

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 993-18/2021

**Určení obvyklé ceny nemovitých věcí:** pozemek st.parc.č. 22/1 o výměře 453m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Hejná čp. 75, způsob využití rodinný dům, parc.č. 373/2 o výměře 290m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda, parc.č. 380/1 o výměře 2108m<sup>2</sup>, orná půda, parc.č. 380/6 o výměře 3608m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 380/11 o výměře 1643m<sup>2</sup>, zahrada, parc.č. 380/13 o výměře 68m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 425/2 o výměře 301m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda a parc.č. 426/3 o výměře 2426m<sup>2</sup>, orná půda, zapsáno na LV č. 272 pro k.ú. Hejná, obec Hejná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí**

Dle stavu ke dni prohlídky 08.01.2021 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 22 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 26.01.2021

# **SEZNAM**

## **1. ZADÁNÍ**

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Výčet podkladů**

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

## **3. NÁLEZ**

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika**
- 3.4. Popis a stav**

## **4. POSUDEK**

- 4.1. Analýza trhu**
- 4.2. Popis postupu**
- 4.3. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 4.4. Rekapitulace, závěrečná analýza**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

## **6. ZÁVĚR**

## **7. PŘÍLOHY**

- 7.1. Osvědčení**
- 7.2. Fotodokumentace**

## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 22/1 o výměře 453m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Hejná čp. 75, způsob využití rodinný dům, parc.č. 373/2 o výměře 290m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda, parc.č. 380/1 o výměře 2108m<sup>2</sup>, orná půda, parc.č. 380/6 o výměře 3608m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 380/11 o výměře 1643m<sup>2</sup>, zahrada, parc.č. 380/13 o výměře 68m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 425/2 o výměře 301m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda a parc.č. 426/3 o výměře 2426m<sup>2</sup>, orná půda, zapsáno na LV č. 272 pro k.ú. Hejná, obec Hejná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.

Poznámka: zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.2. Výčet podkladů

### Data:

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 272 pro k.ú. Hejná ze dne 22.01.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- Rozhodnutí Městského úřadu Horažďovice, Odbor životního prostředí ze dne 30.10.2020 pod č.j. MH/12658/2020 - povolení vrtané studny
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty

### Zdroj dat:

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>

<https://www.sreality.cz/>

<https://inem.cz/>

<https://www.czso.cz/>

<https://www.risy.cz/cs/>

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady>

<https://mapy.cz/>

<https://www.seznam.cz/>

### Poznámka:

- uvedené zdroje dat považuji za věrohodné
- zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **2.1. Nákladová metoda**

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

### **2.2. Výnosová metoda**

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

### **2.3. Porovnávací metoda**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí okolo 5% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

### **2.4. Volba metody ocenění**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**

**§ 2**

**Způsoby oceňování majetku a služeb**

- (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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny nemovitých věcí, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Komentářem k určování obvyklé ceny MF ČR obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 272 pro k.ú. Hejná ze dne 22.01.2021

Majer Petr, č. p. 75, 34101 Hejná 1/2

Majerová Danuše, č. p. 75, 34101 Hejná 1/2

Adresa:	Hejná čp. 75
Název katastrálního území:	Hejná
Název obce:	Hejná
Název okresu:	Klatovy
List vlastnictví:	LV č. 272

#### 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

**Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 272 pro k.ú. Hejná ze dne 22.01.2021**

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Majer Petr

Nařízení exekuce - Majerová Danuše

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Majer Petr

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Majerová Danuše

Zahájení exekuce - Majer Petr

Zahájení exekuce - Majerová Danuše

*- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů*

#### 3.3. Poloha a charakteristika

Jedná se o rodinný dům v obci Hejná, v blízkosti centra obce. Okolní zástavbu tvoří převážně původní rodinné domy, bezprostřední okolí je méně prostorné s hustší zástavbou. Rodinný dům stojí v těsné blízkosti místní vodoteče, dle databáze Aquarius riziko povodně 2. Rodinný dům je samostatně stojící, se vstupem a vjezdem na pozemek (z místní zpevněné komunikace parc.č. 1255/4 ve vlastnictví Obec Hejná) z východní strany a vstupem do rodinného domu verandou ze severní strany. Rodinný dům stojí svou jižní obvodovou podélnou stěnou na hranici pozemku s komunikací, východně na rodinný dům navazuje pod jedním zastřešením stodola, ve které je kotel na tuhá paliva. Severně pak (na severní a severozápadní hranici) nad rodinným domem stojí původní menší stodola a chlívky, které nejsou zakreslené v katastrální mapě. Mezi rodinným domem a stodolou s chlívky je menší dvorek. Odkanalizování splaškových vod do jímky na vyvážení, voda ze studny, nový vrt na pozemku, elektroinstalace zavedena, bez plynu. Rodinný dům je součástí pozemku st.parc.č. 22/1. Ostatní pozemky zapsané na LV č. 272 pro k.ú. Hejná nejsou ve funkčním celku, jedná se o samostatné pozemky, které leží vcelku cca 1,2km východně od obce a jsou užívány jakou louky, částečně s ovocnými stromy.

**Obec Hejná** se nachází na území okresu Klatovy a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem jsou Horažďovice ve vzdálenosti cca 5km. V obci má hlášeno trvalý pobyt 165 obyvatel, obec je obecní úřad a plynofikace, jinak bez vybavenosti, autobusová doprava místního významu.

#### 3.4. Popis a stav

### **Rodinný dům čp. 75, součást pozemku st.parc.č. 22/1**

Jedná se o rodinný dům částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, bez využitého podkroví.

Dispozičně a orientačně výměry:

1 PP (suterén):

<b>místnost</b>	<b>plocha (m2)</b>	<b>podlaha</b>
<b>místnost</b>	<b>plocha (m2)</b>	
chodba	2,60	
sklep	17,68	
<b>celkem</b>	<b>20,28</b>	

1 NP (přízemí):

<b>místnost</b>	<b>plocha (m2)</b>	<b>podlaha</b>
zádveří	3,63	plovoucí
WC	2,95	plovoucí
chodba	5,00	koberec
pokoj	22,16	koberec
kuchyně	18,35	ker.dlažba, PVC
pokoj	29,63	PVC
koupelna	6,67	ker.dlažba
<b>celkem</b>	<b>88,39</b>	

Celkem 2+1, podlahová plocha 108,67m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 110m<sup>2</sup>, obestavěný prostor informativně 530m<sup>3</sup>.

Popis převažujících konstrukcí:

Nosná konstrukce je provedena na betonových a kamenných základech, svíslé konstrukce zděné smíšené, stropní konstrukce klenbové a dřevěné trémové, schody do suterénu betonové, na půdu žebřík ze stodoly, konstrukce krovu dřevěná sedlová, krytina z plechových tašek Borga, klempířské konstrukce pozinkovaný plech, povrchy omítnuty, keramické obklady na sociálním zařízení a v kuchyni, okna plastová, dveře náplňové, vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev vody průtokovým ohřívačem (rozvod teplé vody pouze v kuchyni, v koupelně umyvadlo, vana, bojler, rozvody instalací běžně provedeny, v kuchyni kuchyňská linka se sporákem, na sociálním zařízení vana, WC samostatné. Stáří rodinného domu nebylo doloženo ani přesně zjištěno, je odhadováno na osmdesát let, již dříve byla provedena výměna střešní krytiny a oken v domě, v roce 2020 byla provedena rekonstrukce koupelny, osazen nový kotel na tuhá paliva, provedeny rozvody vytápění a osazeny otopná tělesa a byly započaty práce na vestavbě podkroví (zatím pouze vyždění části příček), jinak původní, spíše horší stav, morálně zastaralé, úklid zanedbán.

### **Vedlejší stavby**

- stodola navazující na rodinný dům je přízemní bez využitého podkroví, se sedlovou střechou a krytinou stejně jako na rodinném domě, tj. plechová Borga. Ve stodole je kotel na tuhá paliva. Stavebně technický stav odpovídající, zastavěná plocha informativně 60m<sup>2</sup>.

- stodola v severovýchodním rohu pozemku je nepravidelného půdorysu, není celá zakreslená v katastrální mapě, je přízemní bez využitého podkroví, zastřešena polovalbovou střechou s taškovou krytinou. Stavebně technický stav zhoršený, zastavěná plocha informativně 72m<sup>2</sup>.

- původní chlívký stojí na severozápadní hranici pozemku, nejsou zakresleny v katastrální mapě, jsou přízemní, bez využitého podkroví, zastřešeny sedlovou střechou s taškovou krytinou. Stavebně technický stav zhoršený, zastavěná plocha informativně 40m<sup>2</sup>.

### **Studna**

Původní kopaná studna hloubky dle sdělení 6m, studna pod domem.

### **Vrt**

Nový vrt hloubky 42m.

### **Venkovní úpravy**

V běžném rozsahu – oplocení, zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí apod., vše v mírně horším stavu.

### **Pozemky**

- pozemek st.parc.č. 22/1 o výměře 453m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn rodinným domem čp. 75 a vedlejšími stavbami, nezastavěná část je menší neudržovaný dvorek.

- pozemky parc.č. 373/2 o výměře 290m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda, parc.č. 380/1 o výměře 2108m<sup>2</sup>, orná půda, parc.č. 380/6 o výměře 3608m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 380/11 o výměře 1643m<sup>2</sup>, zahrada, parc.č. 380/13 o výměře 68m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 425/2 o výměře 301m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda a parc.č. 426/3 o výměře 2426m<sup>2</sup>, orná půda nejsou ve funkčním celku s rodinným domem, jedná se o samostatné pozemky, které leží vcelku cca 1,2km východně od obce a jsou užívány jakou louky, částečně s ovocnými stromy.

## **4. Posudek**

### **4.1. Analýza trhu**

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen nemovitých věcí. V obci Hejná je ke dni ocenění v realitní inzerci nabízen jeden rodinný dům za 1.090.000,- Kč, v okolí přibližně deseti km je pak nabízeno přibližně dvacetpět rodinných domů v cenové relaci od 520.000,- Kč za chalupu v horším stavu v Holkovcích po 15 mil za rozsáhlý rekonstruovaný rodinný dům. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vybrané vzorky realitní inzerce a vzorky realizovaných cen.

### **4.2. Popis postupu**

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indície, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka celek. Tato jednotka je u obdobných nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

### **4.3. Výpočet porovnávací hodnoty**

Oceňovaná nemovitá věc: st.parc.č. 22/1, součástí je stavba Hejná čp. 75



Zastavěná plocha: 110m<sup>2</sup>  
 Podlahová plocha: 108,67m<sup>2</sup>  
 Pozemek ve funkčním celku: 453m<sup>2</sup>

lokality	cena	druh ceny	
<p><b>1) Černíč, Hradešice, okr. Klatovy</b></p> <p>původní zemědělská usedlost (6+1 + 2 koupel.; podlahová plocha: cca 350 m<sup>2</sup>; s uzavřeným dvorem a velkou stodolou v započaté, nedokončené rekonstrukci. Dům leží v původní zástavbě v klidné části obce. Popis: sklep s klenbou; přízemí: chodba s klenbou (schody), koupelna s oknem (vana, umyv., WC, el. přímotop), původní sednice (pec s lehárnou, trámový, linka s dřezem), komora, prostorná obytná místnost (klenby) s kuchyní s jídelnou (linka s dřezem, el sporák, kamna na T.P.) a vstupem na zasklenou verandu s prostupem na zahradu, prostorný obývací pokoj s krbem, trámovým a vl. vstupem; nedokončené podkroví: prostorná hala s ležením, chodba, koupelna (2x umyv., sprch. kout, WC, bidet, vývody na pračku), ložnice, místnost a ložnice (kamna, trámový) s balkonem. Vytápění: lokální – 3x kamna na T.P., pec a el. přímotop. El.: 220/380 V. Voda: obecní řad a vlastní kopaná studna (užitková). Odpad: přepad do dešťové kanalizace. Zastavěná plocha 180m<sup>2</sup>, pozemek celkem 776m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>850 000,- Kč</b></p>	<p><b>kupní cena, prodej 07/2019</b></p>	
  	<p><b>2) Malý Bor, okr. Klatovy</b></p> <p>dům o dispozici 3+kk a o užitné ploše 55 m<sup>2</sup>. Na obytnou část domu nyní navazuje místnost pro chov akvarijních ryb o výměře 52 m<sup>2</sup>, ze které lze zřídit taktéž obytný prostor. Z kuchyně se rovnou vchází do kamenného sklepa s klenutým stropem. Dům se nachází v klidné části obce a je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Vytápěný je elektrokotlem. Střešní krytina je z bobrových tašek a krov ve velmi slušném stavu bez nutných investic. Dům osazen plastovými okny, ve stropní konstrukci izolace. Zastavěná plocha 160m<sup>2</sup>, pozemek celkem 314m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>1 390 000,- Kč</b></p>	<p><b>kupní cena, prodej 03/2020</b></p>
  	<p><b>3) Hejná, okr. Klatovy</b></p> <p>dům 3+kk se samostatně stojící garáží. V domě jsou dvě ložnice, kuchyň s jídelním koutem a společná koupelna se sprchovým koutem a wc. Půda je připravena k dostavění pokojů. Dům má sedlovou střechu s betonovou krytinou. K vytápění slouží kotel na tuhá paliva, na pozemku vrtaná studna, přípojka plynu, plánována tlaková kanalizace. Zastavěná plocha 120m<sup>2</sup>, pozemek celkem 430m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>1 250 000,- Kč</b></p>	<p><b>kupní cena, prodej 10/2020</b></p>
  			



**4) Hejná, okr. Klatovy****1 090 000,- Kč****nabídková cena**

Toužíte po venkovském sídle a přesto se snadnou dostupností města Plzně a Nepomuku? Pak právě pro Vás je tato nabídka. Idylku místa umocňuje krásný výhled do kraje a blízkost lesa za domem. Nemovitost stojí na vlastním, oploceném pozemku o výměře 601 m<sup>2</sup> v naprosto klidné obci Hejná. Vstup do nemovitosti je zajištěn z hlavní ulice vjezdem. Stavebním materiálem celého domu je klasická pálená cihla s kamenným základem. Střešní krytina je pálená taška. Z inženýrských sítí je do domu zavedena pouze elektřina, dům má vlastní studnu. Vytápění je řešeno dvěma kamny na tuhá paliva. Hlavní kuchyně má svá historická kamna určená i k vaření. Hlavní obytná plocha je situována do přízemí a prvního patra. Dispozičně je uspořádána jako bytová jednotka 3+1 o celkové obytné ploše cca 150 m<sup>2</sup> viz půdorys a fotky. Sklep není situovaný pod dům, ale vestavěný do skály, tudíž nabízí výborné klima prostředí celoročně. Součástí nemovitosti jsou dvě dílny 8+13 m<sup>2</sup>. Další možnost využití obytných metrů nabízí podkroví cca 95 m<sup>2</sup> s plně funkční střechou a ošetřeným krovem, kde po zateplení by mohly být další místnosti. Pro více informací doporučuji prohlídku. S financováním rád bezplatně pomohu s naším hypotečním makléřem. Celková cena: 1 090 000 Kč za nemovitost, včetně DPH ID zakázky: 0003-N03086 Aktualizace: 16.01.2021 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 95 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 150 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 601 m<sup>2</sup> Sklep: 14 m<sup>2</sup> Voda: Místní zdroj Topení: Lokální tuhá paliva Elektřina: 230V, 400V

**5) Zborovy, okr. Klatovy****1 490 000,- Kč****nabídková cena**

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v historické obci Zborovy, 16 km východně od Klatov. Částečně podsklepený dům s užitnou plochou 100 m<sup>2</sup> je dispozičně řešený jako 2+1 v přízemí, s možností půdní vestavby v podkroví. Dům má nově vybudovanou koupelnu s WC, ostatní je v původním stavu. Napojený je na elektřinu a obecní vodovod, odkanalizování je řešeno novou jímkou. Na pozemku dále stojí bývalá maštal, garáž a stodola. K pozemku je také možnost přikoupit navazující parcelu 1.200 m<sup>2</sup> s možností výstavby rodinného domu. V obci je prodejna potravin, ostatní občanská vybavenost se nachází v 2,5 km vzdálené Plánici. Jedná se o klidné bydlení či rekreaci v těsné blízkosti přírody s množstvím lesů. Pomůžeme s financováním za zvýhodněných podmínek. Celková cena: 1 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 1904 Aktualizace: Včera Stavba: Smíšená Stav objektu: Před rekonstrukcí Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Přízemní Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 120 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 100 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 1800 m<sup>2</sup> Plocha zahrady: 1290 m<sup>2</sup> Sklep: 15 m<sup>2</sup> Garáž: 1 Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické Odpad: Jímka Elektřina: 230V, 400V



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti apod.

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

#### hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Černíč, Hradešice, okr. Klat.	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	0,95	850 000	763 088
2. RD Malý Bor, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1 390 000	1 188 450
3. RD Hejná, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1 250 000	1 187 500
4. RD Hejná, okr. Klatovy	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	0,95	0,95	1 090 000	929 620
5. RD Zborovy, okr. Klatovy	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	0,95	0,95	1 490 000	1 028 715
minimum									763 088
maximum									1 188 450
median									1 028 715
průměr									1 019 474
jednotková cena (median)									1 028 715
jednotka (ks)									1
<b>porovnávací hodnota celkem</b>									<b>1 028 715</b>

**Porovnávací hodnota celkem: 1 000 000,- Kč**

Oceňovaná nemovitá věc: pozemky parc.č. 373/2 o výměře 290m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda, parc.č. 380/1 o výměře 2108m<sup>2</sup>, orná půda, parc.č. 380/6 o výměře 3608m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 380/11 o výměře 1643m<sup>2</sup>, zahrada, parc.č. 380/13 o výměře 68m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 425/2 o výměře 301m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda a parc.č. 426/3 o výměře 2426m<sup>2</sup>, orná půda nejsou ve funkčním celku s rodinným domem. Plocha celkem 10 444m<sup>2</sup>.

lokality	cena	druh ceny
1) Hejná, okr. Klatovy Pozemky o výměře 2173m <sup>2</sup>	27,61 Kč/m <sup>2</sup>	kupní cena, prodej 08/2019

		
<b>2) Kejnice, okr. Klatovy</b> Pozemky o výměře 5165m <sup>2</sup>	<b>23,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>kupní cena, prodej 03/2020</b>
		
<b>3) Hejná, okr. Klatovy</b> Pozemky o výměře 4436m <sup>2</sup>	<b>25,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>kupní cena, prodej 08/2020</b>
		
<b>4) Břežany, okr. Klatovy</b> Pozemky o výměře 11044m <sup>2</sup>	<b>23,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>kupní cena, prodej 02/2020</b>
		
<b>5) Zavlekov, okr. Klatovy</b> Pozemky o výměře 3247m <sup>2</sup>	<b>30,79 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>kupní cena, prodej 09/2019</b>
		
<b>6) Rabí, okr. Klatovy</b> Pozemky o výměře 4436m <sup>2</sup>	<b>45,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>nabídková cena</b>
Nabízíme exkluzivně do výlučného vlastnictví pozemky v k.ú. Rabí, okres Klatovy. Jedná se o ornou půdu a ostatní plochu, parcely č. 1411/28, 1608/3, 1609 o celkové výměře 3107 m <sup>2</sup> . Pozemky se nacházejí na východ od obce Rabí. Pro více informací kontaktujte makléře. Celková cena: 139 318 Kč za		

nemovitost, včetně provize Cena za m<sup>2</sup>: 45 Kč ID zakázky: 4163 Aktualizace: 09.12.2020 Umístění objektu:  
Samota Plocha pozemku: 3107 m<sup>2</sup>



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, atraktivitě okolí

K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku

K3 – koeficient zdroje

K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

#### hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> upravená
1. pozemky Hejná, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	1,00	27,61	27,61
2. pozemky Kejnice, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	1,00	23,00	23,00
3. pozemky Hejná, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	1,00	25,00	25,00
4. pozemky Břežany, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	1,00	23,00	23,00
5. pozemky Zavlekov, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	1,00	30,79	30,79
6. pozemky Rabí, okr. Klatovy	1,00	1,00	0,95	1,00	45,00	42,75
minimum						23
maximum						43
median						26
průměr						29
jednotková cena (median)						26
užitná plocha m <sup>2</sup>						11 444
<b>porovnávací hodnota celek</b>						<b>301 034</b>

**Porovnávací hodnota: 300 000,- Kč**

## 5. Odůvodnění

Bylo provedeno porovnání vzorků zjištěných realizovaných cen a nabídkových cen realitní inzerce v lokalitě, ze kterého vyplývá, že podobné rodinné domy jsou v lokalitě obchodovány v cenovém rozmezí od 800.000,- do 1.500.000,- Kč, výsledný medián porovnání činí 1.000.000,- Kč. Podobné pozemky jsou v lokalitě obchodovány v rozmezí od 23,- do 43,- Kč/m<sup>2</sup>, výsledný medián porovnání činí 26,- Kč/m<sup>2</sup>. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze a případně z nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.



## **6. Závěr**

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 08.01.2021**

**ve výši: 1 300 000,- Kč**

*slovy: jedenmiliontřista tisíc Kč*

V Pardubicích, 26.01.2021

-----  
ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

## **7. Přílohy**

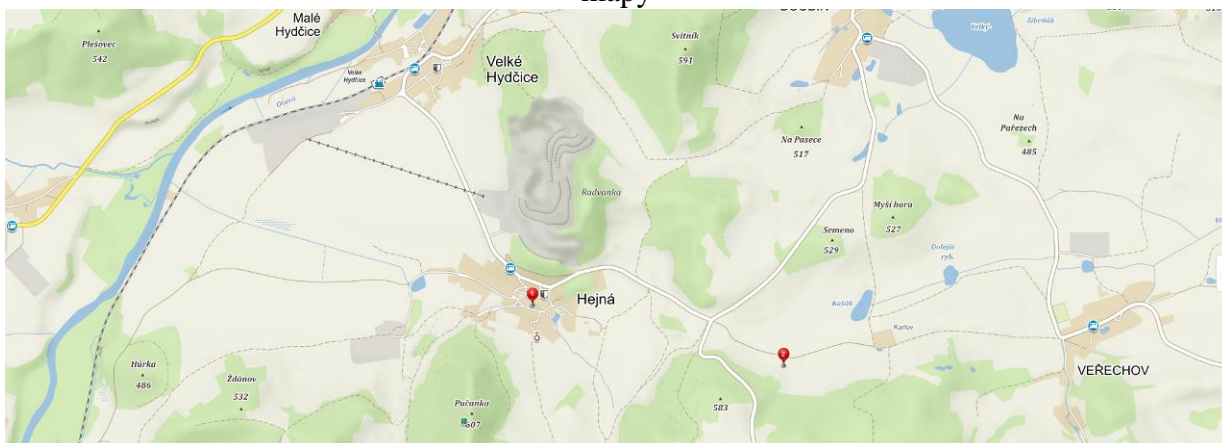
### **7.1. Osvědčení**

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## 7.2. Fotodokumentace

mapy

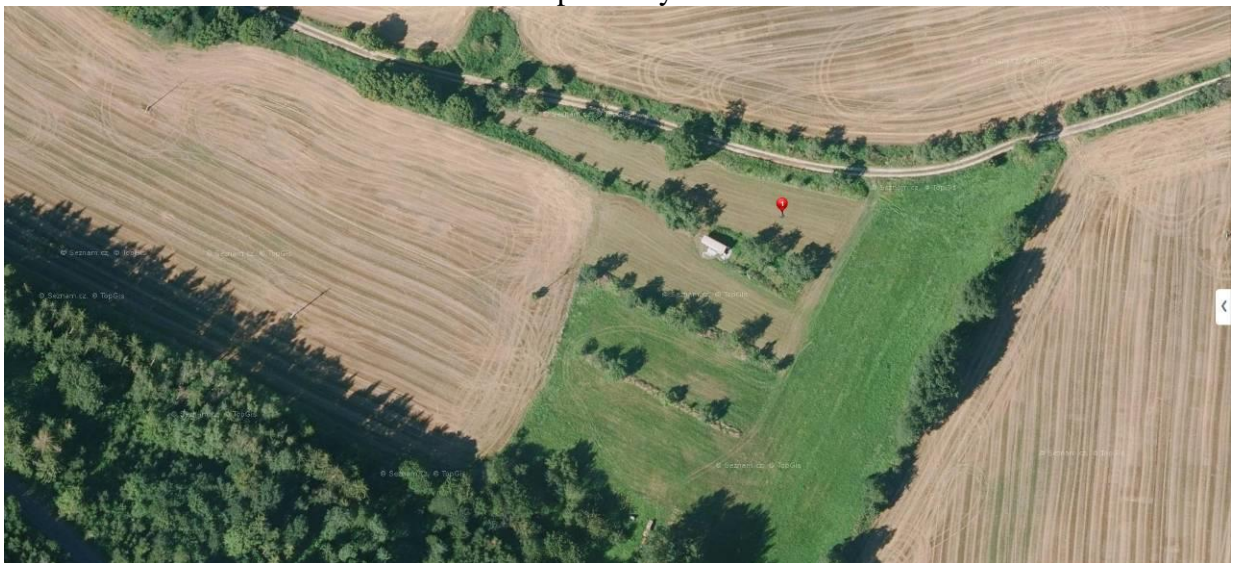


rodinný dům

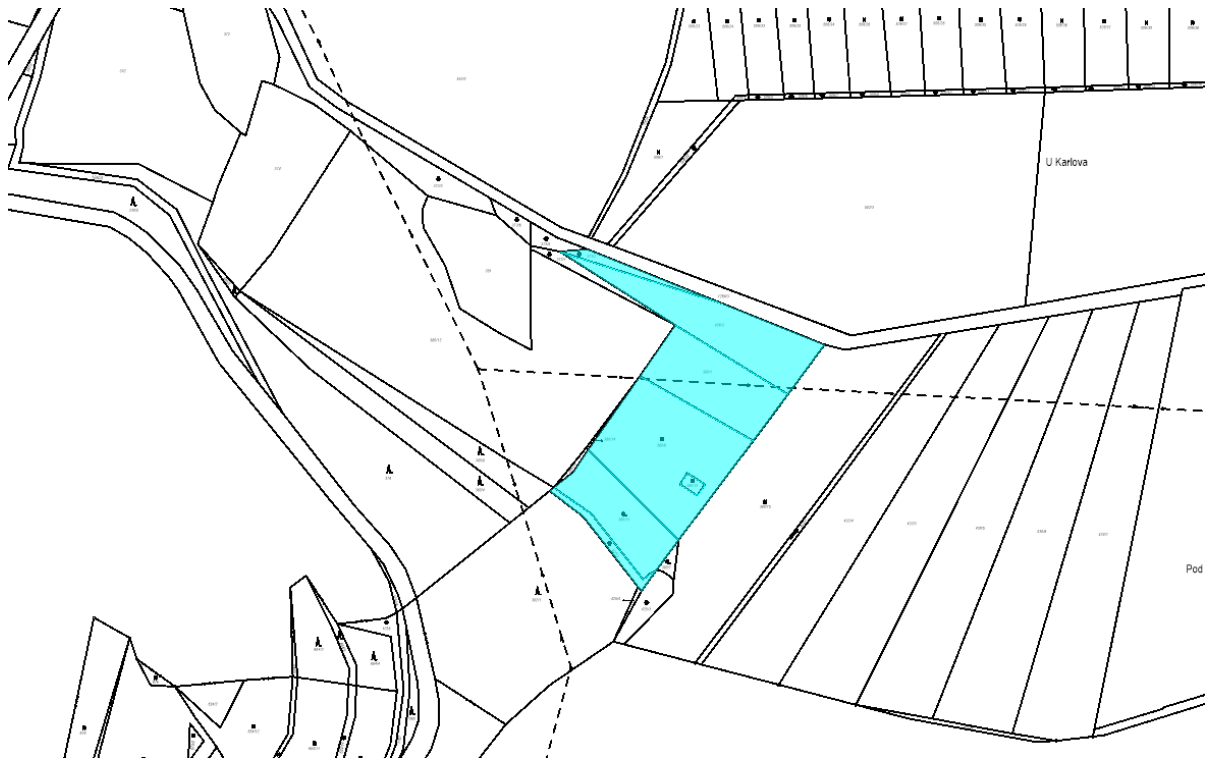




pozemky







## fotodokumentace

vstup do domu



zádveří



WC





kuchyně



pokoj



koupelna



pokoj



půda





půda



sklep



stodola navazující na RD



samostatně stojící stodola



chlévy



pohled jihovýchodní





pohled jihozápadní



pohled východní



pohled východní



## ***8. Znalecká doložka***

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 993-18/2021 znaleckého deníku.