

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12037-1815/2020

**Objednatel znaleckého posudku:** jmt insol, v.o.s.  
insolvenční správce dlužnice Monika Grňová  
Vinohradská 89/90, 130 00 Praha 3

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** č.p. 103, Červené Poříčí, okres Klatovy

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 09.09.2020

**Zpracováno ke dni:** 09.09.2020

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 13.09.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ rodinného domu č.p. 103 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 119/2 v obci Červené Poříčí, okres Klatovy, katastrální území Červené Poříčí pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Název předmětu ocenění:  | Rodinný dům č.p. 103, obec Červené Poříčí |
| Adresa předmětu ocenění: | č.p. 103, Červené Poříčí, okres Klatovy   |
| Kraj:                    | Plzeňský kraj                             |
| Okres:                   | Klatovy                                   |
| Obec:                    | Červené Poříčí                            |
| Ulice:                   |   |
| Katastrální území:       | Červené Poříčí                            |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.09.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: pan Grňová (spolumajitelka).

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

|  |                  |
|--|------------------|
| Eker group s.r.o., Divadelní 151/6, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň | podíl 1/2        |
| <b>Grňová Monika, č. p. 103, 34012 Červené Poříčí</b>            | <b>podíl 1/2</b> |

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 103 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 119/2 v obci Červené Poříčí, okres Klatovy, katastrální území Červené Poříčí.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný pozemek parc.č. St.119/2 o výměře 697 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 103 – objekt k bydlení.

Oceňovaný rodinný dům je situovaný do půdorysného tvaru čtverce jako pravá část dvojdomku a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, není zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v padesátých letech. V průběhu své životnosti patrně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná.

Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stropy jsou keramikobetonové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 3+1. V domě se nachází chodba o výměře 9,31 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,45 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 5,10 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 18,54 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 9,88 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 13,89 m<sup>2</sup>, pokoj v podkroví o výměře 30,70 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 88,89 m<sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na sever, jih, východ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou použity dřevěné prosklené interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech jsou koberce, v kuchyni jsou na podlaze koberce, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Dům je v současné době bez zdroje vody, (původně byl objekt napojen na studnu v areálu bývalého zemědělského družstva. Dle sdělení spolumajitelky v několik let nefunkční). Dům je napojen na jímku a rozvod zemního plynu není připojen. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen a nejsou instalována topná tělesa. Pro ohřev vody je používán brutar.

Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Střešní krytina objektu je původní, z části krytina chybí. Okapy jsou na pokraji životnosti, svody chybí. Omítka opadává. Okna jsou původní, zastaralá, vykazují známky poškození. Rozvody v objektu jsou původní, zastaralé. Podlahy jsou původní. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Ze dvora je pozemek oddělen od sousedního pozemku zídka. Samotný pozemek je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné komunikaci parc.č. 807/4, která je v podílovém vlastnictví státu. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

K objektu náleží vedlejší stavba o půdorysném rozměru 5,00 x 3,50 m, zděné konstrukce s pultovou střechou. Střešní krytina je pálená taška. Tato stavba je v havarijním stavebně technickém stavu.

Dům je umístěn v zastavěné části obce, v lokalitě Vodotečský Dvůr, cca 500 m jižně od obce Červené Poříčí. Charakter okolí: zástavba rodinnými domy poblíž zemědělském areálu. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

Zastávka hromadné dopravy je mimo zastavěné území obce - bez spojení.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| <b>Tabulkový popis</b>      |                                 |                                   |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Popis rodinného domu</b> | Typ rodinného domu              | pravá část dvojdomku              |
|                             | Počet nadzemních podlaží        | 1                                 |
|                             | Podsklepení                     | částečné                          |
|                             | Podkroví                        | ano                               |
|                             | Půda                            | ne                                |
|                             | Dům byl postaven v roce         | 1950                              |
|                             | Zdroj informace o době výstavby | na základě sdělení přítomné osoby |
|                             | Rozsah rekonstrukce domu        |                                   |
|                             | Základy                         | železobetonové izolované          |
|                             | Konstrukce                      | cihlová                           |
|                             | Stropy                          | keramickobetonové                 |
|                             | Tloušťka stěn                   |                                   |
|                             | Střecha                         | sedlová                           |
|                             | Krytina střechy                 | pálená taška                      |
|                             | Klempířské prvky                | pozinkované                       |
|                             | Vnější omítky                   | vápenocementové                   |
|                             | Vnitřní omítky                  | štukové                           |
| Typ oken v domě             | dřevěná zdvojená                |                                   |

|                      |  |   |               |                      |
|----------------------|--|---|---------------|----------------------|
|                      | Orientace oken obytných místností          | sever, jih, východ  |               |                      |
|                      | Koupelna(y)                                | klasická vana, umyvadlo   |               |                      |
|                      | Toaleta(y)                                 | klasická toaleta  |               |                      |
|                      | Vstupní dveře                              | dřevěné   |               |                      |
|                      | Typ zárubní                                | ocelové   |               |                      |
|                      | Vnitřní dveře                              | dřevěné prosklené   |               |                      |
|                      | Osvětlovací technika                       | lustry  |               |                      |
|                      | Kuchyně                                    | kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák  |               |                      |
|                      | Dispozice RD                               | 3+1   |               |                      |
|                      | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | Ostatní prostory  | Chodba        | 9,31 m <sup>2</sup>  |
|                      |  | Koupelna, WC  | WC            | 1,45 m <sup>2</sup>  |
|                      |  | Koupelna, WC  | Koupelna      | 5,10 m <sup>2</sup>  |
|                      |  | Pokoj   | Obývací pokoj | 18,54 m <sup>2</sup> |
|                      |  | Kuchyně   | Kuchyně       | 9,88 m <sup>2</sup>  |
|                      |  | Pokoj   | Pokoj         | 13,89 m <sup>2</sup> |
|                      |  | Pokoj v podkroví  | Pokoj         | 30,70 m <sup>2</sup> |
|                      |  | Podlahová plocha  |               | 88,89 m <sup>2</sup> |
|                      | Elektrína                                  | 230V a 400V   |               |                      |
|                      | Vodovod                                    | bez přípojky  |               |                      |
|                      | Svod splašek                               | jímka   |               |                      |
|                      | Plynovod                                   | ne  |               |                      |
|                      | Řešení vytápění v domě                     | kamna   |               |                      |
|                      | Topná tělesa                               | chybí   |               |                      |
|                      | Řešení ohřevu vody                         | ohřívač vody brutar   |               |                      |
|                      | Podlahy v domě                             | místnosti: koberce<br>kuchyně: koberce<br>koupelna, WC: keramická dlažba<br>chodba: keramická dlažba  |               |                      |
|                      | Popis stavu rodinného domu                 | před rekonstrukcí   |               |                      |
|                      | Vady rodinného domu                        | Střešní krytina objektu je původní, z části krytina chybí. Okapy jsou na pokraji životnosti, svody chybí. Omítka opadává. Okna jsou původní, zastaralá, vykazují známky poškození. Rozvody v objektu jsou původní, zastaralé. Podlahy jsou původní. Zanedbaná údržba. |               |                      |
| <b>Popis pozemku</b> | Trvalé porosty                             | okrasné dřeviny   |               |                      |
|                      | Venkovní stavby                            | kolna   |               |                      |
|                      | Sklon pozemku                              | rovinatý  |               |                      |

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
|                        | Oplocení  | pletivo do ocelových sloupků, zděná zídka se sousedním dvojdomkem  |
|                        | Přístupová cesta k objektu                            | přístup bezproblémový po zpevněné cestě - spoluvlastnický podíl státu  |
| <b>Popis okolí</b>     | Popis okolí   | rezidenční zástavba s průmyslovou zónou – zem. areál   |
|                        | Poloha v obci   | v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce  |
|                        | Vybavenost  | nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty |
|                        | Životní prostředí                                     | klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  |
|                        | Spojení a parkovací možnosti                          | bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce, parkování na vlastním pozemku  |
|                        | Sousedé a kriminalita                                 |  |
| <b>Věcná břemena</b>   | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |  |
| <b>Další informace</b> |   |  |

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.09.2020 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. 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 prodejkách 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 je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Rodinný dům č.p. 103, obec Červené Poříčí

| Rodinný dům č.p. 103 obec Červené Poříčí |                               |   |                   |                     |   |
|--|-------------------------------|---|-------------------|---------------------|---|
| č.                                       | K1 - poloha                   | K2 - velikost                                     | K3 - stav         | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti   |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                  | Červené Poříčí, okres Klatovy | 88.89 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: částečné | Před rekonstrukcí | 697 m <sup>2</sup>  | topení lokální na TP, bez zdroje vody, septik, kolna  |
| 1  | Mochtín, okres Klatovy        | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Dobrý             | 1862 m <sup>2</sup> | 3+1, topení kotel na LTO, rozvod do radiátorů, bez zdroje vody, septik, hospodářská část, stodola |
| 2  | Černíkov, okres Klatovy       | 100 m <sup>2</sup> , Přízemní                     | Před rekonstrukcí | 2381 m <sup>2</sup> | 4+1, topení lokální na TP, studna, jímka, garáž, stodola  |
| 3  | Ostřetice, okres Klatovy      | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Před rekonstrukcí | 1206 m <sup>2</sup> | 3+1, topení lokální na TP, studna, jímka, stodola,  |
| 4  | Mezihoří, okres Klatovy       | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Před rekonstrukcí | 914 m <sup>2</sup>  | 2+1, topení kotel na TP, kotel nefunkční, vodovod, kanalizace, stodola, garáž                     |
| 5  | Neuměř, okres Domažlice       | 95 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Před rekonstrukcí | 320 m <sup>2</sup>  | 3+kk, topení lokální na TP, garáž,  |



| č   | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|---|
| 1   | 16.111,11 Kč   | Nepoužit                | 16.111,11 Kč              | 1.00        | 1.00          | 1.10      | 1.28         | 1.00                  | 1.00               | 1.4080     | 11.442,55 Kč                                  |
| 2   | 11.000,00 Kč   | Nepoužit                | 11.000,00 Kč              | 1.00        | 0.99          | 1.00      | 1.30         | 1.05                  | 1.00               | 1.3514     | 8.139,71 Kč                                   |
| 3   | 10.333,33 Kč   | 0.9                     | 9.300,00 Kč               | 1.00        | 1.00          | 1.00      | 1.19         | 1.05                  | 1.00               | 1.2495     | 7.442,97 Kč                                   |
| 4   | 10.555,56 Kč   | 0.9                     | 9.500,00 Kč               | 1.00        | 1.00          | 1.00      | 1.11         | 1.15                  | 1.00               | 1.2765     | 7.442,22 Kč                                   |
| 5   | 6.263,16 Kč  | 0.9                     | 5.636,84 Kč               | 1.00        | 1.00          | 1.00      | 0.76         | 1.00                  | 1.00               | 0.7600     | 7.416,90 Kč                                   |
| <b>Celkem průměr</b>  |  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 8.376,87 Kč                                   |
| <b>Minimum</b>  |  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 7.416,90 Kč                                   |
| <b>Maximum</b>  |  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 11.442,55 Kč                                  |
| <b>Směrodatná odchylka - s</b>  |  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 1.740,83 Kč                                   |
| <b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>  |  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 6.636,04 Kč                                   |
| <b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>   |  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 10.117,70 Kč                                  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |  |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            |   |

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

8.376,87 Kč/m<sup>2</sup>

\*

88,89 m<sup>2</sup>

= 744.620 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**745.000,-- Kč**

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Rodinný dům č.p. 103 obec Červené Poříčí |                               |   |                   |                     |   |
|--|-------------------------------|---|-------------------|---------------------|---|
| č.                                       | K1 - poloha                   | K2 - velikost                                     | K3 - stav         | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti   |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                  | Červené Poříčí, okres Klatovy | 88,89 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: částečně | Před rekonstrukcí | 697 m <sup>2</sup>  | topení lokální na TP, bez zdroje vody, septik, kolna  |
| <b>1</b>                                 | Mochtín, okres Klatovy        | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Dobrý             | 1862 m <sup>2</sup> | 3+1, topení kotel na LTO, rozvod do radiátorů, bez zdroje vody, septik, hospodářská část, stodola |
| <b>2</b>                                 | Černíkov, okres Klatovy       | 100 m <sup>2</sup> , Přízemní                     | Před rekonstrukcí | 2381 m <sup>2</sup> | 4+1, topení lokální na TP, studna, jímka, garáž, stodola  |
| <b>3</b>                                 | Ostřetice, okres Klatovy      | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Před rekonstrukcí | 1206 m <sup>2</sup> | 3+1, topení lokální na TP, studna, jímka, stodola,  |
| <b>4</b>                                 | Mezihoří, okres Klatovy       | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Před rekonstrukcí | 914 m <sup>2</sup>  | 2+1, topení kotel na TP, kotel nefunkční, vodovod, kanalizace, stodola, garáž                     |
| <b>5</b>                                 | Neuměř, okres Domažlice       | 95 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Před rekonstrukcí | 320 m <sup>2</sup>  | 3+kk, topení lokální na TP, garáž,  |

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

| č.                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci          |
|--|---|------------------------------|--------------------------------|
| 1                                      | 16.111,11   | -                            | 16.111,11                      |
| 2                                      | 11.000,00   | -                            | 11.000,00                      |
| 3                                      | 10.333,33   | 0,90                         | 9.300,00                       |
| 4                                      | 10.555,56   | 0,90                         | 9.500,00                       |
| 5                                      | 6.263,16  | 0,90                         | 5.636,84                       |
| Maximální hodnota                      |   | 16.111,11                    | (případ č.1)                   |
| Minimální hodnota                      |   | 5.636,84                     | (případ č.5)                   |
| Relace min vs. max hodnoty             |   | 2,8582                       | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr                     |   | 10.309,59                    |                                |
| Odchylka max hodnoty od průměru        |   | 5.801,52                     |                                |
| Odchylka min hodnoty od průměru        |   | 4.672,75                     |                                |
| Bude vyřazena max hodnota (případ č.1) |   |                              |                                |

#### Výpočet relace č.2

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1                          | 16.111,11   | -                            | 16.111,11             |
| 2                          | 11.000,00   | -                            | 11.000,00             |
| 3                          | 10.333,33   | 0,90                         | 9.300,00              |
| 4                          | 10.555,56   | 0,90                         | 9.500,00              |
| 5                          | 6.263,16  | 0,90                         | 5.636,84              |
| Maximální hodnota          |   | 11.000,00                    | (případ č.2)          |
| Minimální hodnota          |   | 5.636,84                     | (případ č.5)          |
| Relace min vs. max hodnoty |   | 1,9514                       | OK                    |
| Aritmetický průměr         |   | 8.859,21                     |                       |

## II. Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Rodinný dům č.p. 103 obec Červené Poříčí |                               |   |                   |                     |   |               |
|--|-------------------------------|---|-------------------|---------------------|---|---------------|
| č.                                       | K1 - poloha                   | K2 - velikost                                     | K3 - stav         | K4 - pozemek        | K5 - další vlastnosti   | Váha srovnání |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                  | Červené Poříčí, okres Klatovy | 88.89 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: částečné | Před rekonstrukcí | 697 m <sup>2</sup>  | topení lokální na TP, bez zdroje vody, septik, kolna  | X             |
| 1  | Mochtín, okres Klatovy        | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Dobrý             | 1862 m <sup>2</sup> | 3+1, topení kotel na LTO, rozvod do radiátorů, bez zdroje vody, septik, hospodářská část, stodola | 1             |
| 2  | Černíkov, okres Klatovy       | 100 m <sup>2</sup> , Přízemní                     | Před rekonstrukcí | 2381 m <sup>2</sup> | 4+1, topení lokální na TP, studna, jímka, garáž, stodola  | 1             |
| 3  | Ostřetice, okres Klatovy      | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Před rekonstrukcí | 1206 m <sup>2</sup> | 3+1, topení lokální na TP, studna, jímka, stodola,  | 1             |
| 4  | Mezihoří, okres Klatovy       | 90 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Před rekonstrukcí | 914 m <sup>2</sup>  | 2+1, topení kotel na TP, kotel nefunkční, vodovod, kanalizace, stodola, garáž                     | 1             |
| 5  | Neuměř, okres Domažlice       | 95 m <sup>2</sup> , Přízemní                      | Před rekonstrukcí | 320 m <sup>2</sup>  | 3+kk, topení lokální na TP, garáž,  | 1             |

### Výpočet základní ceny

| č.            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin          |
|---------------|---|------------------------------|-----------------------|------|-----------------|
| 1             | 46.111,11   | -                            | 46.111,11             | 1    | 46.111,11       |
| 2             | 11.000,00   | -                            | 11.000,00             | 1    | 11.000,00       |
| 3             | 10.333,33   | 0,90                         | 9.300,00              | 1    | 9.300,00        |
| 4             | 10.555,56   | 0,90                         | 9.500,00              | 1    | 9.500,00        |
| 5             | 6.263,16  | 0,90                         | 5.636,84              | 1    | 5.636,84        |
| Mezisoučet    |   |                              |                       | 4    | 35.436,84       |
| <b>Celkem</b> |   |                              |                       |      | <b>8.859,21</b> |

**Základní cena: 8.859,21 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$8.859,21 * 1,0000 = 8.859,21 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**8.859,21 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 88,89 m<sup>2</sup>

**= 787.495,18 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**787.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**745.000,-- Kč**

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**787.000,-- Kč**

### Spoluvlastnický podíl 1/2

I. Výsledek dle srovnávací metody

**372.500,-- Kč**

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**393.500,-- Kč**

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na výše uvedených nemovitých věcech.

Výslednou srovnávací hodnotu ovlivňuje i fakt, že v našich podmínkách existuje minimální poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Na základě výše uvedených zjištění je obvyklá cena v daném místě a čase po zaokrouhlení stanovena na:

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**298.000 Kč**

Slovy: dvěstědevadesátosmtisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.09.2020

## **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 12037-1815/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 119/2</a>               |
| Obec:                     | <a href="#">Červené Poříčí [542172]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Červené Poříčí [620980]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">506</a>                     |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 697                                     |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí            |
| Mapový list:              | <a href="#">DKM</a>                     |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK                   |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří              |



#### Součástí je stavba

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Červené Poříčí [20982]</a> ; č. p. 103; objekt k bydlení |
| Stavba stojí na pozemku:  | <a href="#">p. č. st. 119/2</a>                                      |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 103</a>  |
| Adresní místa:            | <a href="#">č. p. 103</a>  |

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo   | Podíl |
|--|-------|
| Eker group s.r.o., Divadelní 151/6, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň | 1/2   |
| Grňová Monika, č. p. 103, 34012 Červené Poříčí                   | 1/2   |

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

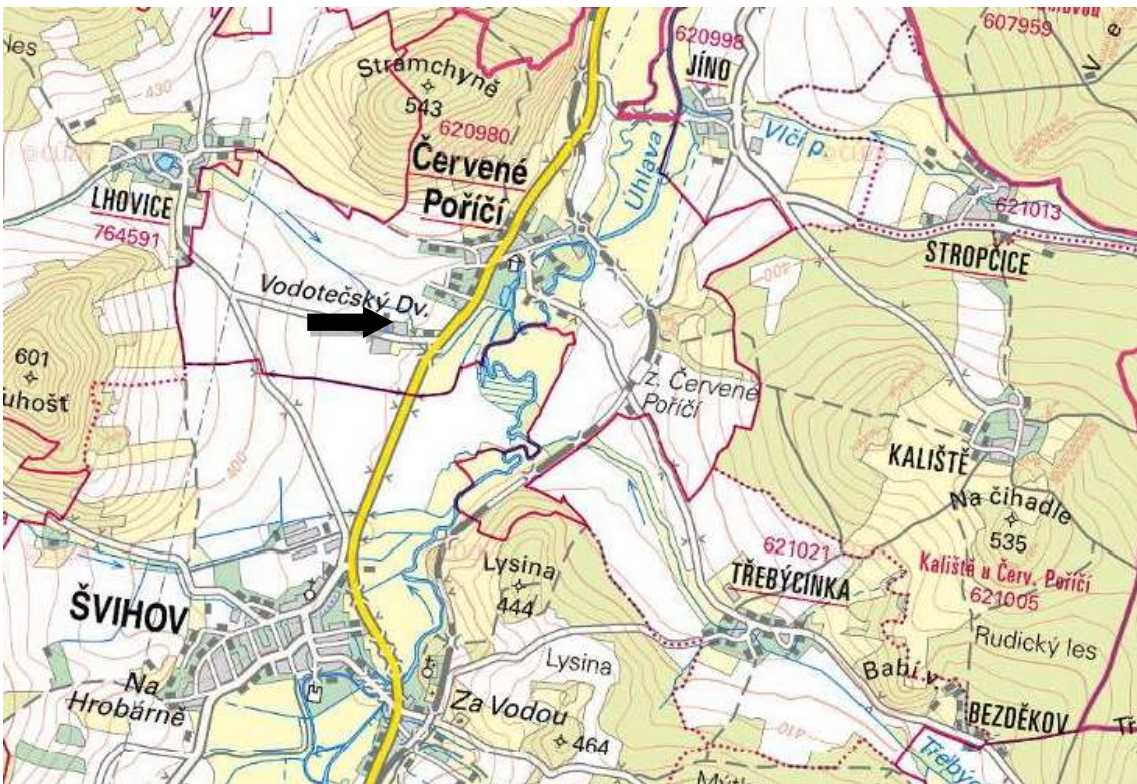
Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

| Typ  |
|--|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo smluvní                                 |
| Zástavní právo soudcovské                              |

#### Jiné zápisy

| Typ  |
|--|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                    |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Grňová Monika |
| Zahájení exekuce - Grňová Monika   |

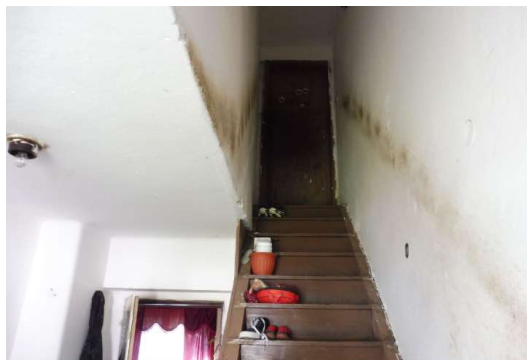




## Pořízená fotodokumentace







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

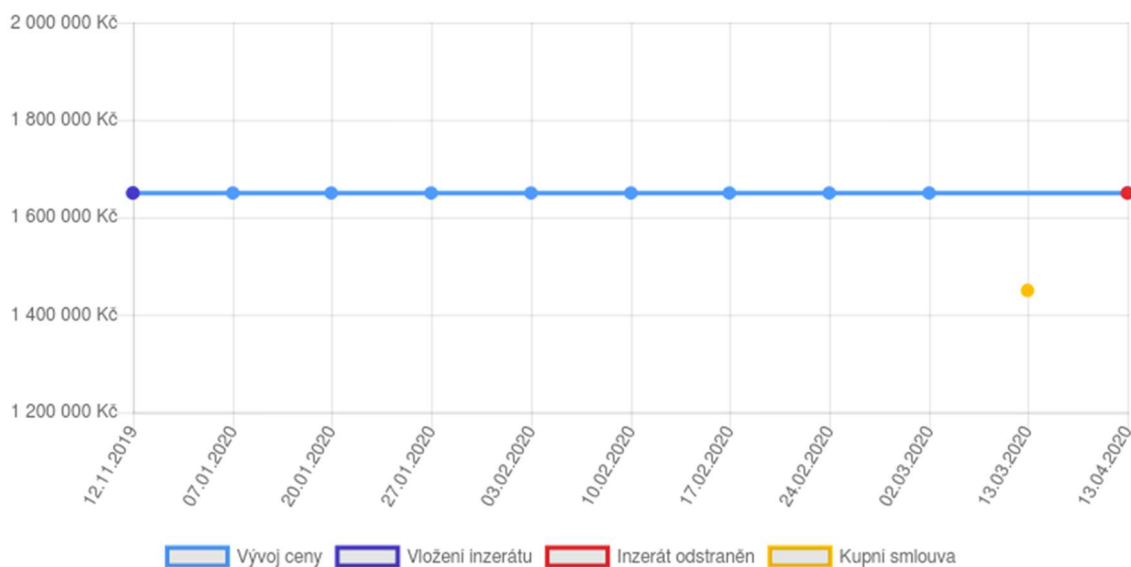


**Prodej, Rodinný dům, 90 m<sup>2</sup>, č.p. 25,  
Mochtín, okres Klatovy**

**Celková cena: 1.450.000 Kč**

**Adresa: Mochtín, okres Klatovy**

## 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                    |  |   |              |
|------------------------------------|--|---|--------------|
| <b>Adresa</b>                      | Mochtín, okres Klatovy                     | <b>Počet nadzemních podlaží</b>         | 1            |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 1 450 000 Kč                               | <b>Stav objektu</b>                     | Dobrý        |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 13.03.2020                                 | <b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b> | 790          |
| <b>Číslo řízení</b>                | V1640/2020-404                             | <b>Plocha užitná</b>                    | 90           |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 1 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize | <b>Podlahová plocha</b>                 | 90           |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Cihlová                                    | <b>Plocha přidruženého pozemku</b>      | 1862         |
| <b>Typ domu</b>                    | Přízemní                                   | <b>Voda</b>                             | Místní zdroj |

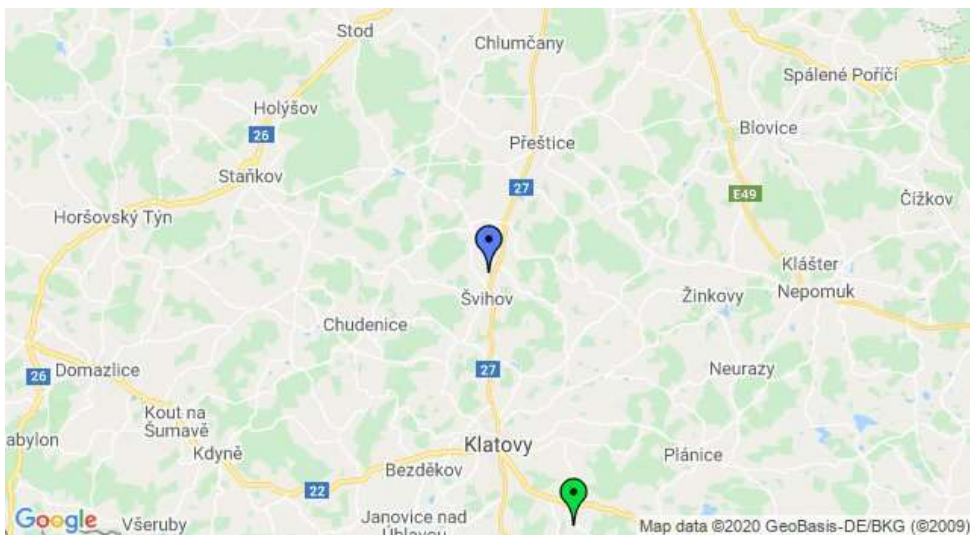
### Slovní popis

Bývalá zemědělská usedlost se nachází v horní části obce, která je vzdálená cca 8 km od Klatov. V přízemí domu je vstupní chodba, ze které se samostatně vchází do kuchyně, koupelny a tří pokojů. Na obytnou část navazuje část hospodářská, kde je umístěna kotelná s kotlem a nádržemi na LTO. V zadní části domu je stodola sloužící jako sklad. V současné době není dům zásobován z vlastní studny. Kanalizace svedena do septiku. Na opačné straně nádvoří je zděná stodola sloužící jako garáž a sklad. Za domem je poměrně velká zahrada, kde je možné zřídit vrtanou studnu. Pozemky: o celkové výměře 1862 m<sup>2</sup>.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

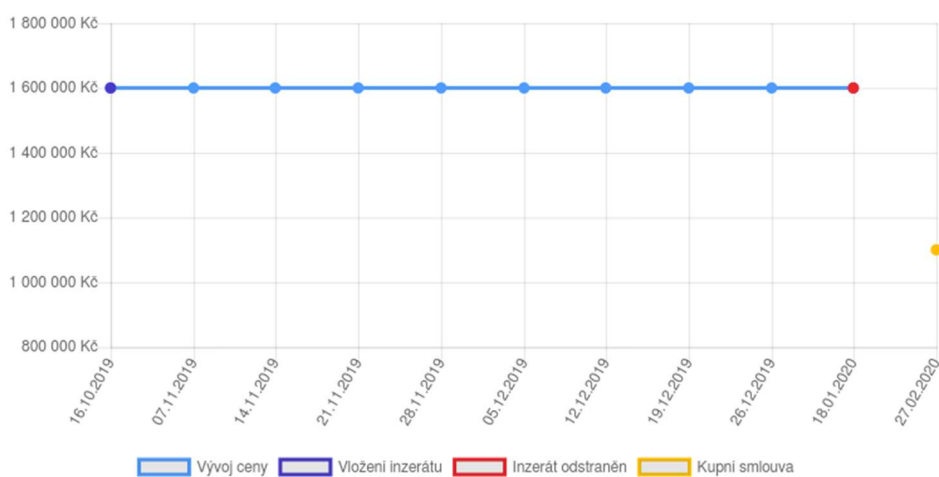


**Prodej, Rodinný dům, 100 m<sup>2</sup>, č.p. 2,  
Černíkov, okres Klatovy**

**Celková cena: 1.100.000 Kč**

**Adresa: Černíkov, okres Klatovy**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                    |                            |   |                   |
|------------------------------------|----------------------------|---|-------------------|
| <b>Adresa</b>                      | Černíkov, okres Klatovy    | <b>Stav objektu</b>                     | Před rekonstrukcí |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 1 100 000 Kč               | <b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b> | 135               |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 27.02.2020                 | <b>Plocha užitná</b>                    | 100               |
| <b>Číslo řízení</b>                | V1537/2020                 | <b>Plocha přidruženého pozemku</b>      | 2381              |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 1 600 000 Kč za nemovitost | <b>Voda</b>                             | Místní zdroj      |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Cihlová                    | <b>Odpad</b>                            | Jímka             |
| <b>Typ domu</b>                    | Přízemní                   | <b>Umístění objektu</b>                 | Klidná část obce  |
| <b>Počet nadzemních podlaží</b>    | 1                          |   |                   |

### Slovní popis

Hledáte klidné bydlení na vesnici s velkým pozemkem? Naše společnost Vám nabízí prodej prostorného rodinného domu 4+1 se zahradou v obci Nevděk u Malé Visky. Na

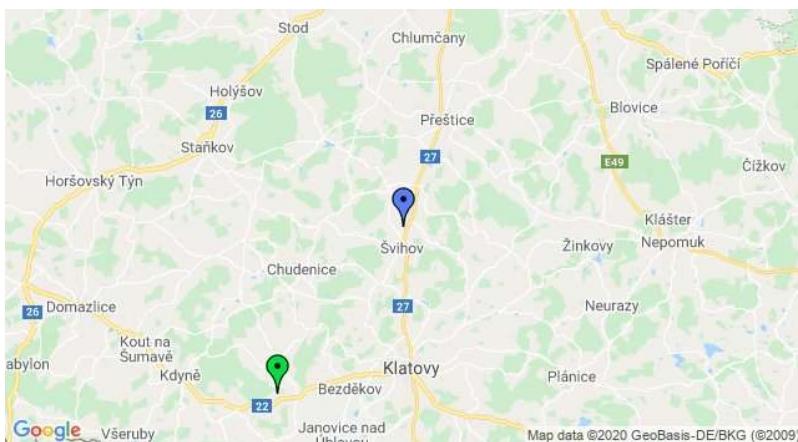


rovinatém pozemku o celkové ploše 2 381 m<sup>2</sup> se nachází rodinný dům, stodola, stáje a garáž. Rodinný dům o dispozici 4+1 s koupelnou a WC je ke kompletní rekonstrukci. K dispozici je prostorná půda. Nemovitost je napojena na elektřinu 230/400V, voda je z vlastní kopané studny. V nemovitosti momentálně nikdo nebydlí, sousední domy jsou trvale obydleny. V případě Vašeho zájmu Vám zajistíme financování nemovitosti na míru. Nemovitost je k dispozici ihned.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

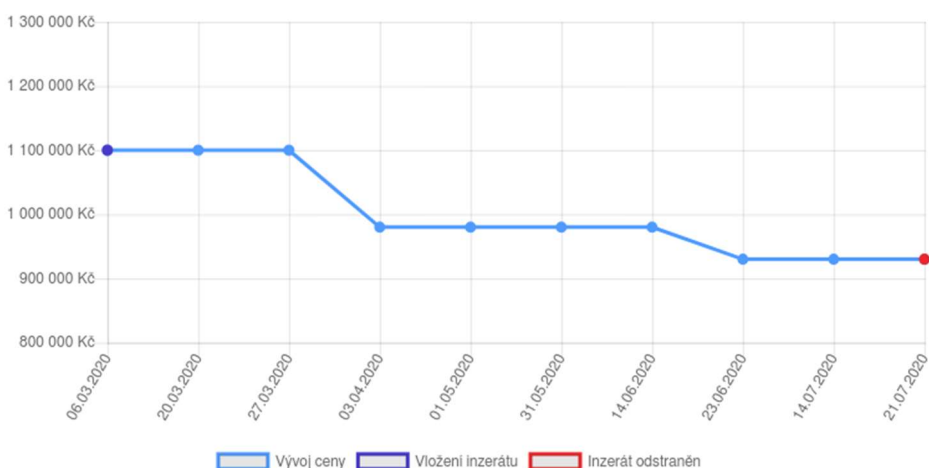


**Prodej, Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Ostřetice, okres Klatovy**

**Celková cena: 930.000 Kč**

**Adresa: Ostřetice, okres Klatovy**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                          |  |   |                   |
|--------------------------|--|---|-------------------|
| <b>Adresa</b>            | Ostřetice, okres Klatovy                 | <b>Stav objektu</b>                     | Před rekonstrukcí |
| <b>Cena</b>              | 930 000 Kč                               | <b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b> | 986               |
| <b>Poznámka k ceně</b>   | 930 000 Kč za nemovitost, včetně provize | <b>Plocha užitná</b>                    | 140               |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Smišená                                  | <b>Podlahová plocha</b>                 | 140               |
| <b>Typ domu</b>          | Přízemní                                 | <b>Plocha přidruženého pozemku</b>      | 1206              |

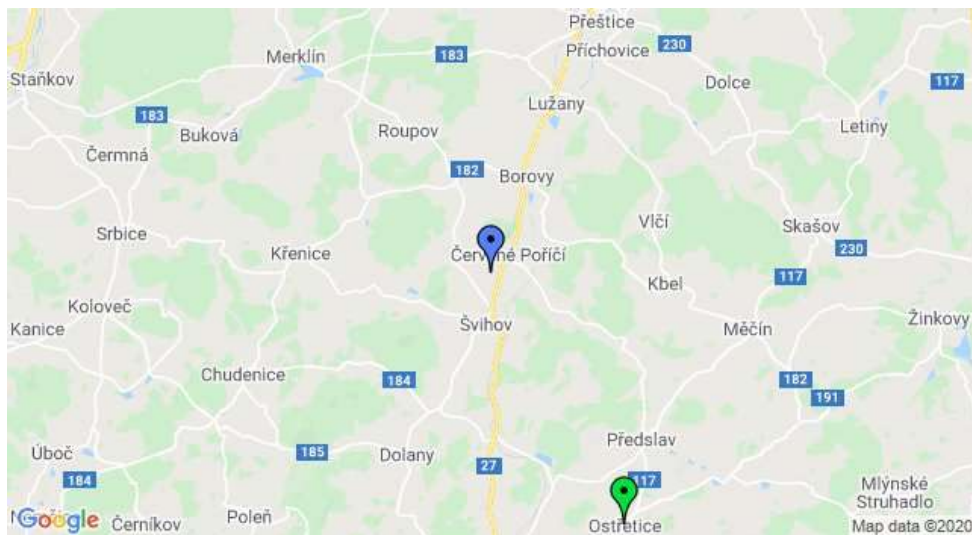
### Slovní popis

Rodinný dům, bývalá zemědělská usedlost, je situován v centru obce při místní průjezdové komunikaci. Dům se čtyřmi obytnými místnostmi a komorou je částečně podsklepený ( prostorný suchý sklep ). Na obytnou část navazuje bývalá stáj a menší stodola. Vedle domu je vlastní kopaná studna. V přílehlé místní komunikaci se nachází plyn, kanalizace a vodovod, ze kterých lze vybudovat přípojku. Pozemky: o celkové výměře 1206 m<sup>2</sup>.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

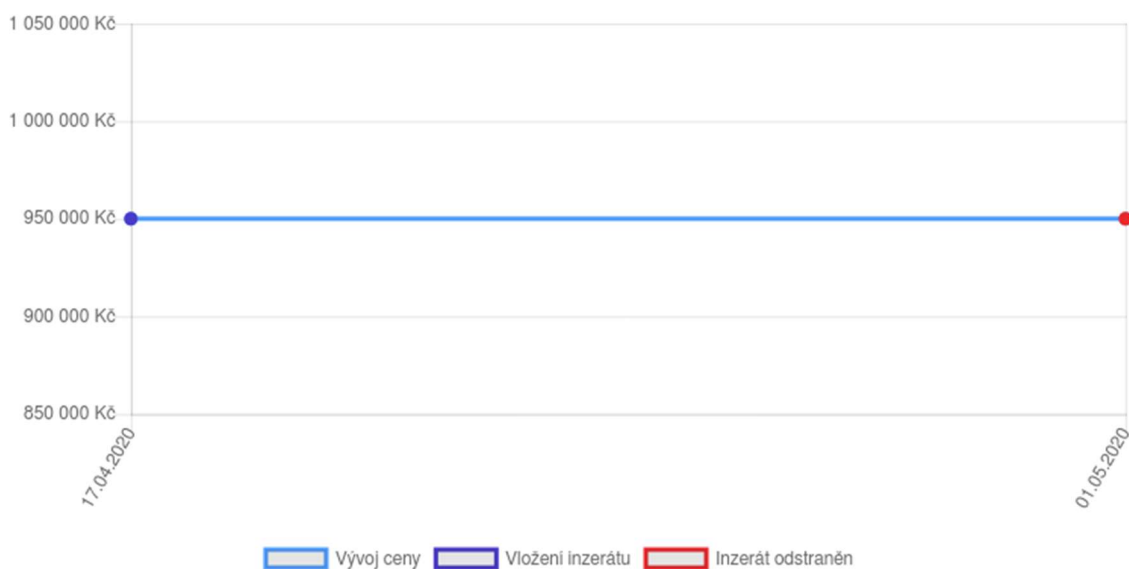


**Prodej, Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>, Mezihoří, okres Klatovy**

**Celková cena: 950.000 Kč**

**Adresa: Mezihoří, okres Klatovy**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                          |                          |   |                    |
|--------------------------|--------------------------|---|--------------------|
| <b>Adresa</b>            | Mezihoří, okres Klatovy  | <b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b> | 538                |
| <b>Cena</b>              | 950 000 Kč               | <b>Plocha užitná</b>                    | 175                |
| <b>Poznámka k ceně</b>   | 950 000 Kč za nemovitost | <b>Podlahová plocha</b>                 | 150                |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Smíšená                  | <b>Plocha přidruženého pozemku</b>      | 914                |
| <b>Typ domu</b>          | Přízemní                 | <b>Voda</b>                             | Vodovod            |
| <b>Stav objektu</b>      | Velmi dobrý              | <b>Odpad</b>                            | Veřejná kanalizace |

### Slovní popis

Nabízíme bývalou menší zemědělskou usedlost, v posledních letech využívanou k bydlení. Jedná se o polořadový dům, nachází se v klidné, malé obci nedaleko Švihova u

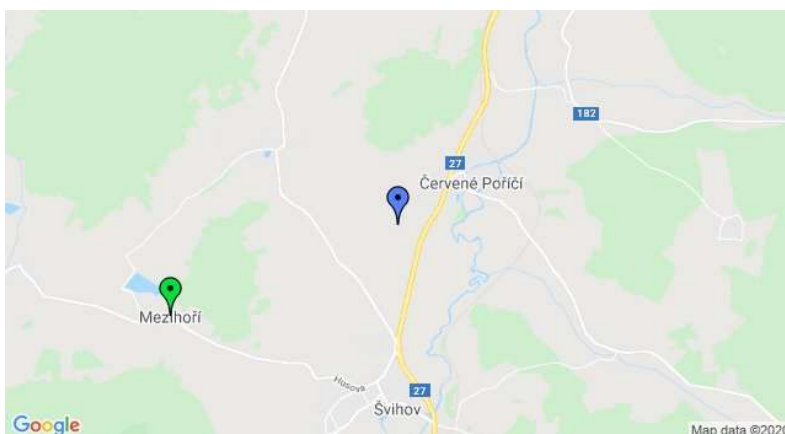


Klatov, obklopené kopci a lesy. Obytný dům má jedno nadzemní podlaží se třemi místnostmi, sociálním zařízením a předsíní, je částečně podsklepen, má využitelné, ale nevyužité podkroví. V původním stavu, bez zásadních rekonstrukcí a oprav, užitná podlahová plocha cca 150 m<sup>2</sup>. Stavební konstrukce smíšená, původní dřevěná okna, betonové podlahy, betonové tašky. Ústřední topení, momentálně s nefunkčním kotlem, ohřev TUV bojlerem, elektřina 220+380V, plyn není zaveden, obecní voda a kanalizace, možnost lokálního topení (komín), možnost elektrického topení (noční proud). Malá stodola, samostatná garáž s dílnou, zahrada 366 m<sup>2</sup>, s výhledem do krajiny na kopce a lesy. Ideální rekreační nemovitost, po rekonstrukci vhodná i k trvalému bydlení. Občanská vybavenost v blízkém Švihově.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

#### 1. Identifikace

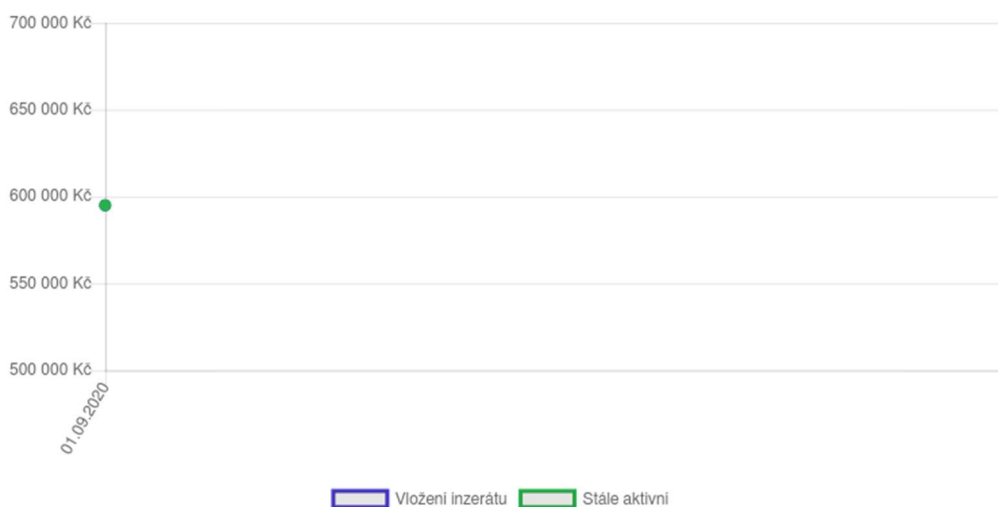


**Prodej, Rodinný dům, 95 m<sup>2</sup>, Neuměř, okres Domažlice**

**Celková cena: 595.000 Kč**

**Adresa: Neuměř, okres Domažlice**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                                 |   |                                    |                   |
|---------------------------------|---|------------------------------------|-------------------|
| <b>Adresa</b>                   | Neuměř, okres Domažlice   | <b>Stav objektu</b>                | Před rekonstrukcí |
| <b>Cena</b>                     | 595 000 Kč  | <b>Zastavěná plocha (m2)</b>       | 150               |
| <b>Poznámka k ceně</b>          | 595 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu | <b>Plocha užitná</b>               | 95                |
| <b>Konstrukce budovy</b>        | Smišená   | <b>Podlahová plocha</b>            | 95                |
| <b>Typ domu</b>                 | Přízemní  | <b>Plocha přidruženého pozemku</b> | 320               |
| <b>Počet nadzemních podlaží</b> | 1   |                                    |                   |

### Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji jednopodlažní cihlový dům s garáží nacházející se na vlastním oploceném pozemku s dostatečnou mírou soukromí o rozloze 320 m<sup>2</sup>. Dům, který je dispozičně řešen jako 3 + kk, je v původním stavu, určený k rekonstrukci. Na pozemku se dále nachází, již zmíněná garáž a k ní náležející zděná technická místnost se vstupem na půdu. V rámci rekonstrukce je střecha, krov včetně svodů vody. Vytápění je zajištěno lokálně kamny na tuhá paliva. Nemovitost se nachází v klidné části obce Neuměř u Holýšova. Využití nemovitosti k rekreaci, či po rekonstrukci k trvalému bydlení. V obci autobusové spojení, úřad restaurace, obchod. Veškerá občanská dostupnost v Holýšově vzdáleném cca 3 km. Doporučuji prohlídku.

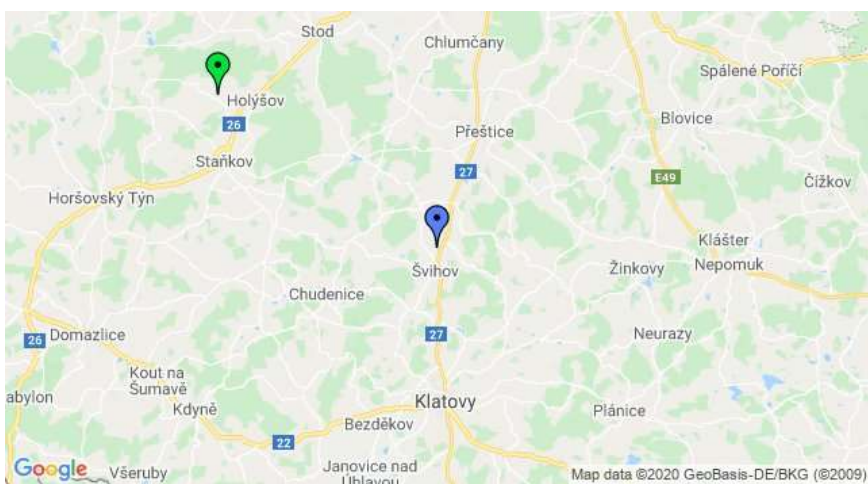
### 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost