

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1444-687/2014**

**Objednatel znaleckého posudku:**

ing. Vladimír Nechutný  
Soukenická 5  
305 51 Plzeň

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu v obci a  
kat. území Nařžovské Hory pro účely dražby

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 1.12.2014 znalecký posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.12.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 87 na pozemku st.242/2 zastavěná plocha a nádvoří a s pozemkem pč.1081/3 zahrada v obci a kat. území Nalžovské Hory, okres Klatovy, pro účely dražby

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: RD  
Adresa předmětu ocenění: Nalžovy čp.87  
341 01 Nalžovské Hory  
Kraj: Plzeňský  
Okres: Klatovy  
Obec: Nalžovské Hory  
Katastrální území: Nalžovské Hory  
Počet obyvatel: 1 196  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 180,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	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 - Železniční nebo autobusová zastávka	IV	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{292,47 \text{ Kč/m}^2}$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.6.2014 za přítomnosti paní Miluše Šottové.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 10. 6. 2014
- snímek katastrální mapy
- částečná stavební dokumentace
- místní šetření dne 10. 6. 2014
- informace sdělené při prohlídce dne 10. 6. 2014 paní Šottovou
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Miluše Šottová, U Plynárny 799, 339 01 Klatovy

Nemovitosti:

- rodinný dům čp. 87 na pozemku st.242/2
- pozemek st. 242/2 zastavěná plocha a nádvořím, výměra 122m<sup>2</sup>

- pozemek 1081/3 zahrada, výměra 518m<sup>2</sup>

vše zapsané na LV 48 pro kat. území a obec Nalžovské Hory, okres Klatovy

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný objekt leží na okraji obce Nalžovské Hory, v části Nalžovy. V obci je základní občanská vybavenost (obchod, škola, školka, pohostinství). Kompletní zázemí poskytují buď 12km vzdálené Horažďovice nebo 22 km vzdálené okresní město Klatovy. V sousedství RD se nachází domy venkovského charakteru užívané k bydlení nebo k rekreaci. Zastávka autobusů je cca 250metrů. Dům leží u frekventované průjezdní silnice I. třídy Strakonice – Klatovy. Do domu je zavedena elektřina, obecní vodovod i kanalizace.

Dům byl postaven na začátku 20. století ze smíšeného zdiva s neodizolovanými kamennými základy, které vyrovnávají i silně svažité terén. V suterénu je sklep s přímým vstupem na zahradu a kotelna. Dům původně sloužil jako výměnek sousední zemědělské usedlosti. Obývané přízemí navazuje z jedné strany přímo na silnici, podkroví pod sedlovou střechou je postupně zateplováno a v budoucnu by také mohlo být obytné. Stropy jsou jednoduché dřevěné, bez izolace. Zhruba před 5 roky byla vyměněna okna do ulice za plastová protihluková, zřízeno ústřední topení, opraven komín, nové rozvody elektřiny, nové podlahy a zrekonstruována koupelna a WC. Úprava půdy na obytné podkroví nebyla dokončena. Dispozice domu je dnes 2 + 1, koupelna se sprchovým koutem, WC a předsíň. V kotelně v suterénu je umístěn kotel na pevná paliva, boiler na teplou vodu v koupelně chybí, chybí i kuchyňská linka v kuchyni.

Na dům navazuje velmi úzká zahrada ve svahu podél silnice, zatravněná, nyní neudržovaná, s minimem okrasných dřevin.

Jde o standardní starší rodinný dům, který vyžaduje ještě další stavební úpravy (střecha, výměna oken do dvora, dokončení fasády a podkroví). Dům není v tuto chvíli obýván a je čistě vyklizen.

<b>Předmětem ocenění je rodinný dům čp. 87 v Nalžovských Horách na pozemku pč. st.242/2 a s pozemkem 1081/3, kat. území a obec Nalžovské Hory, okres Klatovy</b>		
<b>Popis RD</b>	<b>Typ RD:</b>	<b>Samostatný rodinný dům</b>
	Počet nadzemních podlaží :	1
	Počet podzemních podlaží :	Částečně podsklepeno
	RD byl kolaudován v roce :	Cca začátek 20. století
	Základy :	Kamenné bez izolace
	Konstrukce :	Smíšené zdivo
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	Dřevěné
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	Eternitová taška
	Vnější omítky:	vápennocementové

	Vnitřní omítky:	vápenné
	Vybavení RD:	Dřevěná špaletová okna do dvora, dřevěné venkovní dveře, vnitřní kovové zárubně, plastová protihluková okna k silnici, sprchový kout, splachovací WC
	Rok rekonstrukce RD:	2009
	Rozsah rekonstrukce RD:	Okna do ulice, nové rozvody elektřiny, ústřední topení, nové podlahy, nová koupelna a WC, nový komín
	Dispozice RD:	2+1
	Popis místností podle podlaží:	Přízemí: 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, předsíň, zádveří s ochozem s venkovními schody na zahradu
	Energie využívané v RD	Elektřina, voda, kanalizace
	Řešení vytápění v RD:	ÚT s kotlem na tuhá paliva
	Řešení ohřevu vody v RD:	El. boiler – momentálně chybí
	Podlahy v RD:	V obytných místnostech betonové kryté PVC, ostatní prostory dlažba
	Popis stavu RD:	standardní starší RD s nutností dalších stavebních úprav
	Vady RD:	Neizolovaný proti spodní vlhkosti, zčásti zašlá fasáda, původní střešní krytina
	Zahrada:	Úzký zatravněný pozemek, nyní neudržovaný, s minimem okrasných dřevin
	Venkovní úpravy a stavby:	Zpevněné plochy
<b>Popis okolí :</b>	Občanská vybavenost:	V místě základní (obchod, škola, školka, lékař)
	Životní prostředí:	Na okraji obce, těsně u silnice I. třídy, zeleň v docházkové vzdálenosti
	Spojení a parkovací možnosti:	Omezené parkování před domem, zastávka bus 250m
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové
<b>Další informace:</b>	RD ZP 9,2 x 6,7 + 1,8 x 3, výška 2,7, podkroví výška 2,8m, suterén 6,7x 4 výška 2m, OP 320m <sup>3</sup>  Na nemovitosti vážnou zástavní práva exekuční, vzhledem k účelu posudku nebudou tato při ocenění zohledňována	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 1. 12. 2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1. 12. 2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

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

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

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. RD**

#### **2. Ocenění pozemků**

##### **2.1. Pozemky**

#### **3. Ocenění trvalých porostů**

##### **3.1. Porost**

### **II) ocenění srovnávací metodou**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

#### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - RD těsně u frekventované silnice I.třídy	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$$

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,872}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. RD

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 740,- Kč/m <sup>3</sup>

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

podsklepení:	6,6*4	=	26,40 m <sup>2</sup>
přízemí:	9,2*6,7	=	61,64 m <sup>2</sup>
	1,8*3	=	5,40 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
podsklepení:	26,40 m <sup>2</sup>	2,00 m
přízemí:	61,64 m <sup>2</sup>	2,70 m
	5,40 m <sup>2</sup>	2,70 m

##### Obestavěný prostor

podsklepení:	(6,6*4)*(2,00)	=	52,80 m <sup>3</sup>
přízemí:	(9,2*6,7)*(2,70)	=	166,43 m <sup>3</sup>
	(1,8*3)*(2,70)	=	14,58 m <sup>3</sup>
zastřešení:	(9,2*6,7)*(2,8/2)	=	86,30 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u><b>320,11 m<sup>3</sup></b></u>

##### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	67,04 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	93,44 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,39		

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,900 = \mathbf{0,742}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,970**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,899**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,740,- \text{ Kč/m}^3 * 0,742 = 1\,291,08 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 320,11 \text{ m}^3 * 1\,291,08 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,899 = 360\,399,20 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 360 399,20 Kč**



## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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 - x	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,899$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,990 * 0,899 = \mathbf{0,863}$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	292,47	0,863		252,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	242/2	122,00	252,40	30 792,80
§ 4 odst. 1	zahrada	1081/3	518,00	252,40	130 743,20
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>161 536,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 161 536,- Kč**

### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1. Porost

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	161 536,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	640,00
Celková pokrývná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	10,00
Cena pokrývné plochy porostů	Kč	2 524,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	214,54

**Porost - zjištěná cena** **214,54 Kč**

## II) ocenění srovnávací metodou

Popis vybraných srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	pozemek - K3	stav - K4	jiné - K5
Oceňovaný objekt	RD č. p.87, Nalžovy	přízemí, PP 67m2, 2+1	celkem 640m2, neudržovaná zahrada	po částečné rekonstrukci před 5 lety: nové okna k silnici, topení, podlahy, komín, rozvody elektřiny, koupelna s WC	u frekventované silnice, el., vodovod, kanalizace
1	RD Štipoklasy	přízemí PP 90m2 , 3+1, sklep	udržovaná zahrada 676m2	po částečné rekonstrukci před 5 lety: nové okna, střecha, podlahy, koupelna s WC, topení přímotopy	stodola s dílnou, garáž, vodovod, el, kanalizace
2	RD Velešice	přízemí + podkroví, PP100m2, 4+1	560m2, pouze zatravněný udržovaný	rekonstrukce před 20 lety, obytné podkroví, nová okna, pův. střecha	navazuje stará stodola
3	RD Pačejov	přízemí, PP 80m2, 3+1	1050m2 udržovaná zahrada	rekonstrukce před 25 lety, vodovod + studna, PVC, topení na TP	původní stodola , studna

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	936 000	0,9	842400	0,97	1,02	1,1	1,1	1,01	1	1,2091457	696 690
2	586 000	0,9	527400	0,99	1,03	1	0,9	0,98	1	0,8993754	586 407
3	550 000	0,9	495000	0,99	1,01	1,2	0,85	0,99	1	1,009699	490 245
<b>Celkem průměr</b>											591 114
<b>Minimum</b>											490 245
<b>Maximum</b>											696 690
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											103 303
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											487 811
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											694 417
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu v lokalitě: zohledněna dostupnost obč. vybavenosti K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna dispozice a PP K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněn upravený pozemek (D1) a velký pozemek (D3) K4 - Koeficient úpravy na celkový stav domu - zohledněny rekonstrukce současné (D1) a dřívější (D2, D3) K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti - dostupnost IS, garáž, dílna, sklep K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobná obytná stavení ve srovnatelné lokalitě, přesnější popis v příloze.

### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

**590.000,-Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. RD 360 399,20 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 360 399,20 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky 161 536,- Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 161 536,- Kč**

#### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Porost 214,50 Kč

**3. Ocenění trvalých porostů celkem 214,50 Kč**

**Zjištěná cena celkem po zaokrouhlení podle §50 522 150,- Kč**

### **II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody**

**Srovnávací hodnota nemovitosti 590 000,- Kč**

## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti - rodinného domu čp.87 s příslušenstvím a pozemkem v Nalžovských Horách, okr. Klatovy ke dni 1.12.2014 na

**550.000,-Kč**

Slovy: Pětsetpadesát tisíc korun

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Jana Petrželová

V Praze, dne 10. 12. 2014

## **D. Znalecká doložka**

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1444-687/2014 znaleckého deníku.

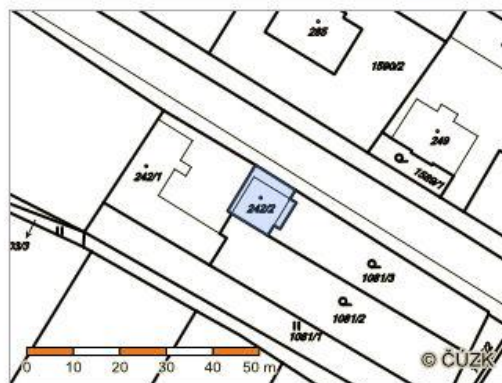
## E. Seznam příloh

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí
- ortomapa
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti

### Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí:

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 242/2</a>
Obec:	<a href="#">Nažovské Hory [556751]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nažovské Hory [701521]</a>
Číslo LV:	<a href="#">48</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	122
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Nažovy [406082]</a> č.p. 87; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 242/2</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č.p. 87</a>
Adresní místa:	<a href="#">č.p. 87</a>

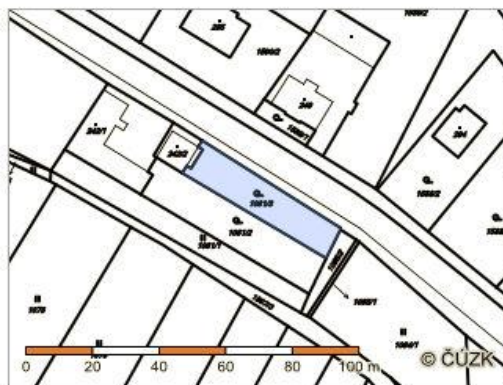
Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šottová Miluše, U Plynárny 799, Klatovy III, 33901 Klatovy	

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1081/3</a>
Obec:	<a href="#">Nažovské Hory [556751]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nažovské Hory [701521]</a>
Číslo LV:	<a href="#">48</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	518
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

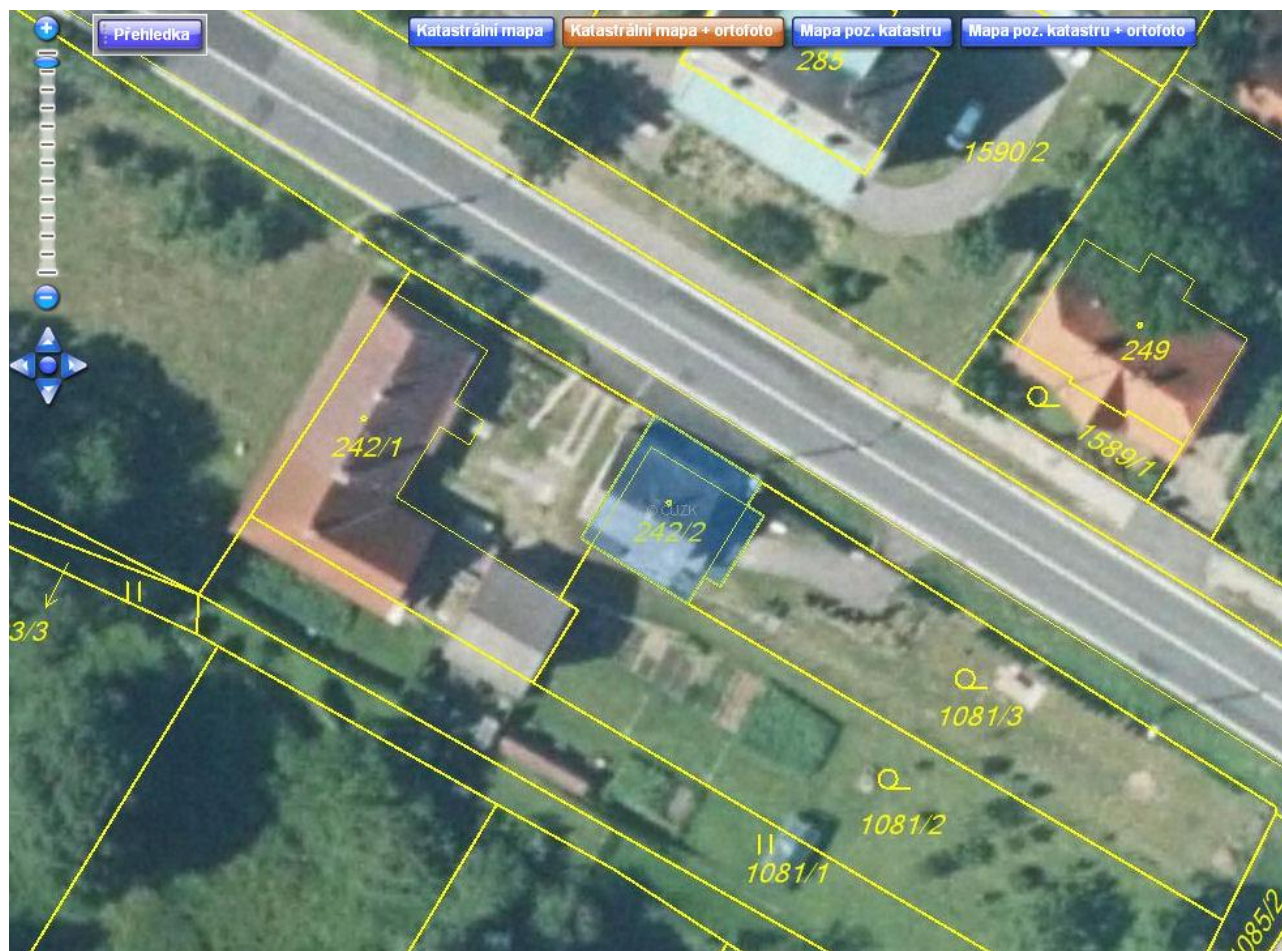
## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Šottová Miluše, U Plynárny 799, Klatovy III, 33901 Klatovy

## Ortomapa:





**Fotodokumentace:**







## Srovnávané nemovitosti:

### Dům č.1:



## Prodej, dům rodinný, 90 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>936 000 Kč</b> za nemovitost
	včetně provize, včetně právního servisu
Adresa:	Plánice - Štípkoklasy (okres Klatovy)
Datum aktualizace:	19.05.2014
ID zakázky:	2684
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	120 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	90 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	676 m <sup>2</sup>
Garáž:	1x
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Odpad:	Věřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Komunikace:	Asfaltová
Zařizeno:	Ne
Bezbariérový přístup:	Ne
Výtah:	Ne

**Popis:**  
Nabízíme Vám k prodeji domek v obci Štípkoklasy, 5 km od Plánice, okr. Klatovy. Jedná se o domek, který prošel před 5 roky rekonstrukcí. Nově byly vybudovány betonové podlahy, nové rozvody elektřiny v mědi, voda a odpady v plastu, nová koupelna. Domek je dispozičně řešen jako 3+1 s koupelnou. Je celý podsklepený a navazuje na něj stodola a dílna. Na pozemku o rozloze 676 m<sup>2</sup> se nachází garáž. Zahrada je pěkně udržovaná. Pomůžeme Vám s financováním.

### Dům č.2:



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

## Prodej, dům rodinný, 100 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>586 000 Kč</b> za nemovitost
Adresa:	Pačejov - Velešice (okres Klatovy)
Datum aktualizace:	29.04.2014
ID zakázky:	N52444
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	120 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	100 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	100 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	560 m <sup>2</sup>
Sklep:	Ano
Rok rekonstrukce:	1990

**Popis:**  
RSCS nabízí k prodeji vesnický dům v obci Velešice u Pačejova. Jedná se o velmi lukrativní nemovitost v Pošumaví, vhodnou jak k trvalému bydlení tak k rekreaci. Velešice u Pačejova jsou malou vesničkou uprostřed pomyslné přírky Horažďovice Nepomuk. Nabízená nemovitost je na okraji obce. Jedná se o vesnickou chalupu s charakterem 4+1, zrekonstruovanou cca před 20 lety. Malý dvorek se zahrádkou umožní dostatečný prostor pro kutily i zahrádkáře. Přes malý dvorek se vstupuje do prostorného stavení s 5 místnostmi, toaletou a koupelnou. Zdivo je smíšeného typu, okna jsou nová plastová, střecha pálená krytina. Omítky a malby jsou pěkné, u venkovních nutné malé opravy. Komíny jsou po opravě. Blízko vedoucí komunikace je velmi málo frekventovaná a nedaleká škola a školní jídelna v Pačejově skýtá možnost případného umístění dětí a levného bezstarostného stravování i pro veřejnost. Pačejov je vesnice s pravidelnou a každodenní lékařskou a stomatologickou péčí, vlastním obecním úřadem, tělocvičnou. Nezanedbatelnou skutečností je frekventovaná železniční trasa Plzeň - Č. Budějovice. V obci je v rámci služeb též mateřská škola, obchod s potravinami, hostinec, zámečnictví, truhlárna s katem, stavební, autoservis, motoservis, pošta. Okolí umožňuje velmi bohaté možnosti sportovního vyžití a okolní příroda umožňuje volný pohyb v

### Dům č.3:



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

### Prodej, dům rodinný, 1 200 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>550 000 Kč</b> za nemovitost
Adresa:	Pačejov (okres Klatovy)
Datum aktualizace:	29.04.2014
ID zakázky:	N50206
Stav:	<b>Rezervováno</b>
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	150 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	1 200 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	1 200 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1 050 m <sup>2</sup>
Rok rekonstrukce:	88

#### Popis:

Vesnický dům na Horažďovicku, určený k trvalému bydlení i k rekreaci se zahradou a dvorkem. Nabízíme k prodeji lukrativní vesnickou chalupu v malebné vesničce v Pošumaví v blízkosti Pačejova u Horažďovic. Objekt se nachází na malé návsi koncové vesničky s vyasfaltovanou příjezdovou komunikací v překrásném prostředí zachovalé přírody. Již při vstupu na pozemek zaujme návštěvníka prostorná stodola, umístěná po levé straně rozlehlého dvora a ve svahu postavený patrový sklípek, určený pro celoroční uskladnění zeleniny a chlazení nápojů během horkého léta. Středem dvora probíhá cesta od horní zahrady k hlavní Nemovitosti, kterou tvoří přízemní, nepodsklepená vesnická chalupa s verandou. Již při vstupu do verandy zaujme účelně umístěná toaleta a koupelna s el. boilerem. Z verandy je vstup přímo do prostorné předsině, ze které se vchází do kuchyně a následně přes kuchyni do zadního pokoje. Z předsině je též možné vstoupit do prostorné spíže, nebo do velké prádelny a stejně tak dalšími dveřmi do obývacího pokoje a ložnice. Vnitřní prostory jsou i přes smíšenou strukturu zdíva suché, podlahy jsou částečně krátké dlažbou, linem a koberci. Chalupa je kryta vlnitým eternitem/stáří cca 25 let. Součástí prodávané nemovitosti jsou dvě zahrádky a vlastní studna. V objektu je elektrická instalace 220/380. Součástí prodáváného objektu je i veškeré vnitřní vybavení včetně aut, pračky, ledničky, krbových kamen a ost..