

Odhad ceny obvyklé č. 441-15-2020

O ceně pozemku parc.st.387 na pozemku stojí stavba čp. 268 rodinný dům a pozemku parc.č.2285/13 zapsané na LV č.233 vedený u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, pro obec Přimda, k.ú.Přimda.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno -město JUDr.Karel Urban
Minská 54
616 00 BRNO
č. obj.: 362020
ze dne: 9.3.2020

Účel posudku:

exekuční řízení

Podle stavu ke dni 7.10.2020 posudek vypracoval:

Ing. Jiří Hruška
Pec 124
344 01 Domažlice

Posudek obsahuje 37 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Peci pod Čerchovem, 4.12.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Provést místní šetření a ocenit pozemek parc.st.387 na pozemku stojí stavba čp. 268 rodinný dům a pozemku parc.č.2285/13 zapsané na LV č.233 vedený u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, pro obec Přimda, k.ú.Přimda pro potřeby řízení **97EX 267/11**

2. Informace o nemovitých věcech

Pozemky jsou zatíženy omezením vlastnických práv v části „C“ listu vlastnictví č.233

3. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 7.10.2020

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.233 ke dni 2.12.2020 vedený u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Tachov

Snímek z katastrální mapy ze dne 2.12.2020 katastrální území Přimda - zjištěno z internetu

Místní šetření ze dne 7.10.2020

Projektová dokumentace vypracoval p.Fiala, Tachov

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pešina Jiří, Ing., Školní 268, 348 06 Přimda
Česká republika

ident.571020/1464 podíl 1/2
ident.00000001 podíl 1/2

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace vypracoval p.Fiala, Tachov

7. Celkový popis nemovitých věcí

Město Přimda je v Plzeňském kraji, okr.Tachov leží podél silnice II/605 přibližně 9 km jihozápadně od Boru, 17 km jižně od Tachova a 4,5 km jihozápadně od dálnice D5 (sjezd č.136), v obci žije přibližně 1600 obyvatel včetně všech devíti částí, samotná Přimda asi 1100 obyvatel.

V obci rozšířená občanská vybavenost, MěÚ, obchod, mateřská školka škola, pošta, lékař, krytý bazén, sportoviště, restaurace, možnost zaměstnání omezená. Dopravní spojení pravidelnou autobusovou linkou.

Rodinný dům se nachází v centru města, severozápadně od budovy městského úřadu, v ulici Školní. Přístup zpevněné místní komunikaci, okolní stavby pro bydlení.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,05
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům

Rodinný dům je stavba s jedním nadzemním podlažím, podsklepená se sedlovou střechou, s taškovou krytinou, jedná se o nosnou konstrukci zděnou (I.PP) v kombinaci z dřevěných trámů (I.NP), opláštěných z exteriéru azbestocementovými deskami a vnitřní povrch tvoří dřevovláknité desky mezi nimi tepelná izolace, základy betonové s izolací proti vlhkosti, svislá nosná konstrukce I.PP zděná a dřevěná trámová (I.NP), krov dřevěný vázaný, krytina z tašková, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, strop nad I.PP betonový, nad I.NP dřevěný s rovným povrchem, schodiště standardního provedení, okna dřevěná, dveře dřevěné plné nebo prosklené, vnější úprava I.PP s keramickým obkladem, ostatní část nadzemní stavby s plastovým obkladem pravděpodobně se zateplením, vnitřní hladká, podlaha se standardním povrchem (koberce, ker.dlažb), v koupelně běžný keramický obklad.

Vybavení kuchyň kuchyňská linka, sporák, digestoř, koupelna s vanou, umyvadlo, samostatné s WC, WC standardní splachovací.

Topení ústřední s kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV el.bojler rozvod kuchyň/ koupelna.

Napojení na veřejnou rozvodnou síť elektro, veřejný vodovod a kanalizaci.

Dispozice : I.PP -zádveří, hala, chodba, spíž, kotelna, sušárna, prádelna, sklep, schodiště,garáž

I.NP - vstup, WC, chodba, kuchyň, koupelna, pokoj, pokoj, pokoj, obýv.pokoj, balkon

Popis prvků, dispozice a podlahové plochy jsou převzaty z projektové dokumentace z roku 2004 p.Fialou, Tachov, a předpoklad standardního vybavení.

číslo místnosti	název	plocha m ²	pl.upravená m ²
I.PP koef.0,5			
1.	zádveří	2,33	1,16
2.	hala	21,75	10,88
3.	chodba	5,96	2,98
4.	spíž	5,28	2,64
5.	kotelna	7,20	3,60
6.	sušárna	8,23	4,12
7.	prádelna	9,44	4,72
8.	sklep	10,06	5,03
9.	schodiště	2,88	1,44
10	garáž	16,87	0,00
I.NP koef.1			

11.	vstup	2,16	2,16
12.	WC	2,01	2,01
13.	chodba	8,65	8,65
14.	kuchyň	14,01	14,01
15.	koupelna	5,92	5,92
16.	pokoj	13,63	13,63
17.	pokoj	16,66	16,66
18.	pokoj	9,45	9,45
19.	obýv.pokoj	24,75	24,75
20.	balkon	13,20	6,60
CELKEM :			140,41

b) Pozemky

1) Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV 233 parc.st.387 v druhu zastavěná plocha a nádvoří a parc.č.2285/13 v druhu zahrada. Pozemek se nachází v zastavěné části města, sousední zástavbu tvoří objekty pro bydlení rodinné domy obdobného charakteru. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na elektropřípojku, veřejný vodovod a kanalizaci.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

a.1.1) Rodinný dům – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ N

Konstrukce: dřevěná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,254

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.PP	2,45 m	11,25×10,25	=	115,31 m ²
I.NP	2,50 m	11,25×10,25	=	115,31 m ²
podkroví	4,20 m	11,25×10,25	=	115,31 m ²
Součet:	9,15 m			345,93 m ²

Obestavěný prostor OP:

I.PP	2,90 × 11,25×10,25	=	334,41 m ³
------	--------------------	---	-----------------------

I.NP	$2,80 \times 11,25 \times 10,25$	=	322,87 m ³
podkroví	$4,20/2 \times 11,25 \times 10,25$	=	242,16 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	899,44 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové včetně izolace	5,40 %	Standardní
2. Zdivo – zděné, dřevěné	23,40 %	Standardní
3. Stropy – betonové, dřevěné trámové	9,10 %	Standardní
4. Střecha – krov dřevěný	5,40 %	Standardní
5. Krytina – taškové	3,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaného plechu	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – hladká	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky – s obkladem	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – sokl	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady – běžný keramický obklad	2,20 %	Standardní
11. Schody – dřevěné	2,30 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – koberce	2,10 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – keramické dlažby	1,30 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední	5,30 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 220/380V	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody – studená a teplá	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – bojler	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu – není	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – okanalizování	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – linka, sporák	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,30 %	Standardní
25. Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní
26. Ostatní – není	4,00 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,00 \%$	– 0,0400
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9550

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 925,– Kč/m ³
Koeficient využití podkroví K _{vp} :	×	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9550
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,2540
Základní jednotková cena upravená:	=	4 640,94 Kč/m³
Základní cena upravená:	$899,44 \text{ m}^3 \times 4 640,94 \text{ Kč/m}^3$	= 4 174 247,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 60 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 60) = 40,000 \%$

Odpčet opotřebení: $4\,174\,247,07 \text{ Kč} \times 40,000 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$\begin{array}{rcl} & - & 1\,669\,698,83 \text{ Kč} \\ & = & \underline{2\,504\,548,24 \text{ Kč}} \end{array}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 1,040$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

$$= 2\,504\,548,24 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

$$\times 0,988$$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= \underline{2\,474\,493,66 \text{ Kč}}$$

Rodinný dům – zjištěná cena:

2 474 493,66 Kč

a.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

a.2.1) Rodinný dům – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ N

Konstrukce: dřevěná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,254

Obestavěný prostor: $899,44 \text{ m}^3$

Koeficient vybavení stavby: 0,9550

Ocenění:

Základní cena ZC: $1\,925,- \text{ Kč/m}^3$

Koeficient využití podkroví K_{vp} : $\times 1,1200$

Koeficient vybavení stavby K_4 : $\times 0,9550$

Polohový koeficient K_5 : $\times 1,0000$

Koeficient změny cen staveb K_i : $\times 2,2540$

Základní jednotková cena upravená: $= 4\,640,94 \text{ Kč/m}^3$

Základní cena upravená: $899,44 \text{ m}^3 \times 4\,640,94 \text{ Kč/m}^3 = \underline{4\,174\,247,07 \text{ Kč}}$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 60 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 60) = 40,000 \%$

Odpočet opotřebení: 4 174 247,07 Kč × 40,000 %	–	1 669 698,83 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	2 504 548,24 Kč

Rodinný dům – zjištěná cena: 2 504 548,24 Kč

b) Pozemky

b.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

b.1.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Přimda

Název okresu: Tachov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 680,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 202,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

Index omezujících vlivů: $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_0 = 1,000$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 202,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 387	zastavěná plocha a nádvoří	186	37 572,–

§ 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění (bez inž. sítí)

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,80 = 161,6000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2285/13	zahrada	960	155 136,–

Součet cen všech typů pozemků: = **192 708,– Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **192 708,– Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Popis rodinných domů

Rodinný dům, Chodová Planá, okr.Tachov - real.prodej X/2020

ZP - 77 m², pozemek 564 m², UP 100 m²,

Rodinný dům je montovaná stavba na bázi dřevní hmoty, přízemní nepodsklepená, s upraveným podkrovím, se sedlovou střechou, jde o jižní polovinu dvojdomu, v přední části při místní komunikaci garáž a kůlna na nářadí, kolem rodinného domu část nezastavěného pozemku užívaný jako zahrada, pozemek rovinný oplocený.

Přístup po zpevněné komunikaci ulice Pohraniční Stráže

Garáž zděná stavba nepodsklepená s pultovou střechou, krytina z vlnitého plechu, kl.prvky chybí, dřevěné vrata a dveře, omítka vápenná stříkaná nebo hladká, betonová podlaha.

Kůlna zděná stavba v kombinaci s dřevěnou výplní, nepodsklepená s pultovou střechou, krytina z vlnitého plechu, kl.prvky chybí, dřevěné dveře, omítka vápenná stříkaná nebo hladká, betonová podlaha.

stáří 1970, průběžně udržován s částečnou výměnou PKŽ, v roce 1996-99 ústřední vytápění s plynovým kotlem, plastová okna, v roce 2004 zateplení, v roce 2006 krytina.

Chodová Planá - Tachov 14 km, Přimda 30 km

Chodová Planá - 1590 obyvatel

Dispozice : I.NP - veranda, chodba, schodiště, pokoj, pokoj, kuchyň, koupelna, WC, spíž
podkroví - pokoj, šatna

vybavení standardní, plastová okna

vytápění ústřední s kotlem na plyn, ohřev TUV plynem

nápojení na veřejnou rozvodnou síť elektro, vodovod, kanalizaci, plynovod

občanská vybavenost základní

možnost zaměstnání v místě



Rodinný dům, Staré Sedliště, okr.Tachov, real.prodej IV/2018

ZP - 55 m², pozemek 301 m², UP 90 m²,

Rodinný dům je zděná stavba, přízemní, se sedlovou střechou, podsklepená stavba, pozemek svažité s orientací od komunikace, bez porostů, s vedlejší stavbou stáří průběžná údržba

vzdálenost 11km Přimda, 15 km Tachov

Staré Sedliště - 911 obyvatel

Dispozice : I.PP - chodba, koupelna s WC, kotelna

I.NP - chodba se schodištěm, WC, kuchyň, obývací pokoj

podkroví - pokoj, chodba, pokoj

topení ústřední s kotlem na plyn, ohřev TUV plynovým kotlem

vybavení standardní (plastová okna)

nápojení na veřejnou rozvodnou síť elektro, veřejný vodovod, kanalizace na vlastní ČOV, plynovod

spojení autobus, vlak

obč.vybavenost není

zaměstnání v místě není



Rodinný dům, Telice, okr.Tachov, real.prodej XI/2017

ZP - 97 m², pozemek 804 m², UP 80 m²,

Rodinný dům je stavba na bázi dřevní hmoty, jedná se o samostatně stojící rodinný dům, půdorys ve tvaru „L“, jde o přízemní, nepodsklepenou stavbu s valbovou střechou, bez možnosti využití podkroví

přístup po zpevněné komunikaci

stáří - novostavba

vzdálenost - Horšovský Týn 15 km, Stříbro 15 km, Telice 24 km

Telice 31 obyvatel

Dispozice : I.NP - zádveří, chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna s WC, pokoj, pokoj, komora, techn.místnost

podkroví - bez využití

vytápění elektrické lokální v kombinaci s krbovými kamny na tuhá paliva v obývacím pokoji, ohřev TUV elektrický bojler

napojení na veřejný rozvod el. energie, vlastní studnu, kanalizace na vlastní ČOV s přepadem do kanalizace, plynovod není.

spojení autobus,

obč.vybavenost není

možnost zaměstnání není



Seznam porovnávaných objektů:

RD Chodová planá	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,– Kč
Množství (M):	100,00 m ²
K _{redukce ceny} :	1,00
K _{lokalita} :	1,00
K _{velikost} :	0,90
K _{provedení a vybavení} :	0,95
K _{celkový stav} :	1,00
K _{pozemek} :	1,10
K _{garáž, vedlejší stavba} :	1,00
K _{způsob vytápění} :	1,00
K _{napojení na techn.infrastrukturu} :	0,95
K _{úvaha zpracovatelé} :	1,00
Jednotková cena (JC):	13 402,12 Kč
Váha (V):	1,0
RD Staré Sedliště	
Výchozí cena (VC):	2 290 000,45 Kč
Množství (M):	90,00 m ²
K _{redukce ceny} :	1,03
K _{lokalita} :	1,00
K _{velikost} :	0,85
K _{provedení a vybavení} :	0,95
K _{celkový stav} :	1,00
K _{pozemek} :	1,10

K _{garáž, vedlejší stavba} :	1,00
K _{způsob vytápění} :	1,00
K _{napojení na techn.infrastrukturu} :	0,95
K _{úvaha zpracovatelé} :	1,00
Jednotková cena (JC):	22 115,11 Kč
Váha (V):	1,0
RD Telice	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,– Kč
Množství (M):	80,00 m ²
K _{redukce ceny} :	1,03
K _{lokalita} :	1,05
K _{velikost} :	0,80
K _{provedení a vybavení} :	0,95
K _{celkový stav} :	0,95
K _{pozemek} :	1,05
K _{garáž, vedlejší stavba} :	1,05
K _{způsob vytápění} :	1,00
K _{napojení na techn.infrastrukturu} :	1,00
K _{úvaha zpracovatelé} :	1,00
Jednotková cena (JC):	26 902,48 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{redukce ceny}} \times \text{K}_{\text{lokalita}} \times \text{K}_{\text{velikost}} \times \text{K}_{\text{provedení a vybavení}} \times \text{K}_{\text{celkový stav}} \times \text{K}_{\text{pozemek}} \times \text{K}_{\text{garáž, vedlejší stavba}} \times \text{K}_{\text{způsob vytápění}} \times \text{K}_{\text{napojení na techn.infrastrukturu}} \times \text{K}_{\text{úvaha zpracovatelé}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	13 402,12 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	20 806,57 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	26 902,48 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:		20 806,57 Kč
Jednotkové množství:	×	140,00 m²
Porovnávací hodnota:	=	2 912 919,80 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 912 920,– Kč

C. Rekapitulace

Cena obvyklá vychází z ceny zjištěné metodou porovnání, porovnáním stejných nebo podobných pozemků ve stejných nebo podobných lokalitách. Rodinné domy pro metodu porovnání byly voleny ve srovnatelné lokalitě (větší obce, menší lokalita zohledněna v porovnávací metodě) srovnatelné vzdálenosti od většího správního celku (Tachov 15 km, Stříbro 15 km), v blízkosti oceňované lokality (Steré Sedliště 11 km). Nemovité věci byly voleny s ohledem na typ stavby, rodinné domy na bázi dřevní hmoty (Chodová Planá, Telice), s vedlejší stavbou nebo garáží, srovnatelného technického stavu a možností napojení na technickou infrastrukturu.

Pro stanovení výsledné ceny jsem největší váhu přisoudil hodnotě porovnávací, věcné hodnotě jsem přisoudil váhu orientační. Cena se bude pravděpodobně pohybovat od 1 900 000,- do 3 800 000,- Kč, cenu stanovuji vzhledem na konstrukční systém a skutečnosti, že nebylo možno provést prohlídku vnitřních prostor pod střední hranici tohoto rozpětí, cena stanovena bez ohledu na vlastnické podíly.

Cena objektů podle cenového předpisu	2 474 490,- Kč
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	2 504 550,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	192 710,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	2 697 260,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 912 920,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
2 700 000,- Kč

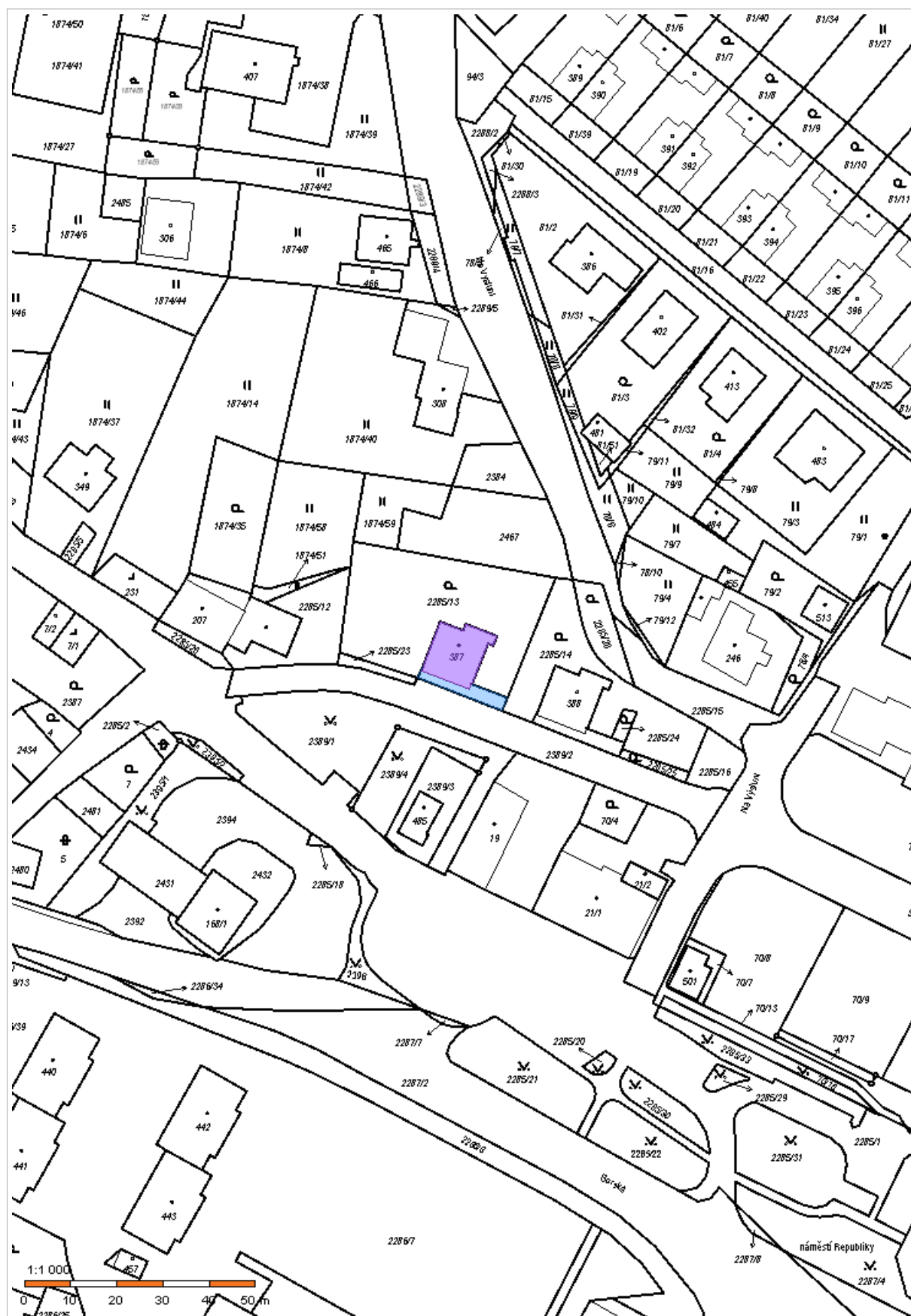
Cena slovy: dvamilionysedmsettisíc Kč

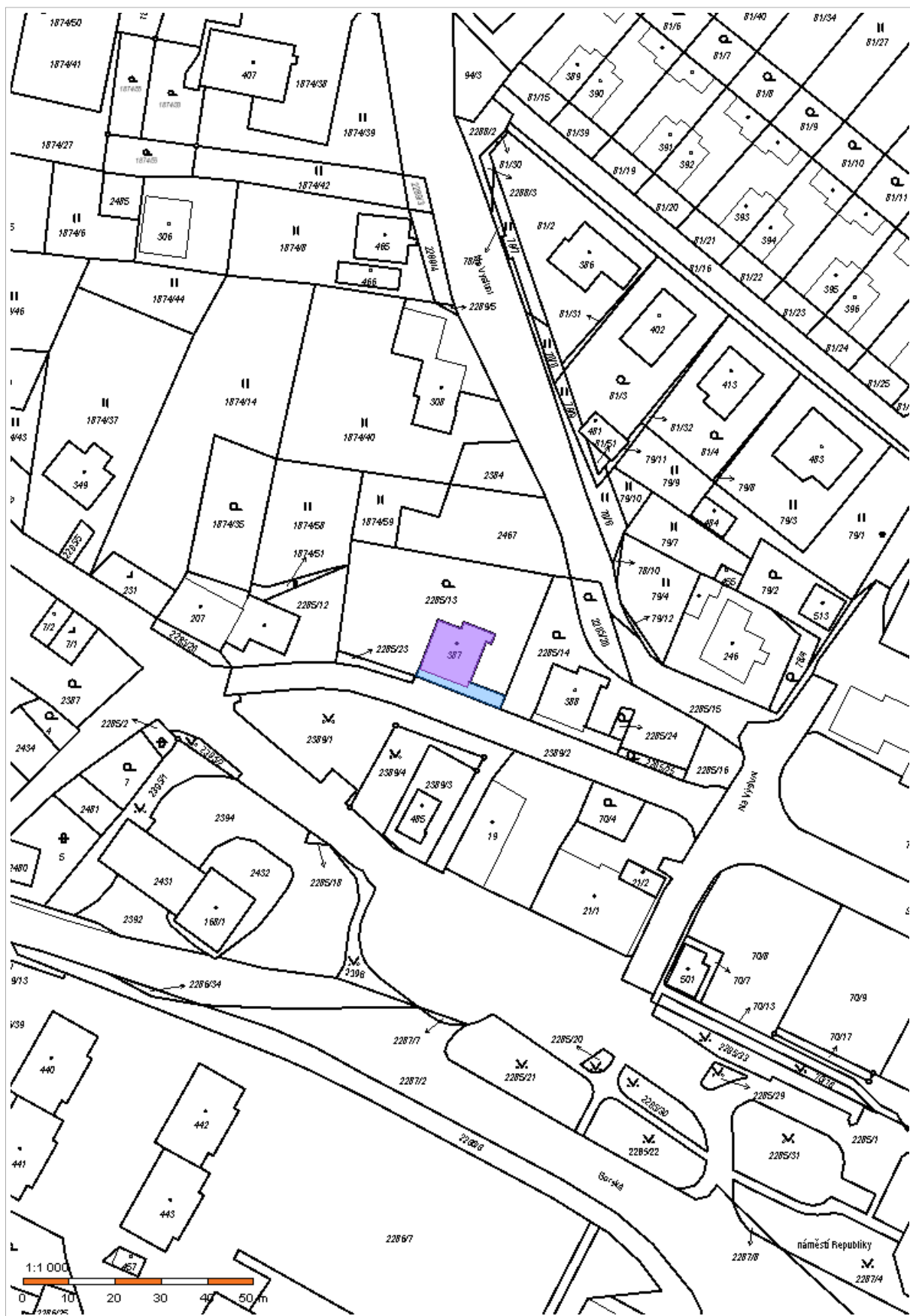
D. Živnostenské oprávnění

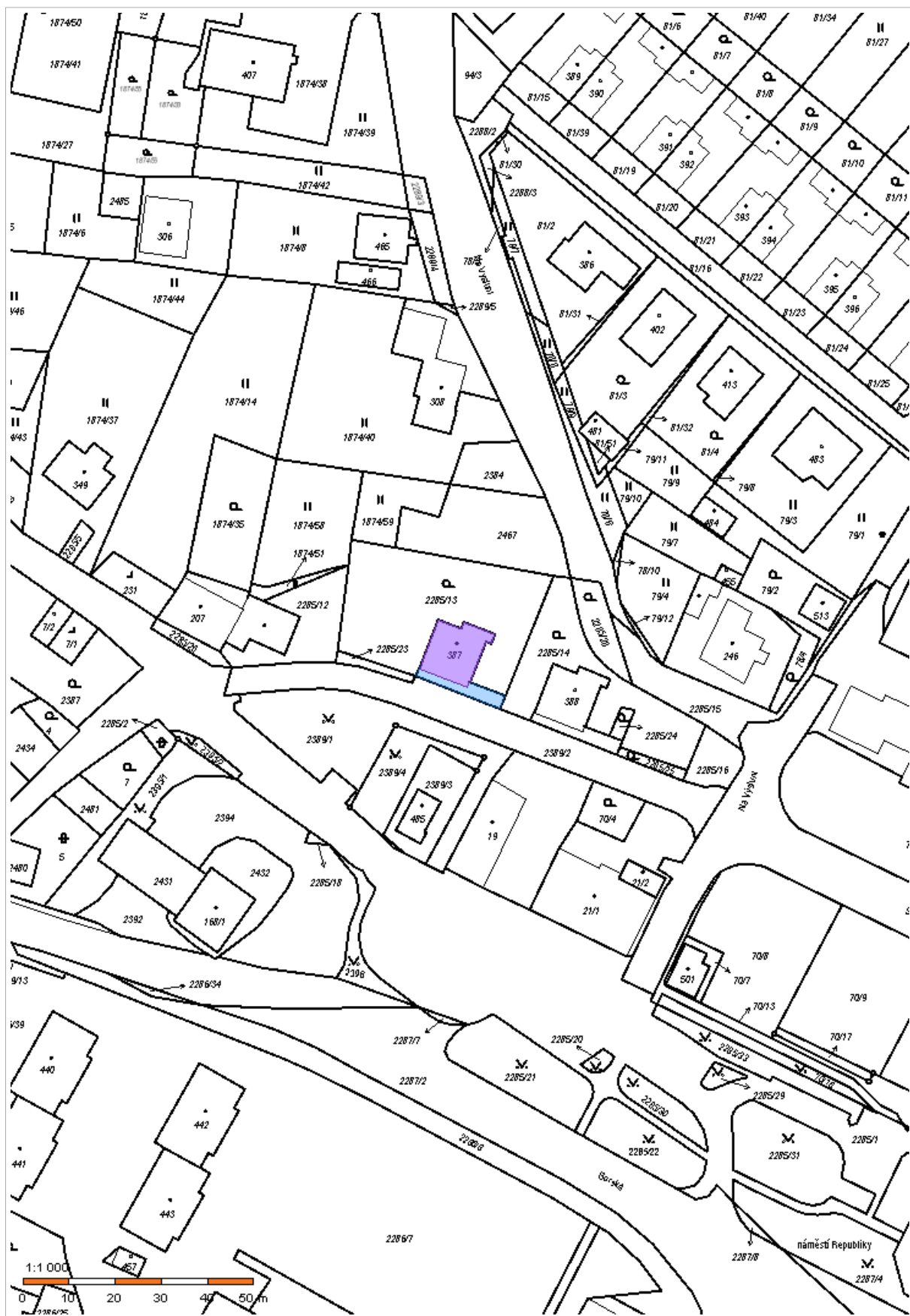
Koncesní listina vydaná Městským úřadem Domažlice, Odbor obecní živnostenský úřad
č.j.27774/2006/OŽ,ev.č.340101-16587.

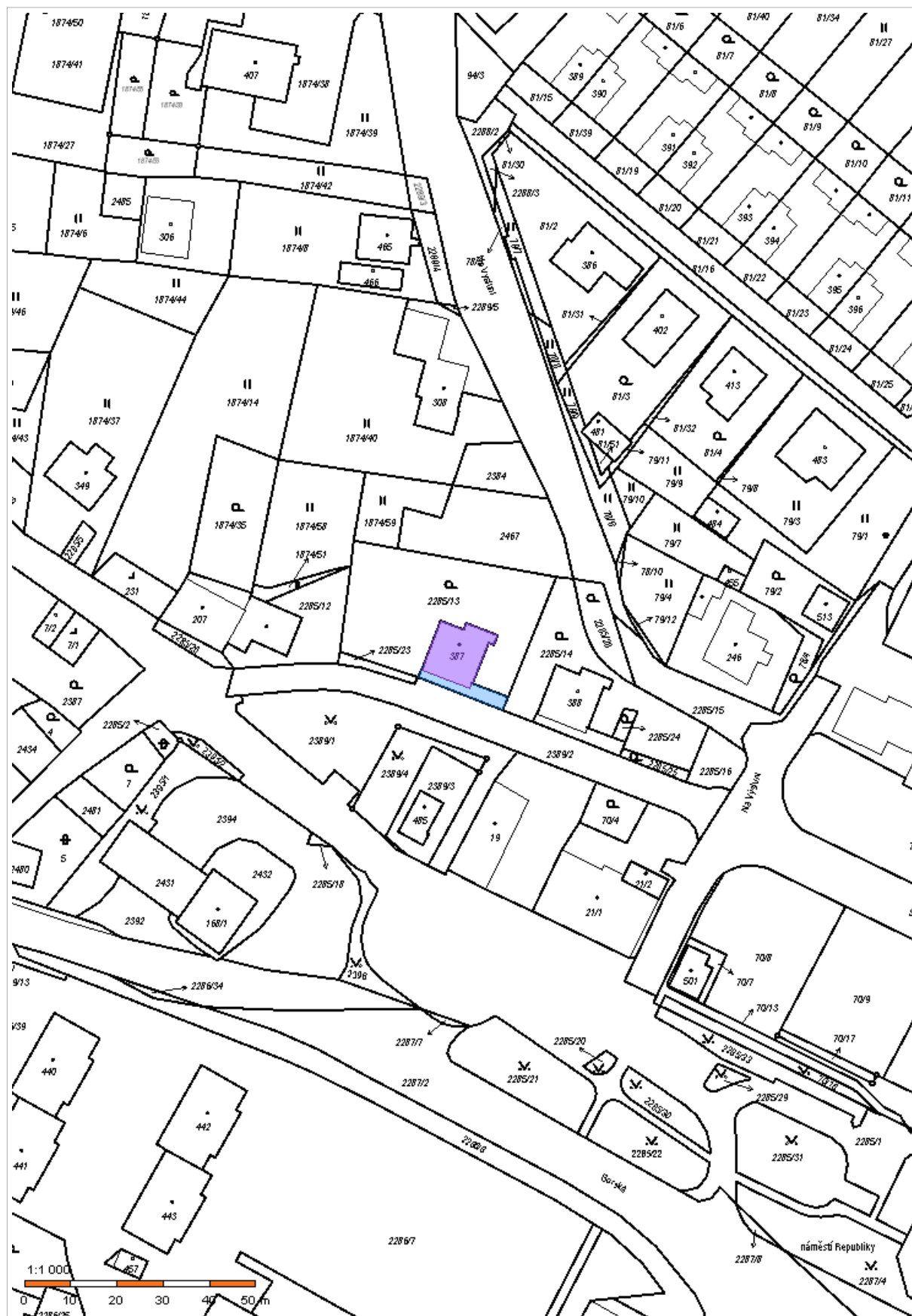
E. Seznam příloh

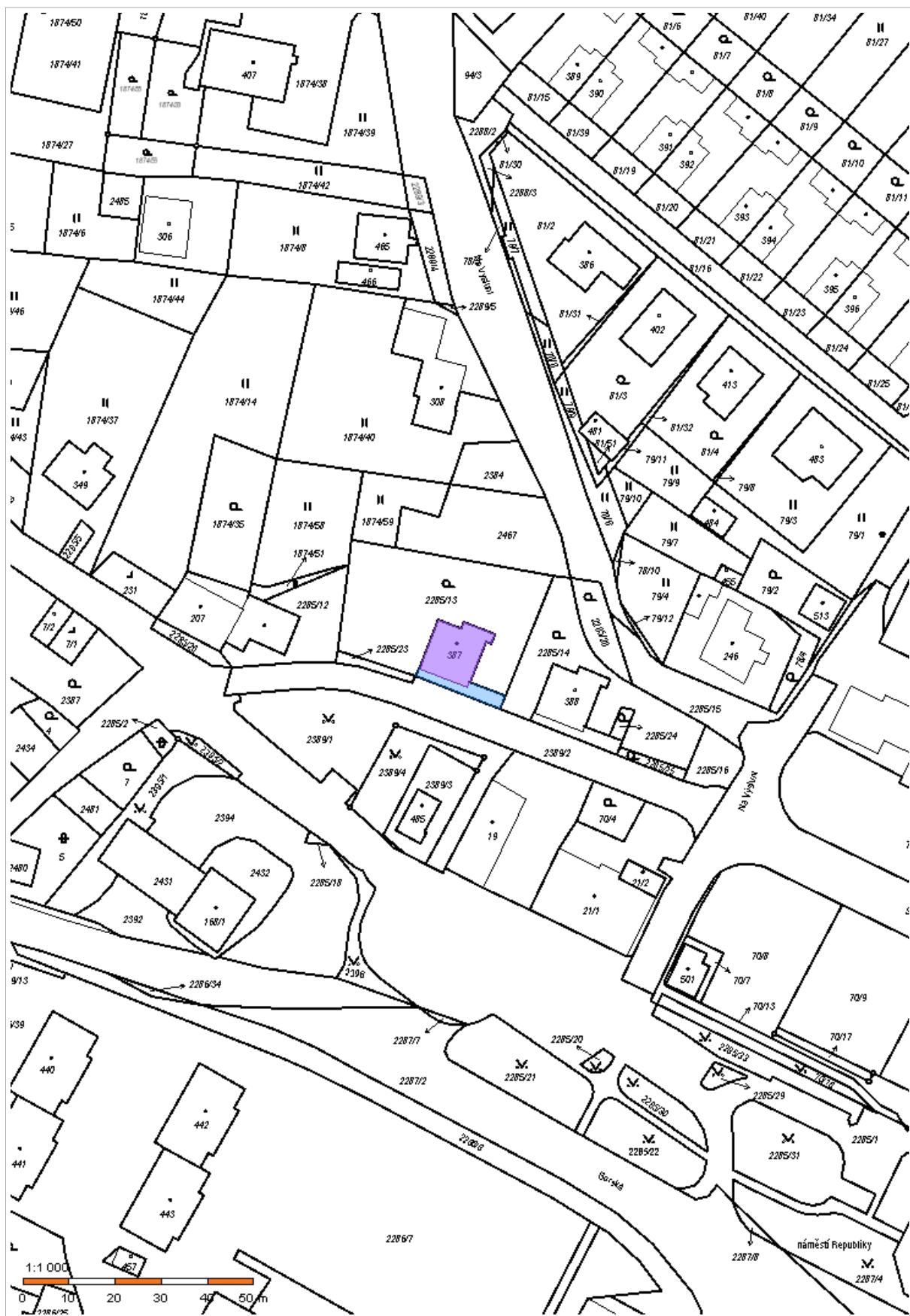
Výpis z katastru nemovitostí LV č.233 vydaný Katastrálním úřadem Katastrální pracoviště
Domažlice
Snímek z katastrální mapy k.ú.Přimda
Dokumentace
Fotodokumentace
Mapa oblasti

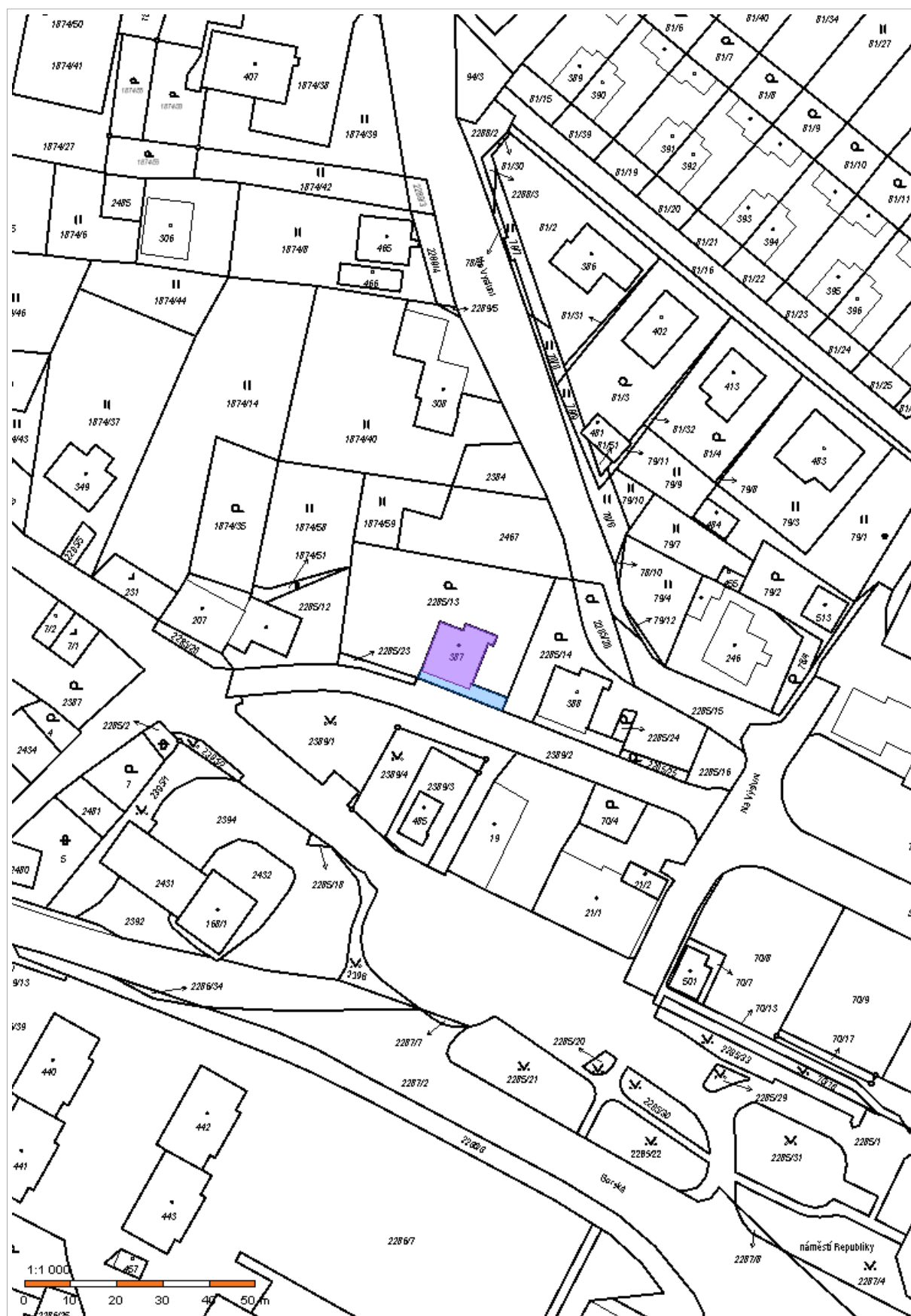


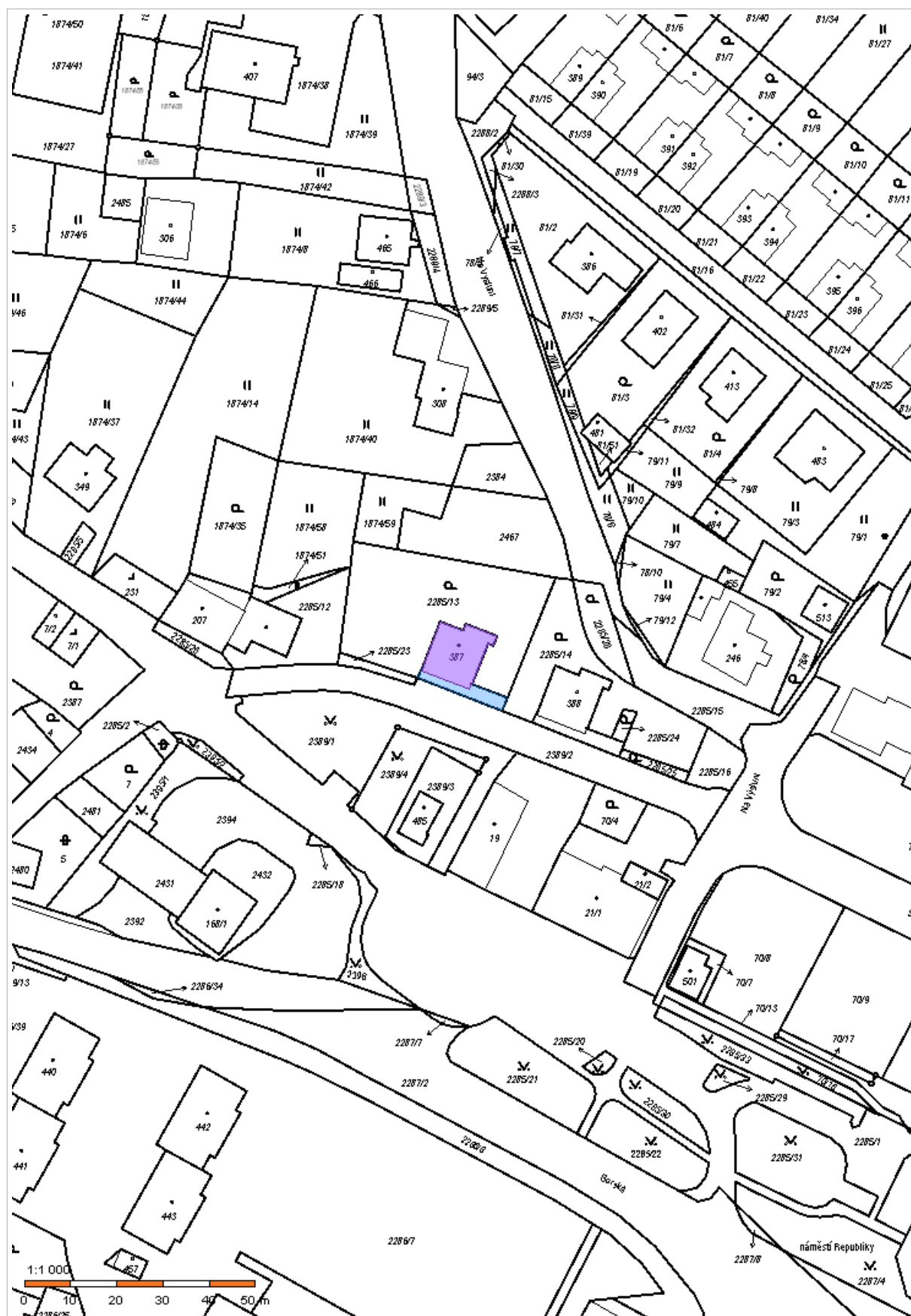




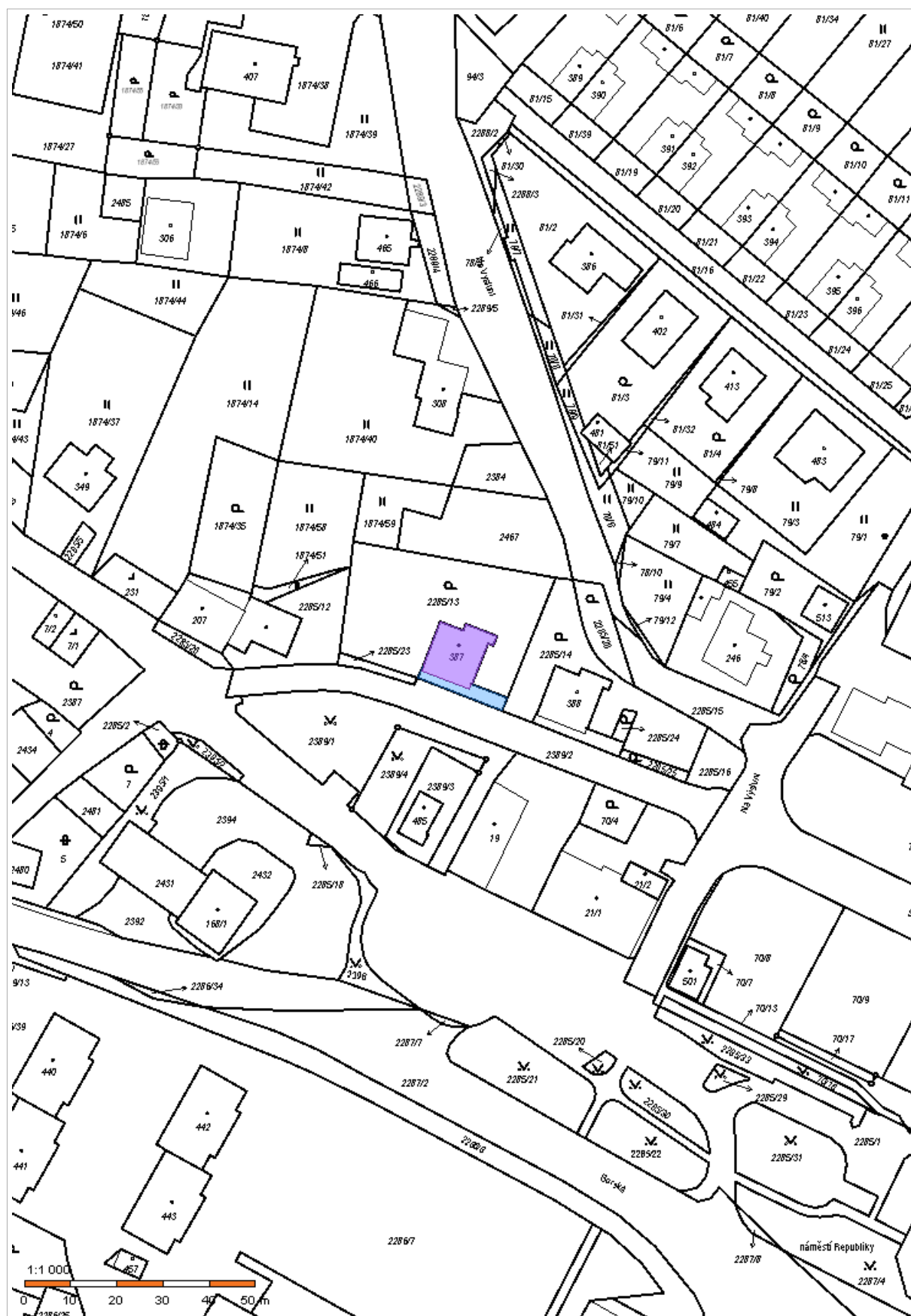


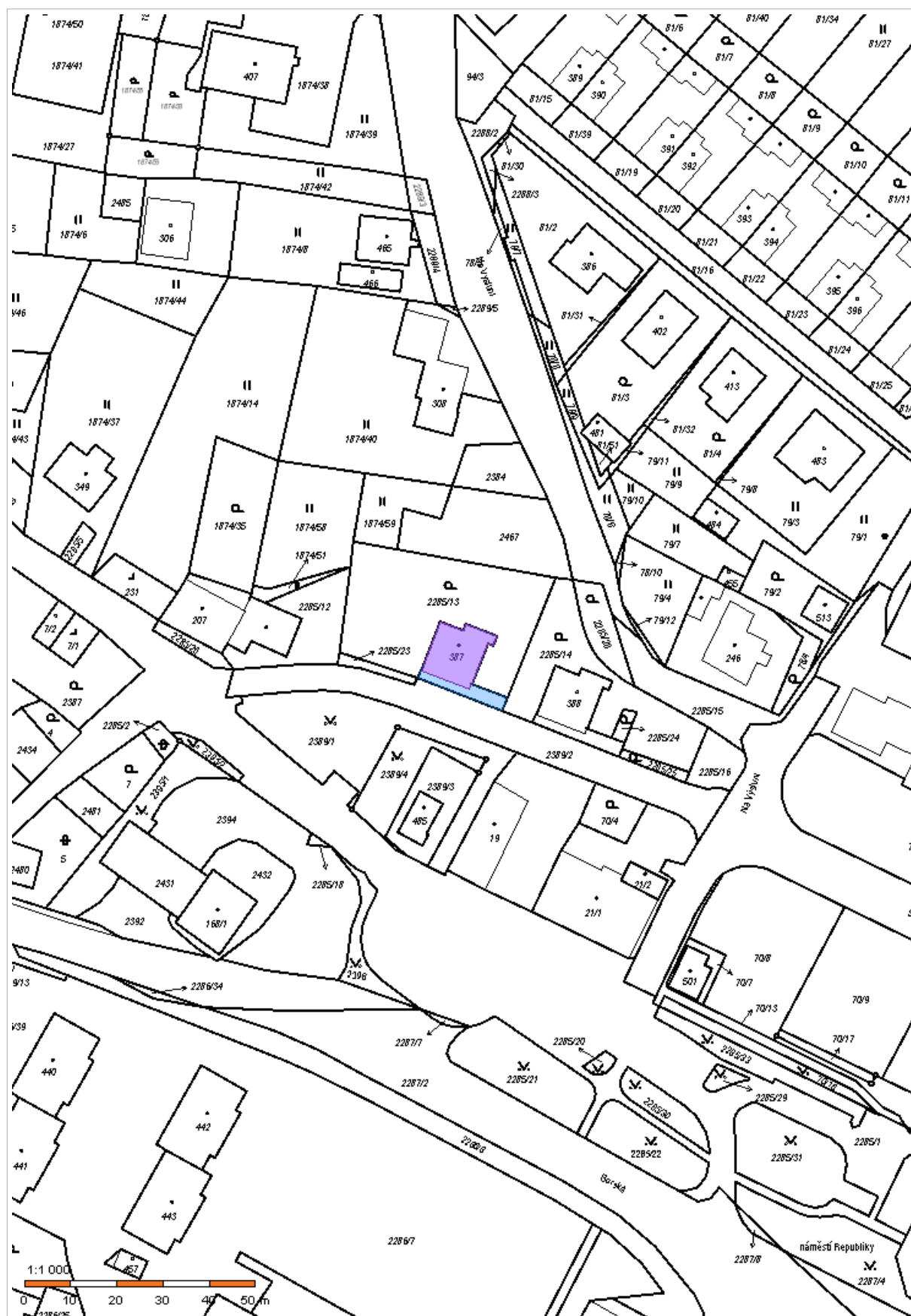






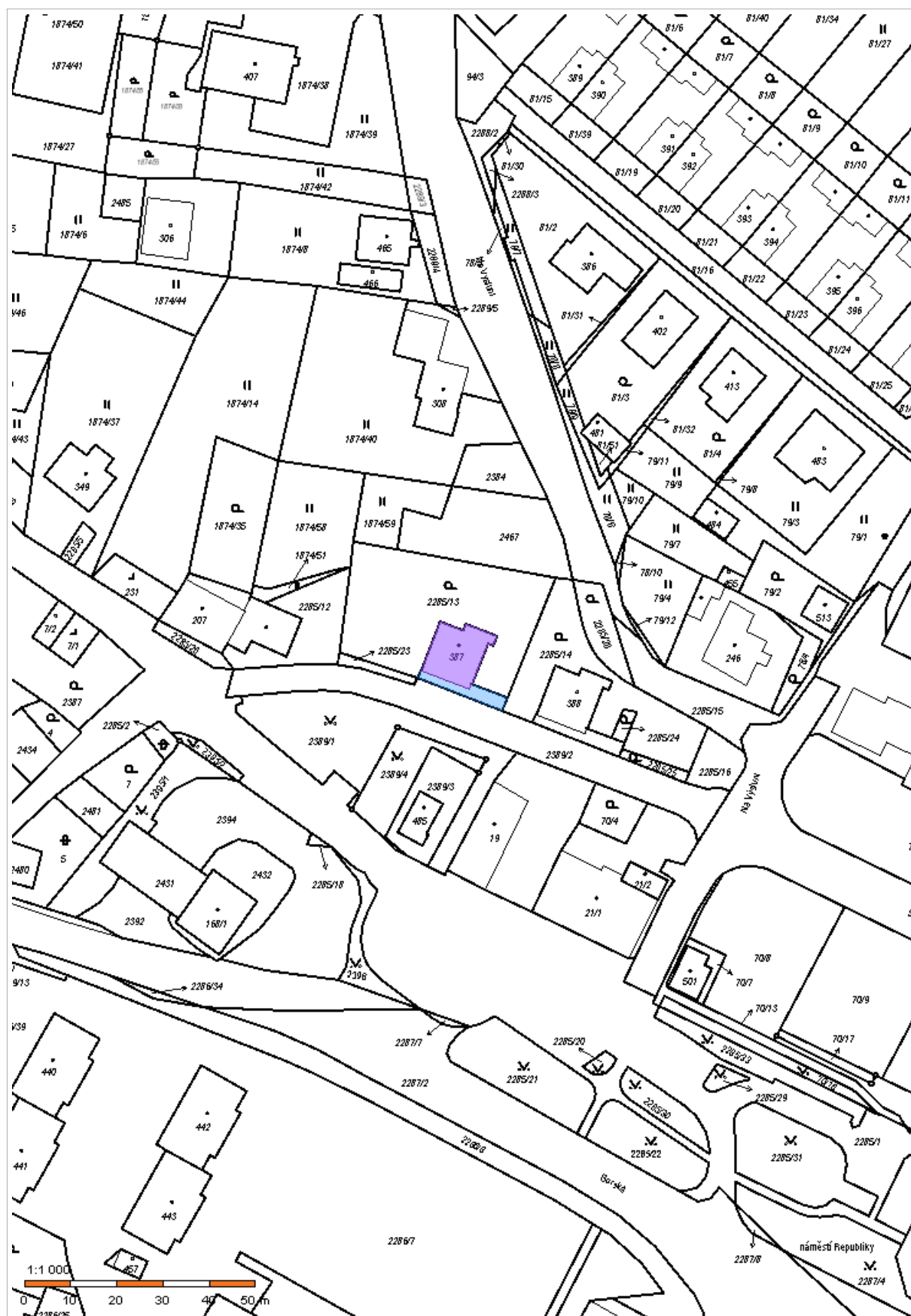








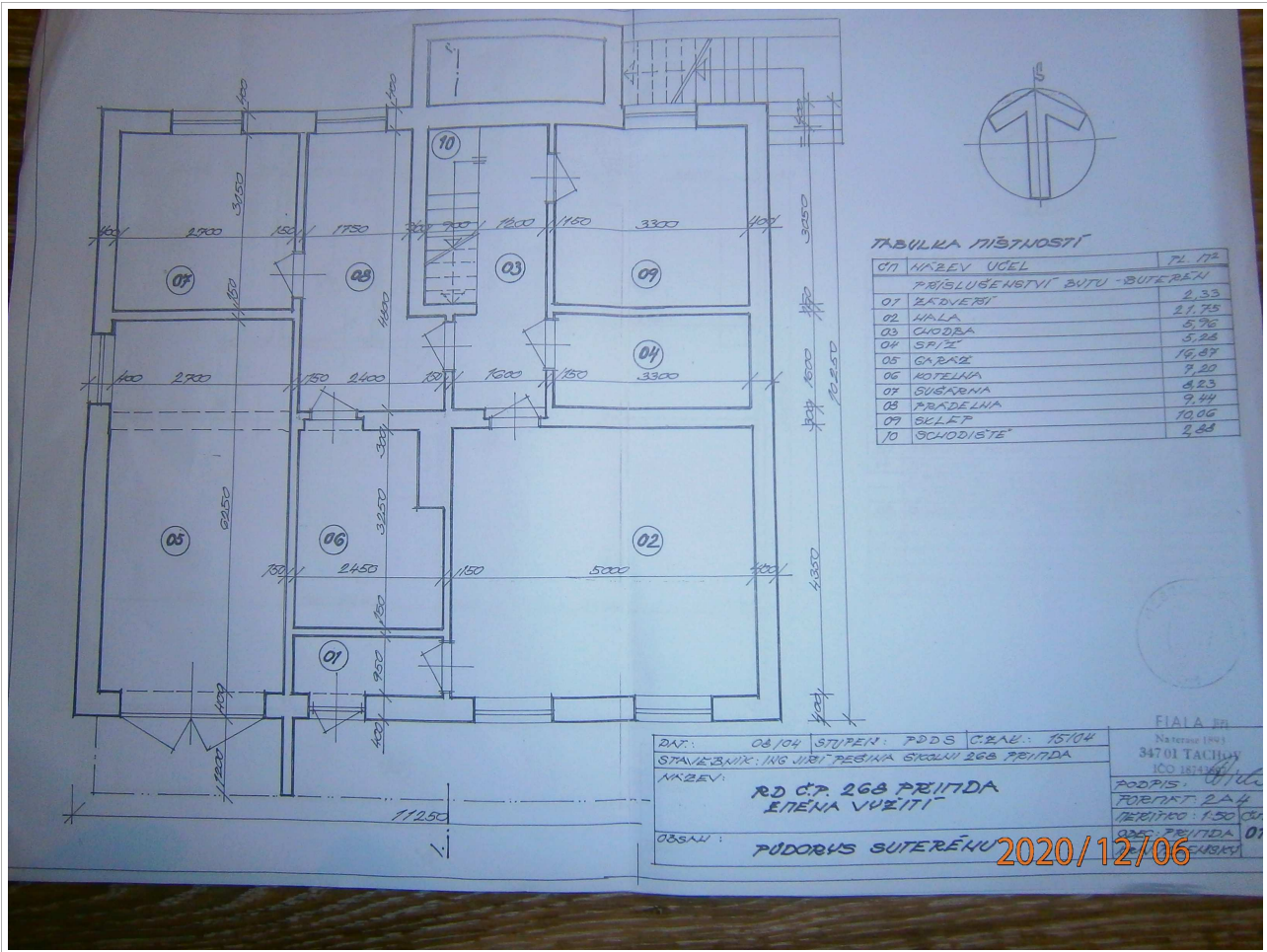


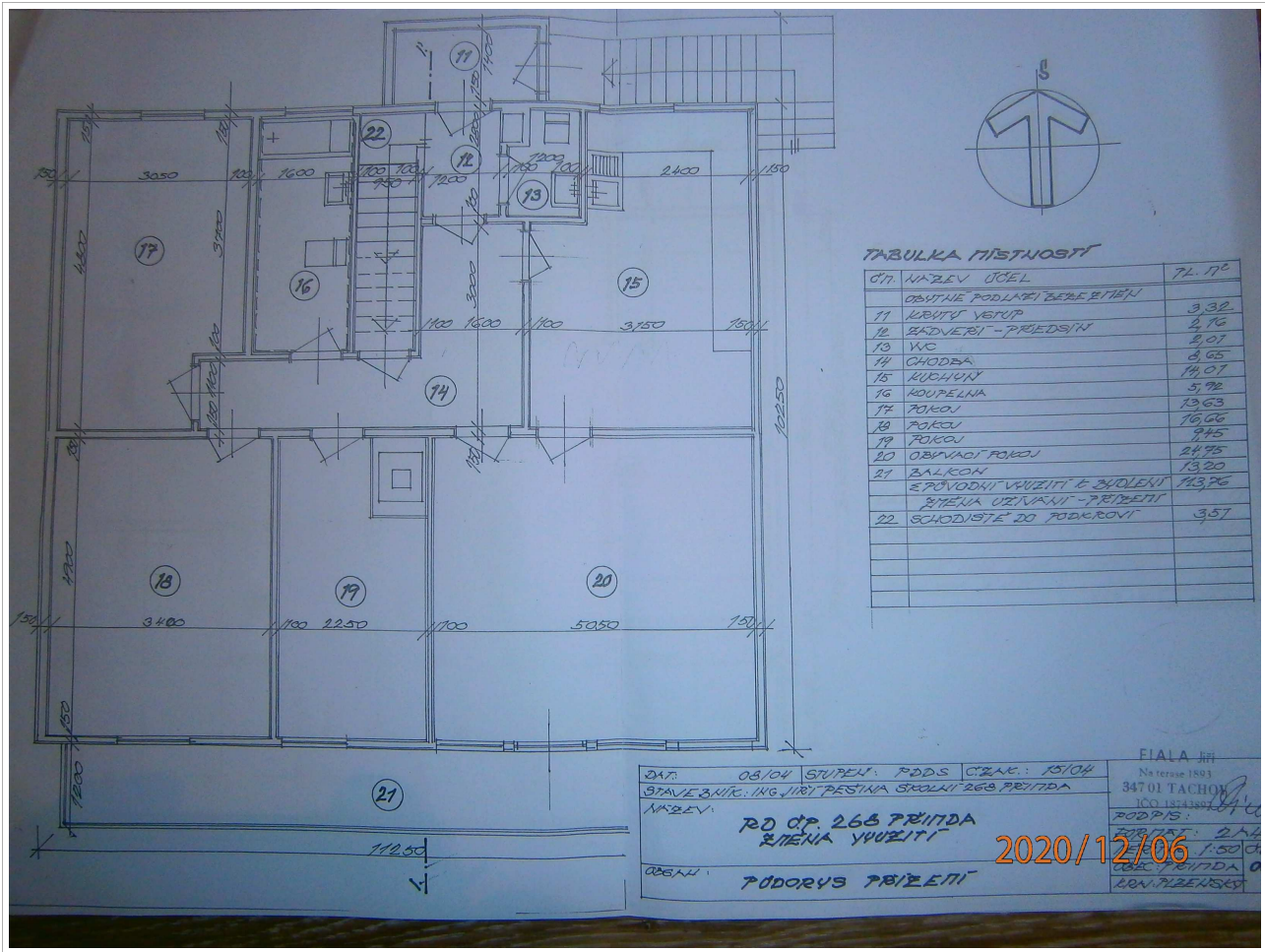


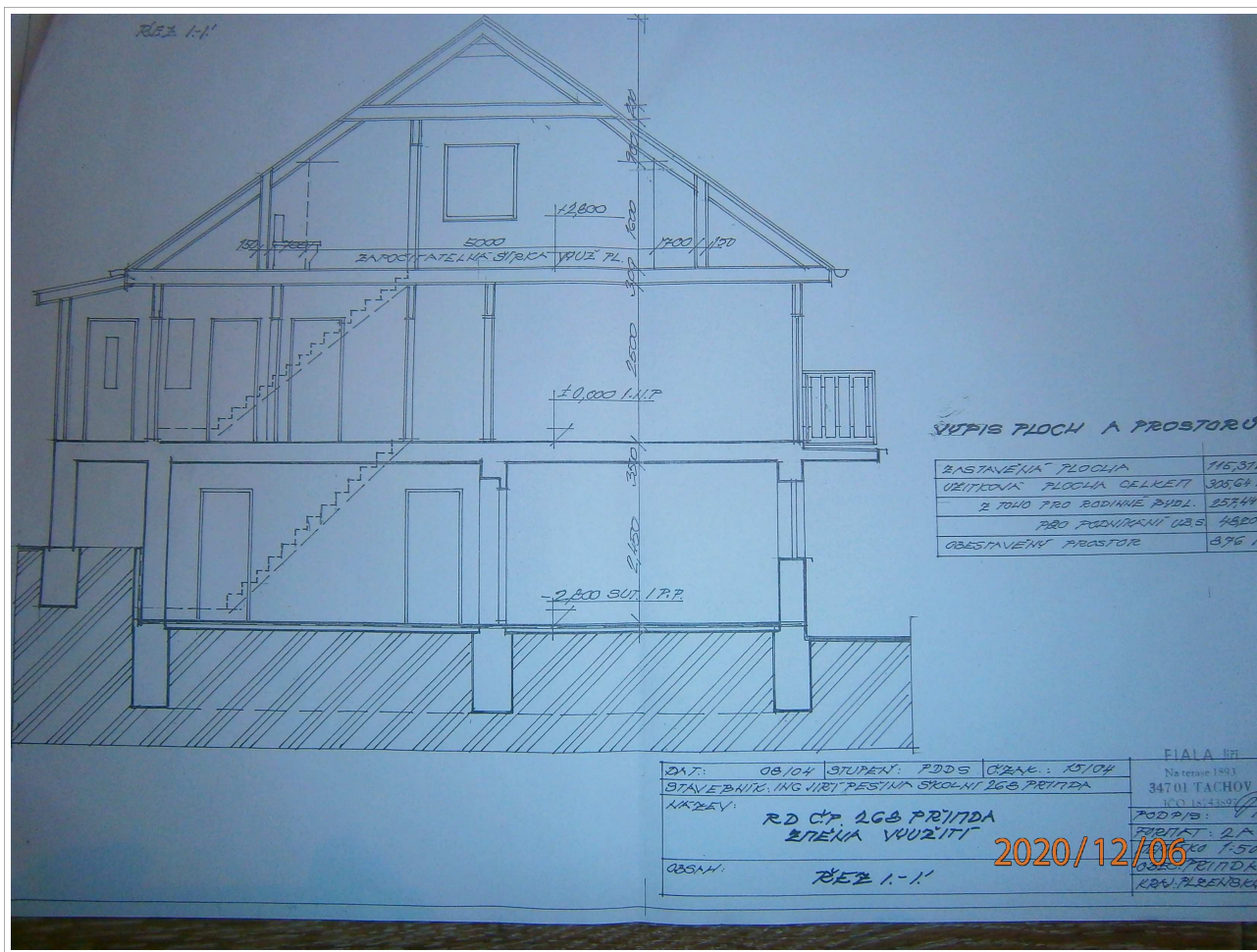




Dokumentace







Fotodokumentace





Mapa oblasti

