouze venkovní obhlídka. Informace o velikosti bytové jednotky, dispozičním uspořádání a užívání společných prostor byly převzaty z Prohlášení vlastníka (Z-101444/1998-404) z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Kampov Myroslav Ivanovyč a Kampovová Dana, Zahradní 744, Klatovy III, 33901 Klatovy

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 744/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 113/2000 na společných částech budovy č.p. 744 a pozemku parc. č. St. 3198 v obci Klatovy, okres Klatovy, katastrální území Klatovy na listu vlastnictví č. 7032.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 6 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1980, později byl bytový dům revitalizován- vyměněna okna za plastová, zateplení pláště polystyrenem.

Vady bytového 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.

Popis bytové jednotky

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla umožněna prohlídka oceňované nemovitosti. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a veškeré informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů. Některé prvky, zejména vnitřní vybavení nebyly zjištěny, pro potřebu tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stáří, stav a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1. Stavebně technický stav bude uvažován jako dobrý.

1 NP		
Kuchyně	Kuchyně	10,52 m ²
Pokoj	Pokoj	8,85 m ²
Pokoj	Pokoj	12,09 m ²
Pokoj	Pokoj	16,27 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	11,17 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,56 m ²
Koupelna, WC	WC	0,97 m ²
Příslušenství	Lodžie zasklená	6,60 m ²
Příslušenství	Sklep	2,88 m ²
Podlahová plocha		62,43 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		71,91 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový objekt je postaven v širším centru obce (Zahradní ulice) a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.09.2025 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

Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Klatovy
Katastrální území: Klatovy
Počet obyvatel: 22 938

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,491,00 \text{ Kč/m}^2$

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 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,155$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,224}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. bytová jednotka 744/1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Klatovy
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	63 688,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
3+1:	62,43 * 1,00 =	62,43 m ²
lodžie:	6,60 * 0,70 =	4,62 m ²
sklep:	2,88 * 0,10 =	0,29 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		67,34 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro (předpoklad umakartové jádro)	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,721}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 63\,688,- \text{ Kč/m}^2 * 0,721 = 45\,919,05 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 67,34 \text{ m}^2 * 45\,919,05 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 3\,277\,720,16 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **3 277 720,16 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Parc.č. St. 3198

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

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	2 491,-	1,060		2 640,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.3198	243	2 640,46	641 631,78
Stavební pozemek - celkem			243		641 631,78

Parc.č. St. 3198 - cena zjištěná celkem = **641 631,78 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. parc.č. St. 3198 = 641 631,78 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **641 631,78 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **3 277 720,16 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 641 631,78 Kč

Spoluvlastnický podíl: 113 / 2 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

641 631,78 Kč * 113 / 2 000 = 36 252,20 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 36 252,20 Kč

Bytová jednotka 744/1 - cena zjištěná = **3 313 972,36 Kč**

Výsledky analýzy dat

- 1. bytová jednotka 744/1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. parc.č. St. 3198

	3 313 972,40 Kč
	3 277 720,16 Kč
	36 252,20 Kč
	= 3 313 972,40 Kč

Cena zjištěná - celkem:

3 313 972,40 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

3 313 970,- 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.

Bytová jednotka č. 744/1

Bytová jednotka č. 744/1, Zahradní č.p. 744, Klatovy, okres Klatovy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zahradní č.p. 744, Klatovy, okres Klatovy	62 m ²	panelová	dobrý	3+1, lodžie, sklep, 1 NP	revitalizovaný BD,
1	Pod Hůrkou č.p. 556, Klatovy, okres Klatovy	65 m ²	panelová	dobrý	2+1, balkon, sklep, 7 NP	revitalizovaný BD
2	Sídlíště U Pošty č.p. 670, Klatovy, okres Klatovy	70 m ²	panelová	dobrý	3+1, sklep, 4 NP	revitalizovaný BD
3	Sídlíště U Pošty č.p. 674, Klatovy, okres Klatovy	64 m ²	panelová	velmi dobrý	2+1, sklep, 8 NP	revitalizovaný BD

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	46 000,00 Kč	1.03	47 380,00 Kč	1	0.99	1	1	1	1	0.99	47 858,59 Kč
2	46 428,57 Kč	1.03	47 821,43 Kč	1	0.97	1	1	0.98	1	0.9506	50 306,57 Kč
3	48 437,50 Kč	1.03	49 890,63 Kč	1	0.99	1	1.1	0.98	1	1.0672	46 748,22 Kč
Celkem průměr											48 304,45 Kč
Minimum											46 748,22 Kč
Maximum											50 306,57 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 820,60 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											46 483,85 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											50 125,05 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce 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: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejků = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno) Srovnávané vzorky byly prodány v roce 2024, z tohoto důvodu je koeficient redukce větší než 1. K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí bytu, vybavení a příslušenství, K6 zohledňuje stavebně technický stav bytového domu.

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

48 304,45 Kč/m²

* 62 m²

= 2 994 876 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 995 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

3 313 970 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 995 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 744/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 113/2000 na společných částech budovy č.p. 744 a pozemku parc. č. St. 3198 v obci Klatovy, okres Klatovy, katastrální území Klatovy na listu vlastnictví č. 7032.

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

2 995 000,- Kč

Slovy: dvamilionydevětsetdevadesátpěttisíc 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 30.09.2025

.....
Ing. Kateřina Prášková

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 065205/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2025 14:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: ad pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 555771 Klatovy

Kat.území: 665797 Klatovy

List vlastnictví: 7032

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJ Kampov Myroslav Ivanovič a Kampovová Dana, Zahradní 744, Klatovy III, 33901 Klatovy	780517/9998 675726/1544
--	----------------------------

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
744/1	byt		byt.z.	113/2000

Vymezeno v:

Budova Klatovy III, č.p. 744, byt.dům, LV 6518
na parcele St. 3198, LV 6518

Parcela St. 3198 zastavěná plocha a nádvoří 243m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- zřízené k zajištění pohledávek a jejich příslušenství vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 0230100189, poskytnut úvěr ve výši 909 500,-- Kč
- zřízené k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do výše 909 500,-- Kč, které mohou vzniknout v období od 14.8.2006 do 31.8.2036

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 744/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. 0230100189/1) ze dne 14.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2006.

V-2056/2006-404

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Kampovová Dana, Zahradní 744, Klatovy III, 33901
Klatovy, RČ/IČO: 675726/1544

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1355/2022 -12 ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2022 20:01:51. Zápis proveden dne 04.11.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

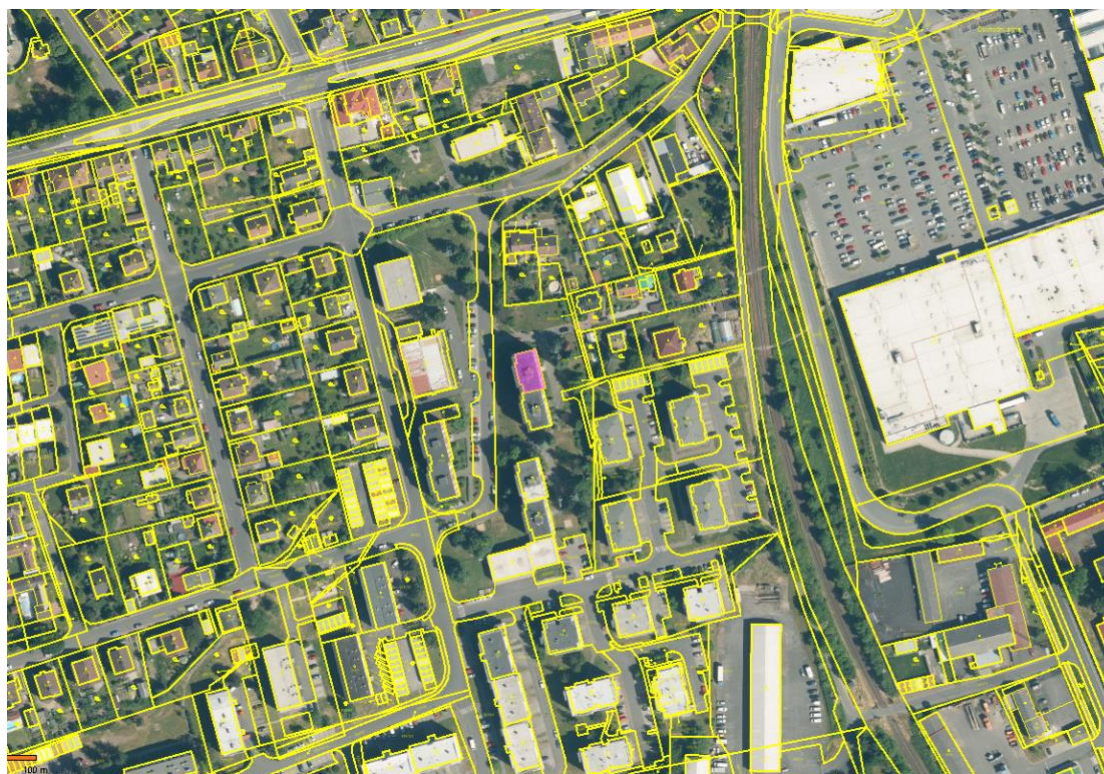
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

strana 1

Katastrální mapa



Ortofoto mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

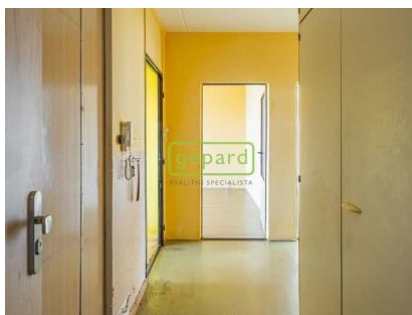
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

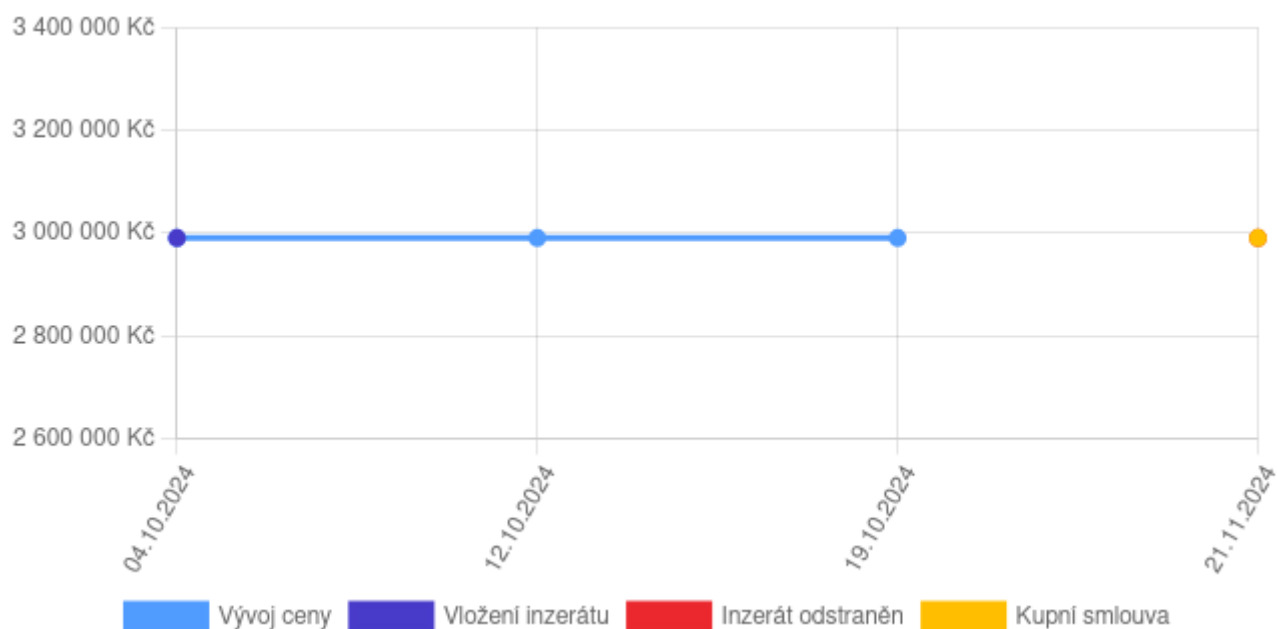
Lokalita	Pod Hůrkou č.p. 556, Klatovy, okres Klatovy	Cena dle KS	2 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.11.2024	Číslo řízení	V-6890/2024-404
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	68 m ²	Podlahová plocha	65 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	7	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice

Pokud hledáte klidné místo na bydlení s kompletní občanskou vybaveností, tak s touto nabídkou nemůžete šlápnout vedle. Klatovy jsou okresním městem ležící zhruba 40 km jižně od Plzně a je spojováno s tradicí pěstování karafiátů, ovšem za zmínku stojí i jeho bohatá historie, Klatovské katakomby a další historické památky. Do nabídky na prodej právě zamířil tento byt v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1, který díky své velkorysé podlahové ploše 65 m² lze snadno předělat na dispozici 3+1. K bytu dále náleží balkon s 3 m² a sklep. Bytová jednotka se nachází v šestém patře udržovaného panelového domu s výtahem a díky umístění ve vyšším patře jsou z oken parádní výhledy do lesoparku Hůrka. Samotný dům prošel částečnou revitalizací – zateplení, nová fasáda, plastová okna a chystá se i kompletní výměna výtahu. Byt je v původním stavu a v současné chvíli je připraven na svého budoucího majitele, který mu dodá nový kabát. Skvělá příležitost si celý byt zrekonstruovat podle Vašich představ. Vytápění a ohřev TUV je řešeno centrálně a parkování je možné přímo před domem. Klatovy přezdívané jako „brána Šumavy“ nabízí v okolí kompletní občanskou vybavenost, obchody, služby, základní školu, mateřskou školku, dětská hřiště, atletický stadion, zimní stadion, v pěší dostupnosti vlakové nádraží a mnoho dalšího. Najdete tu vše, co pro klidný a spokojený život člověk potřebuje. Možnost financování hypotečním úvěrem, který Vám na míru rádi vyřídíme. V případě zájmu o prohlídku neváhejte kontaktovat realitní makléřku. více

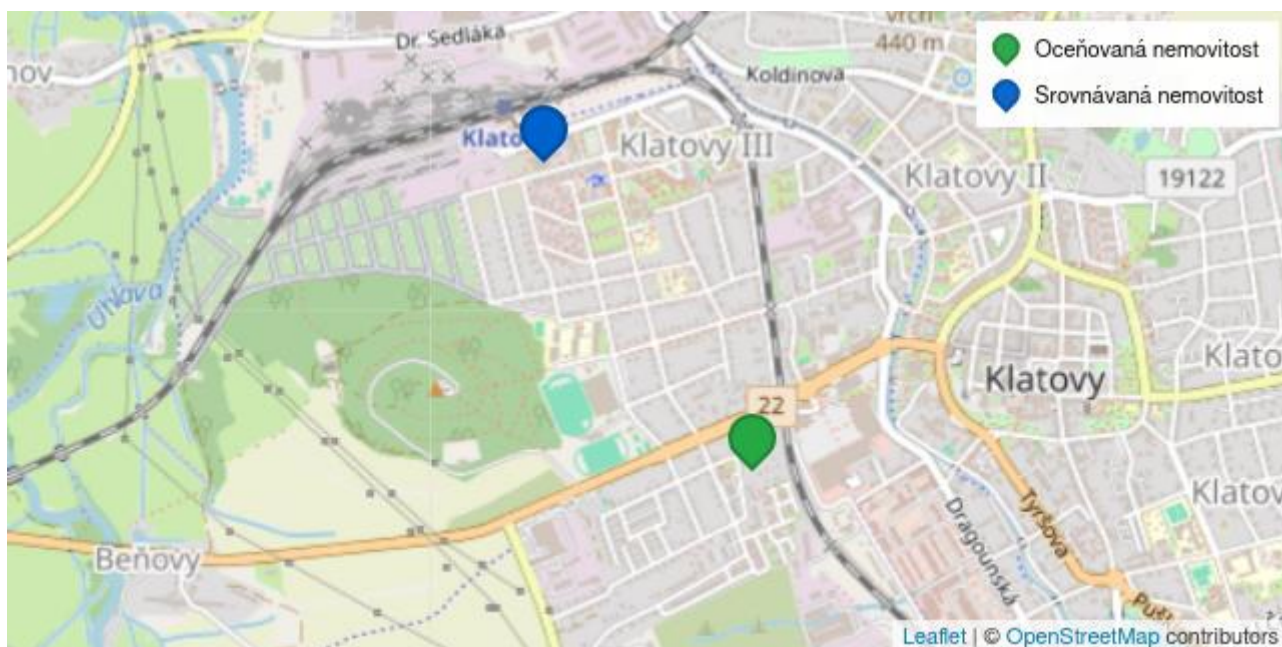
2. Fotodokumentace



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)

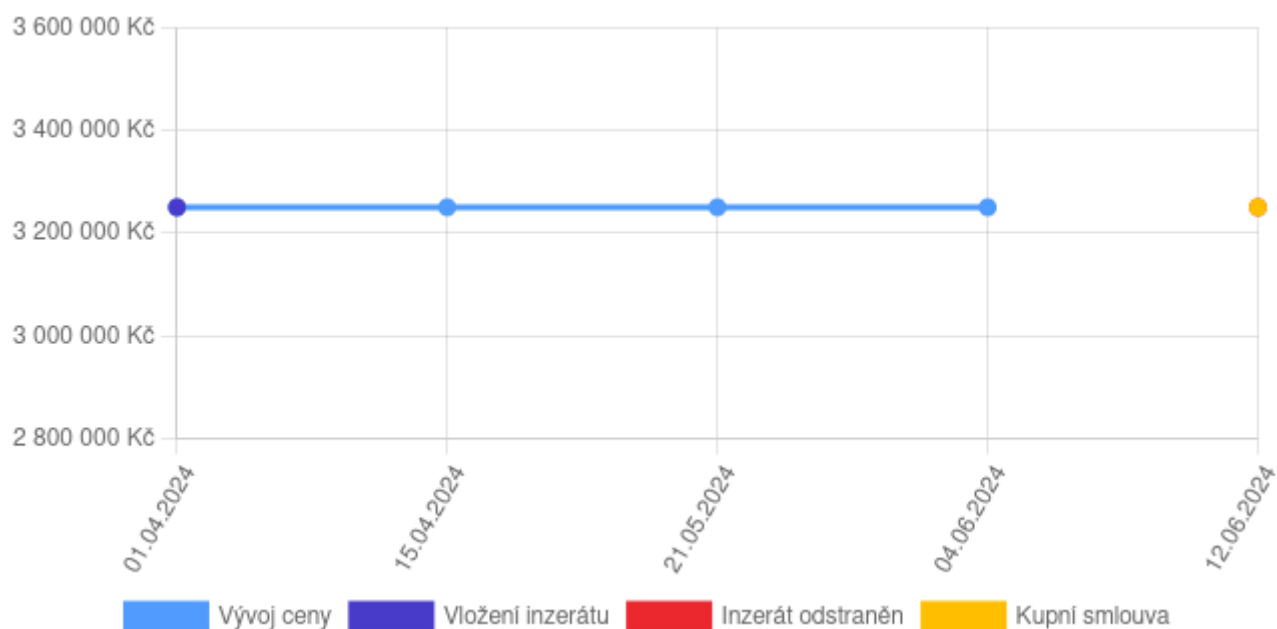
Lokalita	Sídlíště U Pošty č.p. 670, Klatovy, okres Klatovy	Cena dle KS	3 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.06.2024	Číslo řízení	V-3538/2024-404
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Plocha pozemku	70 m ²	Užitná plocha	75 m ²
Podlahová plocha	70 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Prodej bytu 3+1 ve 4.NP opraveného panelového domu s výtahem v centru Klatov. Dispozičně je rozdělen na velkou předstíh s úložným prostorem, kuchyni, koupelnu, samostatnou toaletu, obývací pokoj a dvě ložnice. V bytě jsou nová plastová okna a interiérové dveře, jinak je v původním, ale velmi zachovalém stavu. Kuchyně je vybavena linkou a plynovým sporákem. Vytápění + ohřev vody jsou z dálkového zdroje. Sklep v suterénu domu je součástí nabídky. K užívání je velká lodžie v mezipatře. K dispozici jsou dvě sušárny a kolárna. Byt je světlý, teplý s velmi hezkým výhledem. Parkování je možné v okolí. Cena je včetně zajištění financování, smluvního a realitního servisu. Další informace a termín možné prohlídky získáte u makléřky.

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)

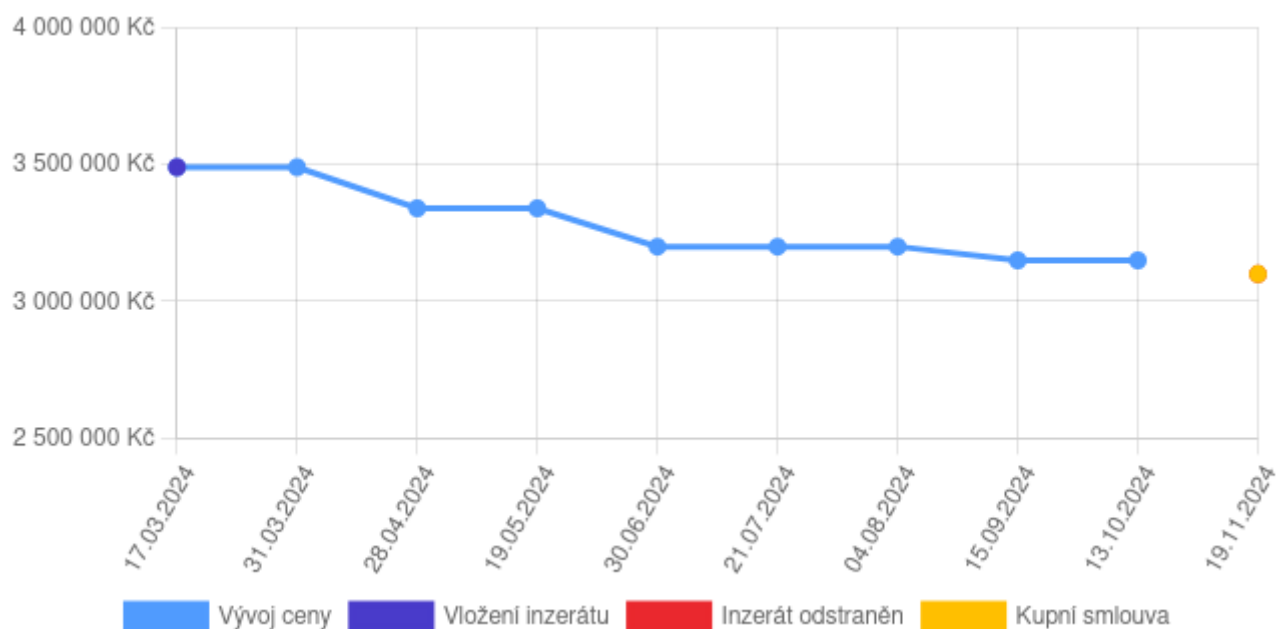
Lokalita	Sídlíště U Pošty č.p. 674, Klatovy, okres Klatovy	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.11.2024	Číslo řízení	V-6786/2024-404
Poznámka k ceně	cena u makléře	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	9
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	64 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	8
Poloha nemovitosti	Sídlíště	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlak, Autobus		

V zastoupení majitele vám exkluzivně nabízíme prodej hezkého, světlého, dobře dispozičně řešeného bytu 2+1 v OV o celkové podlahové ploše 64 m², který se nachází v 8. NP panelového domu s výtahem v ulici Sídlíště U pošty v Klatovech. Dům prošel postupně celkovou rekonstrukcí, byla zateplena fasáda, položena nová střecha, stávající okna byla vyměněna za plastová, byl osazen nový výtah. Samotný byt má byt má zděné jádro, koupelna byla rekonstruována cca před 10- lety, jinak je v dobré, udržovaném stavu. Z předsíně, která je umístěna uprostřed bytu, vcházíme do koupelny s vanou, umyvadlem se skříňkou, zrcadlem. Koupelna byla po rekonstrukci propojena s toaletou. Z chodby je dále otevřený vstup do kuchyně a obou pokojů, které jsou umístěny symetricky, vpravo a vlevo, menší o ploše 15,38 m² a větší o ploše 2,80 m². Na konci chodby je prostorná komora, využívaná jako šatna se sestavou regálů, zajišťující dostatek úložného prostoru. Dobře řešená kuchyně (10,85 m²) je vybavena kuchyňskou linkou, plynovým sporákem značky Baumatic, digestoří a lednicí. V obou pokojích je zbytek původního nábytku, možno využít nebo bude vyklizeno. Podlahovou krytinu v chodbě, koupelně a v kuchyni tvoří dlažba, v obou pokojích a v šatně je položena plovoucí podlaha. K fotografiím původního stavu bytu jsou vloženy u kuchyně, obývacího pokoje a ložnice i po jedné fotografii s vizualizací možné úpravy interiéru. Okna jsou plastová, kuchyně a pokoj jsou orientovány na sever, obývací pokoj pak na jih. Okna obývacího pokoje jsou umístěna po celé stěně a nabízejí krásný výhled na historické centrum Klatov a na Šumavu. Vytápění a ohřev vody je zajištěno dálkově. K bytu náleží klasická sklepní kóje o velikosti 2,07 m² v suterénu domu a lodžie v mezipatře. Voda a kanalizace je městská. Do bytu je zavedena přípojka internetu a satelitu. Energetická třída domu C, úsporná. Bytový dům je situován v obytné obchodní zóně nedaleko samotného centra města. V okolí domu je dostatek vzrostlé zeleně a před domem se nachází dětské hřiště. Před domem a v bezprostřední blízkosti dostatek parkovacích míst. Klatovy mají veškerou občanskou vybavenost škola, školka, pošta, dětské hřiště, koupaliště, bazén, obchody. Dopravní obslužnost je zajištěna vlakem i autobusem. Byt je nabízen částečně zařízen, včetně kuchyňské linky, šatny a vestavěné skříně v kuchyni. Podle požadavků případného zájemce a dohody s majitelem může být ponecháno nebo vyklizeno. Byt se nachází ve velice žádané lokalitě a má ideální výměru. Je tak vhodný buď pro mladý pár, nebo i jako investiční byt s možností následného pronájmu pro své nízké náklady na fond oprav ca 1.500,- Kč, topení a voda ca 3.000,- Kč + plyn a elektřina dle spotřeby. Danou nemovitost lze hradit hotově, prodejem jiné vaší nemovitosti nebo hypotečním úvěrem, který Vám rádi pomůžeme zajistit.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

