

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5162 - 062 / 2019

O ceně nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 26, který je součástí pozemku st.p.č. 37 s příslušenstvím v katastrálním území **Krásné Údolí u Černošína**, obec Černošín, okres Tachov.

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p. 26, k.ú. Krásné Údolí, obec Černošín, okres Tachov

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Černošín, k.ú. Krásné Údolí u Černošína
Adresa nemovité věci: Krásné Údolí 26, 349 01 Černošín

OBJEDNAVATEL: Vršanský a spol, v.o.s.

Adresa objednavatele: Kollárova 1879/11, 41501 Teplice

ZHOTOVITEL : Bc. Zbyněk Sova

Adresa zhotovitele: Plzeňská 1511, 349 01 Stříbro

IČ:

telefon: 602 473 045; 374 e-mail:

622 251

zbyneksova@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Navržení obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení. (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

700 000 Kč

Stav ke dni : 20.6.2019

Datum místního šetření: 20.6.2019

Za přítomnosti: znalce a paní Margity Kosové

Počet stran:

Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 2

Ve Stříbře, dne 18.8.2019

Bc. Zbyněk Sova

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - rodinného domu **č.p. 26**, který je součástí pozemku **st.p.č. 37** s příslušenstvím v katastrálním území **Krásné Údolí u Černošína**, obec Černošín, okres Tachov.

Přehled podkladů

Od objednatele:

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, prokazující stav evidovaný k datu 11.6.2019, list vlastnictví č. 34, vyhotoveno dálkovým přístupem
- informace o pozemku p.č. 452 z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, platnost k datu 18.8.2019, list vlastnictví č. 115
- snímek z katastrální mapy, platnost k datu 18.8.2019
- mapa oblasti
- zpráva o nebezpečí povodně

Zajištěné znalcem:

- informace a údaje sdělené paní Margaritou Kosovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 34 pro k.ú. Krásné Údolí u Černošína Katastru nemovitostí pro Plzeňský kraj, KP Tachov je k datu 11.6.2019 vlastníkem oceňovaných nemovitostí:

| | | | | |
|------------------|--------------------------|------------------------|--|--------------------|
| A | Vlastník, jiný oprávněný | | | |
| Vlastnictví | | | | |
| Kos Petr, | nám. 1. máje 134, | 349 58 Černošín | | 770226/2260 |

| | | | | |
|---------------|--------------------------|---------------------------|----------------|----------------|
| B | Nemovitosti | | | |
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra (m ²) | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| St. 37 | 584 | zastavěná plocha a | | |
| | | nádvoří | | |

Součástí je stavba: Krásné Údolí, č.p. 26, rod. dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37

| | | | | |
|---------------|------------|----------------|--|-------------------------|
| 111/33 | 796 | zahrada | | zemědělský půdní |
| | | | | fond |

Místopis

Městečko Černošín leží na území okresu Tachov a náleží pod Plzeňský kraj a má včetně sloučených obcí 1 161 obyvatel. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Stříbro. Černošín se dále dělí na 9 částí, konkrétně to jsou: Černošín, **Krásné Údolí**, Lažany, Lhota, Ostrovce, Pytlov, Třebel, Víchov a Záhoří. Obec Černošín se nachází cca 25 km východně od Tachova, cca 12 km severozápadně od města Stříbro a cca 12 km jihovýchodně od Plané u Mariánských Lázní. V obci Černošín je obecní úřad, obchody se základním zbožím, malé provozovny služeb, základní škola (II. stupeň), mateřská škola, pošta, restaurační zařízení s kulturním sálem, ordinace praktického lékaře a stomatologa. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a stadion. V Černošíně je možnost napojení na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod. Pracovní příležitosti jsou částečně v místě, ve Stříbře nebo v průmyslové zóně Ostrov u Stříbra a v průmyslové zóně Nová Hospoda. Možnost autobusového spojení včetně dálkových spojů. Nejbližší železniční zastávka je ve Stříbře nebo ve Svojsíně.

Samotná část obce Krásné Údolí se nachází cca 3 km jihovýchodně od Černošína a cca 10 km severovýchodně od Stříbra a je užívána hlavně pro rodinné bydlení a rekreaci.

Oceňovaný rodinný dům č.p. 26 se nachází v okrajové severovýchodní části obce v zástavbě bývalých menších zemědělských usedlostí, rodinných domů a rekreačních chalup vlevo v těsné blízkosti komunikace vedoucí od Stříbra přes Černošín a dále ve směru do Chebu. Přístup k RD č.p. 26 je přes již zmíněný pozemek p.č. 452 vedený jako ostatní plocha - silnice na LV č. 115 ve vlastnictví Plzeňského kraje s právem hospodaření pro Správu a údržbu silnic Plzeňského kraje. Jedná se objekt o rodinného domu č.p. 26, který je samostatně stojící, zděný, s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený, bez obytného podkroví se sedlovou střechou. Příslušenství nemovitosti tvoří stodola, dřevěná kolna, pergola, venkovní úpravy a trvalé porosty. Rodinný dům č.p. 26 je napojený na veřejný elektrorozvod a vodovod.

| SOUČASNÝ STAV | | | BUDOUCÍ STAV | | |
|---------------|--|---|---|--|--|
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | Okolí : | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna |
| | <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | | <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

| | |
|------------------------------|---|
| Přístup k pozemku | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace |
| Přístup přes pozemky: 452 | ostatní plocha - silnice pozemek vedený na LV č. 115 ve vlastnictví Plzeňského kraje s právem hospodaření pro právu a údržbu Plzeňského kraje |

Celkový popis

Oceňovaný rodinný dům č.p. 26 se nachází v okrajové severovýchodní části obce v zástavbě bývalých menších zemědělských usedlostí, rodinných domů a rekreačních chalup vlevo v těsné blízkosti silnice II/230 vedoucí od Stříbra přes Černošín a dále ve směru do Chebu. Přístup k RD č.p. 26 je přes již zmíněný pozemek p.č. 452 vedený jako ostatní plocha - silnice na LV č. 115 ve vlastnictví Plzeňského kraje s právem hospodaření pro Správu a údržbu silnic Plzeňského kraje. Jedná se objekt o rodinného domu č.p. 26, který je samostatně stojící, zděný, s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený, bez obytného podkroví se sedlovou střechou. Příslušenství nemovitosti tvoří stodola, dřevěná kolna, pergola, venkovní úpravy a trvalé porosty. Rodinný dům č.p. 26 je

napojený na veřejný elektrorozvod a vodovod.
Vzdálenost do centra obce je cca 0,4 km.
Dispozičně rodinný dům obsahuje 1 bytovou jednotku o velikosti 3+1.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nebyly zjištěny žádná rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nebyly zjištěny žádná rizika.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Na listu vlastnictví č. 34, k.ú. Krásné Údolí u Černošína, prokazující stav evidovaný k datu 11.6.2019 je vyznačeno v bodě:

C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů
Typ vztahu

- Věcné břemeno užívání
služebnosti bytu v rodinném domě č.p. 26
doba trvání : 40 let
Oprávnění pro
Kosová Margarita, Krásné Údolí 26, 349 01 Černošín
RČ/IČO : 505106/214
Povinnost k
Parcela: St. 1033, Parcela: 111/33

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.6.2017,
Právní účinky zápisu ke dni 16.6.2017. Zápis proveden dne 11.7.2017.

V-2449/2017-410

Poznámka: Výše uvedené omezení je zohledněno v obvyklé ceně. Smlouva předložena nebyla. Doporučuji ji doložit.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly zjištěny žádná rizika.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 26
2. Stodola
3. Dřevěná kolna
4. Pergola
5. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 26
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Stodola
 - 2.2. Dřevěná kolna
 - 2.3. Pergola
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Rodinný dům č.p. 26

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
 Adresa předmětu ocenění: Krásné Údolí 26
 349 01 Černošín
 LV: 34
 Kraj: Plzeňský
 Okres: Tachov
 Obec: Černošín
 Katastrální území: Krásné Údolí u Černošína
 Počet obyvatel: 1 161
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **709,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel | III | 0,70 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,70 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{306,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu | IV | 1,00 |

| | | |
|--|----|------|
| záplav | | |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

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

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,01 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,845}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,939$

1. Rodinný dům č.p. 26

Jedná se o objekt samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený, bez obytného podkroví. Základy jsou z lomového kamene bez funkční izolace proti zemní vlhkosti a v části přístavby zádveří z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné z cihel a kamene tl. do 50 cm a v části přístavby z pórobetonových tvárníc tl. do 30 cm. Krov dřevěný vázaný, krytina z betonových tašek Bramac. Klempířské konstrukce jsou žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Stropy dřevěné a v části z keramických tvarovek hurdis do ocelových nosníků I. Schody chybí. Vnitřní omítky vápenné štukové a v části přístavby chybí (v kotelně). Vnější omítky vápenné hladké. Vnitřní obklady keramické. Vnější obklad soklu z vápenocementového špricu. Okna plastová s izolačním dvojsklem. Dveře dřevěné fóliové plné a ze 2/3 prosklené do ocelových zárubní. Elektroinstalace světelná a motorová. Bleskosvod chybí. Podlahy obytných místností s povrchem z PVC, textilních krytin a keramické dlažby. Podlahy ostatních místností z keramické dlažby a betonové mazaniny. Vytápění ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva. Zdroj teplé vody je elektrický bojler. Rozvod studené a teplé vody z veřejného řadu. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do vlastní jímky na vyvážení. Vnitřní vybavení je umyvadlo, vana plechová a WC kombi. Vybavení kuchyně je kuchyňská linka, digestoř a elektrický sporák se sklokeramickou varnou deskou. Rozvod plynu chybí. Stáří domu je stanoveno na základě informací sdělených vlastníkem a předloženými doklady na cca 99 roků. Rok postavení je uvažován 1920. V roce 1999 byla provedena přístavba, vyměněna střešní krytina, klempířské konstrukce, provedeny obklady, dlažby, opraveny vnitřní omítky, sádkartonové desky jako podhledy stropů i podél stěn z hlediska odvětrání vlhkého zdiva dále byly osazeny zařizovací předměty, kuchyňská linka, vnitřní dveře a provedeno topení včetně osazení kotle na tuhá paliva. V roce 2012 byly vyměněny okna za plastová. Technický stav odpovídá stáří stavby a dosud provedeným stavebním úpravám. Objekt vykazuje zvýšenou vlhkost.

Dispozičně objekt obsahuje 1 bytovou jednotku o velikosti 3+1

- 1. NP - přízemí zahrnuje: kuchyň, obývací pokoj, ložnici, pokoj, koupelnu, WC, zádveří a kotelnu (přístup pouze z venku

- v podkroví půdní skladovací prostor (přístup pouze z venku po žebříku)

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|---|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ A |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Střecha: | se šikmou nebo strmou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | s jedním nadzemním podlažím |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 111 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-----------------|------------------------|------------------------------------|--------|
| 1. NP - přízemí | 11,60*7,76+6,75*2,32 = | 105,68 | 2,60 m |
| | | 105,68 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|------------------|---|--------------------------------------|
| PP | vyrovnání terénu | $11,60*7,76*0,28+6,75*2,32*0,15 =$ | 27,55 |
| NP | 1. NP - přízemí | $11,60*7,76*2,60+6,75*2,32*2,75 =$ | 277,11 |
| Z | zastřešení | $11,60*7,76*(0,56+3,38/2)+6,75*2,32*1,05/2 =$ | 210,76 |

Obestavěný prostor - celkem: **515,42 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 2. Zdivo | S | 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20 |
| 3. Stropy | S | 7,90 | 100 | 1,00 | 7,90 |
| 4. Střecha | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 3,40 | 100 | 1,00 | 3,40 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,90 | 100 | 1,00 | 0,90 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 8. Fasádní omítky | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 9. Vnější obklady | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 11. Schody | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |
| 16. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 18. Bleskosvod | C | 0,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 |
| 21. Instalace plynu | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 23. Vybavení kuchyně | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 |
| 25. Záchod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 26. Ostatní | S | 3,40 | 100 | 1,00 | 3,40 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 97,90 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9790 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku | |
|---------------------------------|-----------|-------------|--------|-----------|-----------|-------|------|----------------|------------------|---------------|
| 1. Základy | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 8,38 | 99 | 175 | 56,57 | 4,7406 |
| 2. Zdivo | S | 21,20 | 100,00 | 1,00 | 21,20 | 21,65 | 99 | 150 | 66,00 | 14,2890 |
| 3. Stropy | S | 7,90 | 100,00 | 1,00 | 7,90 | 8,07 | 99 | 140 | 70,71 | 5,7063 |
| 4. Střecha | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 7,46 | 99 | 130 | 76,15 | 5,6808 |
| 5. Krytina | S | 3,40 | 100,00 | 1,00 | 3,40 | 3,47 | 20 | 50 | 40,00 | 1,3880 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,90 | 100,00 | 1,00 | 0,90 | 0,92 | 20 | 50 | 40,00 | 0,3680 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 5,92 | 20 | 50 | 40,00 | 2,3680 |
| 8. Fasádní omítky | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 2,86 | 50 | 55 | 90,91 | 2,6000 |
| 9. Vnější obklady | S | 0,50 | 100,00 | 1,00 | 0,50 | 0,51 | 50 | 55 | 90,91 | 0,4636 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100,00 | 1,00 | 2,30 | 2,35 | 20 | 35 | 57,14 | 1,3428 |
| 12. Dveře | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,27 | 20 | 50 | 40,00 | 1,3080 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,31 | 7 | 50 | 14,00 | 0,7434 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,25 | 20 | 30 | 66,67 | 1,5001 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00 | 100,00 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 20 | 40 | 50,00 | 0,5100 |
| 16. Vytápění | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,31 | 20 | 30 | 66,67 | 3,5402 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 4,39 | 20 | 50 | 40,00 | 1,7560 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,27 | 20 | 40 | 50,00 | 1,6350 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,90 | 100,00 | 1,00 | 1,90 | 1,94 | 20 | 25 | 80,00 | 1,5520 |
| 22. Kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,17 | 20 | 40 | 50,00 | 1,5850 |
| 23. Vybavení kuchyně | S | 0,50 | 100,00 | 1,00 | 0,50 | 0,51 | 20 | 30 | 66,67 | 0,3400 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 4,10 | 100,00 | 1,00 | 4,10 | 4,19 | 20 | 30 | 66,67 | 2,7935 |
| 25. Záchod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,31 | 20 | 30 | 66,67 | 0,2067 |
| 26. Ostatní | S | 3,40 | 100,00 | 1,00 | 3,40 | 3,47 | 20 | 30 | 66,67 | 2,3134 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 58,7 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]: | = | 2 290,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9790 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1920 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 4 914,27 |
| Plná cena: 515,42 m ³ * 4 914,27 Kč/m ³ | = | 2 532 913,04 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 58,7 % /100) | * | 0,413 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 1 046 093,09 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,939 |
| Cena stavby CS | = | 982 281,41 Kč |
| Rodinný dům č.p. 26 - zjištěná cena | = | 982 281,41 Kč |

2. Stodola

Jedná se o objekt přízemní, částečně podsklepený, bez využitelného podkroví pro skladování, který stojí na části pozemku st.p.č. 37 za rodinným domem a je užíván jako sklad a garáž. Střecha sedlová. Základy jsou mělké bez izolace z lomového kamene. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 45 cm vyztužené sloupky. Krytina z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů jsou vápenné omítky hrubé. Dveře a okna chybí. Vrata dřevěná svlaková. Elektroinstalace je světelná. Podlahy jsou z udusané hlíny a v části z betonové mazaniny. Stáří je stanoveno na základě informací sdělených objednatelem posudku na cca 99 roků. Rok postavení je uvažován 1920. Technický stav průměrný a údržba nebyla v posledním časovém

období prováděna. Ve zdivu jsou trhlíny. Objekt vyžaduje stavební úpravy spojené s výměnou prvků krátkodobé i dlouholeté životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: A. budovy pro zdravotnictví
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1264
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|-----------------|------------|---|-------------------|
| 1. PP - suterén | 7,24*5,20 | = | 37,65 |
| 1. NP - přízemí | 13,55*8,60 | = | 116,53 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1. PP - suterén | 37,65 m ² | 2,26 m | 85,09 |
| 1. NP - přízemí | 116,53 m ² | 8,35 m | 973,03 |
| Součet | 154,18 m² | | 1 058,12 |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 058,12 / 154,18 = 6,86 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 154,18 / 2 = 77,09 m²

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|------------------|--------------------------------|---|-----------------------|
| vyrovnání terénu | 13,55*8,60*0,10-7,24*5,20*0,10 | = | 7,89 m ³ |
| 1. PP - suterén | 7,24*5,20*2,26 | = | 85,08 m ³ |
| 1. NP - přízemí | 13,55*8,60*4,35 | = | 506,91 m ³ |
| zastřešení | 13,55*8,60*4,00/2 | = | 233,06 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------------|
| vyrovnání terénu | PP | 7,89 m ³ |
| 1. PP - suterén | PP | 85,08 m ³ |
| 1. NP - přízemí | NP | 506,91 m ³ |
| zastřešení | Z | 233,06 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 832,94 m³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 16,30 | 100 | 1,00 | 16,30 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |

| | | | | | |
|------------------------------|---|------|-----|------|------|
| 4. Krov, střecha | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 11. Dveře | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 6,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 15. Vytápění | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | P | 5,90 | 100 | 0,46 | 2,71 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 3,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 3,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 65,31

Koeficient vybavení K₄: **0,6531**

Ocenění

| | | |
|--|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 740,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 1,0056 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,6061 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,6531 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1280 |

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 179,40**

Plná cena: 832,94 m³ * 2 179,40 Kč/m³ = **1 815 309,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 99 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 99 / 135 = 73,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 73,3 % / 100)

* 0,267

Nákladová cena stavby CS_N

= **484 687,62 Kč**

Koeficient pp

* 0,939

Cena stavby CS

= **455 121,68 Kč**

Stodola - zjištěná cena

= **455 121,68 Kč**

3. Dřevěná kolna

Jedná se o objekt přízemní, nepodsklepený, bez využitelného podkroví pro skladování, který stojí na části pozemku p.č. 111/33 za rodinným domem a je užíván jako sklad zahradního nářadí. Střeška pultová. Základy jsou pasy z monolitického betonu. Svislé konstrukce jsou dřevěné jednostranně obíjené. Krytina z asfaltového šindele. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů jsou nátěry. Dveře dřevěné svlakové a okna dřevěná jednoduchá. Elektroinstalace chybí. Podlaha je dřevěná prkenná. Stáří je stanoveno na základě informací sdělených objednatelem posudku na cca 30 roků. Rok postavení je uvažován 1989. Technický stav odpovídá stáří stavby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ F |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-----------------|-------------|------------------------------------|--------|
| 1. NP - přízemí | 3,90*2,90 = | 11,31 | 2,67 m |
| | | 11,31 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------|
| PP | vyrovnání terénu | 3,90*2,90*0,10 = | 1,13 |
| NP | 1. NP - přízemí | 3,90*2,90*2,35 = | 26,58 |
| Z | zastřešení | 3,90*2,90*0,32/2 = | 1,81 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 29,52 m³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,90 | 100 | 1,00 | 31,90 |
| 3. Stropy | S | 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 11,10 | 100 | 1,00 | 11,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,60 | 100 | 1,00 | 1,60 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 10. Okna | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 11. Podlahy | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 12. Elektroinstalace | C | 4,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 96,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9600 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 970,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,9600 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,1420 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 994,63 |
| Plná cena: 29,52 m ³ * 1 994,63 Kč/m ³ | = | 58 881,48 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %

| | | |
|---|---|-------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100) | * | 0,400 |
|---|---|-------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 23 552,59 Kč |
|---|---|---------------------|

| | | |
|---------------|---|-------|
| Koeficient pp | * | 0,939 |
|---------------|---|-------|

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| Cena stavby CS | = | 22 115,88 Kč |
|-----------------------|---|---------------------|

| | | |
|--------------------------------------|---|---------------------|
| Dřevěná kolna - zjištěná cena | = | 22 115,88 Kč |
|--------------------------------------|---|---------------------|

4. Pergola

Jedná se o objekt přízemní, nepodsklepený, bez využitelného podkroví pro skladování, který stojí na části pozemku st.p.č. 37 za rodinným domem a je užíván jako pergola. Střecha pultová. Základy jsou pasy z monolitického betonu. Svislé konstrukce jsou dřevěné. Krytina z asfaltového šindele. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů jsou nátěry. Elektroinstalace chybí. Podlaha je ze zámkové dlažby. Stáří je stanoveno na základě informací sdělených objednatelem posudku na cca 30 roků. Rok postavení je uvažován 1989. Technický stav odpovídá stáří stavby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ G |
| Svislá nosná konstrukce: | přístřešky |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-----------------|-------------|------------------------------------|--------|
| 1. NP - přízemí | 3,80*3,90 = | 14,82 | 2,30 m |
| | | 14,82 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------------|
| PP | vyrovnání terénu | 3,80*3,90*0,10 = | 1,48 |
| NP | 1. NP - přízemí | 3,80*3,90*1,90 = | 28,16 |
| Z | zastřešení | 3,80*3,90*0,40 = | 5,93 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 35,57 m³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 12,20 | 100 | 1,00 | 12,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,00 | 100 | 1,00 | 31,00 |
| 3. Stropy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 4. Krov | S | 33,50 | 100 | 1,00 | 33,50 |
| 5. Krytina | S | 12,80 | 100 | 1,00 | 12,80 |
| 6. Klempířské práce | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,30 | 100 | 1,00 | 6,30 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Okna | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0000 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 750,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,1420 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 606,50 |
| Plná cena: 35,57 m ³ * 1 606,50 Kč/m ³ | = | 57 143,21 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

| | | |
|---------------------------------------|---|---------------------|
| Nákladová cena stavby CS _N | = | 22 857,28 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,939 |
| Cena stavby CS | = | 21 462,99 Kč |

| | | |
|--------------------------------|---|---------------------|
| Pergola - zjištěná cena | = | 21 462,99 Kč |
|--------------------------------|---|---------------------|

5. Pozemky

Jedná se o pozemek (zastavěná plocha nádvoří) st.p.č. 37 o výměře 584 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 26 dále na něm stojí stodola, dřevěná kolna a pergola. Navazující pozemek (zahrada) p.č. 111/33 o výměře 796 m² užívaný jako zahrada. Přístup je po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 452 vedený jako ostatní plocha - silnice na LV č. 115 ve vlastnictví města Plzeňského kraje s právem hospodaření pro Správu a údržbu silnic. Možnost napojení na veřejný elektrorozvod a vodovod.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,939**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,939 = 0,939

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 306,- | 0,939 | | 287,33 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 37 | 584 | 287,33 | 167 800,72 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 111/33 | 796 | 287,33 | 228 714,68 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 1 380 | | 396 515,40 |

Pozemky - zjištěná cena celkem = 396 515,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 26

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o objekt samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený, bez obytného podkroví. Základy jsou z lomového kamene bez funkční izolace proti zemní vlhkosti a v části přístavby zádveří z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné z cihel a kamene tl. do 50 cm a v části přístavby z pórabetonových tvárníc tl. do 30 cm. Krov dřevěný vázaný, krytina z betonových tašek Bramac. Klempířské konstrukce jsou žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Stropy dřevěné a v části z keramických tvarovek hurdis do ocelových nosníků I. Schody chybí. Vnitřní omítky vápenné štukové a v části přístavby chybí (v kotelně). Vnější omítky vápenné hladké. Vnitřní obklady keramické. Vnější obklad soklu z vápenocementového špricu. Okna plastová s izolačním dvojsklem. Dveře dřevěné fóliové plné a ze 2/3 prosklené do ocelových zárubní. Elektroinstalace světelná a motorová. Bleskosvod chybí. Podlahy obytných místností s povrchem z PVC, textilních krytin a keramické dlažby. Podlahy ostatních místností z keramické dlažby a betonové mazaniny. Vytápění ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva. Zdroj teplé vody je elektrický bojler. Rozvod studené a teplé vody z veřejného řádu. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do vlastní jímky na vyvážení. Vnitřní vybavení je umyvadlo, vana plechová a WC kombi. Vybavení kuchyně je kuchyňská linka, digestoř a elektrický sporák se sklokeramickou varnou deskou. Rozvod plynu chybí. Stáří domu je stanoveno na základě informací sdělených vlastníkem a předloženými doklady na cca 99 roků. Rok postavení je uvažován 1920. V roce 1999 byla provedena přístavba, vyměněna střešní krytina, klempířské konstrukce, provedeny obklady, dlažby, opraveny vnitřní omítky, sádkartonové desky jako podhledy stropů i podél stěn z hlediska odvětrání vlhkého zdiva dále byly osazeny zařizovací předměty, kuchyňská linka, vnitřní dveře a provedeno topení včetně osazení kotle na tuhá paliva. V roce 2012 byly vyměněny okna za plastová. Technický stav odpovídá stáří stavby a dosud provedeným stavebním úpravám. Objekt vykazuje zvýšenou vlhkost.

Dispozičně objekt obsahuje 1 bytovou jednotku o velikosti 3+1

- 1. NP - přízemí zahrnuje: kuchyň, obývací pokoj, ložnici, pokoj, koupelnu, WC, zádveří a kotelnu (přístup pouze z venku

- v podkroví půdní skladovací prostor (přístup pouze z venku po žebříku)

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1. NP - přízemí

| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha |
|------------------|----------------------|------|----------------------|
| kuchyň | 13,36 m ² | 1,00 | 13,36 m ² |
| obývací pokoj | 20,63 m ² | 1,00 | 20,63 m ² |
| ložnice | 16,29 m ² | 1,00 | 16,29 m ² |
| pokoj | 9,46 m ² | 1,00 | 9,46 m ² |
| koupelna | 4,11 m ² | 1,00 | 4,11 m ² |
| WC | 1,13 m ² | 1,00 | 1,13 m ² |
| zádveří | 3,98 m ² | 1,00 | 3,98 m ² |
| kotelna | 3,47 m ² | 1,00 | 3,47 m ² |

7

72,42 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-----------------|--------------------------|------------------------------------|--------|
| 1. NP - přízemí | $11,60*7,76+6,75*2,32 =$ | 105,68 | 2,60 m |
| | | 105,68 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------------|---|--------------------------------------|
| PP | vyrovnání terénu | $11,60*7,76*0,28+6,75*2,32*0,15 =$ | 27,55 |
| NP | 1. NP - přízemí | $11,60*7,76*2,60+6,75*2,32*2,75 =$ | 277,11 |
| Z | zastřešení | $11,60*7,76*(0,56+3,38/2)+6,75*2,32*1,05/2 =$ | 210,76 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 515,42 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|---------------------------------|--|
| 1. Základy | mělké založení bez izolace, v části z monolitického betonu |
| 2. Zdivo | zděné tl. do 50 cm |
| 3. Stropy | dřevěné, v části z keramických tvarovek do ocelových nosníků I |
| 4. Střecha | krov dřevěný vázaný |
| 5. Krytina | betonové tašky Bramac |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné štukové, v části sádkartonové desky opatřené nátěrem |
| 8. Fasádní omítky | vápenné hladké |
| 9. Vnější obklady | sokl z vápenocementového špricu |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady |
| 11. Schody | chybí |
| 12. Dveře | fóliové do ocelových zárubní |
| 13. Okna | plastová s izolačním dvojsklem |
| 14. Podlahy obytných místností | PVC, keramická dlažba, textilní krytiny |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba, betonová mazanina |
| 16. Vytápění | ústřední topení s kotlem na tuhá paliva |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová |
| 18. Bleskosvod | chybí |
| 19. Rozvod vody | ocelové trubky, studená i teplá voda a v části plastové |
| 20. Zdroj teplé vody | bojler |
| 21. Instalace plynu | chybí |
| 22. Kanalizace | plastové potrubí |
| 23. Vybavení kuchyně | elektrický sporák se sklokeramickou varnou deskou |
| 24. Vnitřní vybavení | umyvadlo, vana plechová |
| 25. Záchod | WC kombi |
| 26. Ostatní | odvětrání, digestoř |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 4 500 Kč/m ³ |
| Množství | 515,42 m ³ |
| Reprodukční cena | 2 319 379 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl. [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 1. Základy | 8,20 | 190 189 | 190 189 | 8,38 |
| 2. Zdivo | 21,20 | 491 708 | 491 708 | 21,65 |
| 3. Stropy | 7,90 | 183 231 | 183 231 | 8,07 |
| 4. Střecha | 7,30 | 169 315 | 169 315 | 7,46 |
| 5. Krytina | 3,40 | 78 859 | 78 859 | 3,47 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,90 | 20 874 | 20 874 | 0,92 |
| 7. Vnitřní omítky | 5,80 | 134 524 | 134 524 | 5,92 |
| 8. Fasádní omítky | 2,80 | 64 943 | 64 943 | 2,86 |
| 9. Vnější obklady | 0,50 | 11 597 | 11 597 | 0,51 |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 | 53 346 | 53 346 | 2,35 |
| 11. Schody | 1,00 | 23 194 | 0 | 0,00 |
| 12. Dveře | 3,20 | 74 220 | 74 220 | 3,27 |
| 13. Okna | 5,20 | 120 608 | 120 608 | 5,31 |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,20 | 51 026 | 51 026 | 2,25 |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,00 | 23 194 | 23 194 | 1,02 |
| 16. Vytápění | 5,20 | 120 608 | 120 608 | 5,31 |
| 17. Elektroinstalace | 4,30 | 99 733 | 99 733 | 4,39 |
| 18. Bleskosvod | 0,60 | 13 916 | 0 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | 3,20 | 74 220 | 74 220 | 3,27 |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,90 | 44 068 | 44 068 | 1,94 |
| 21. Instalace plynu | 0,50 | 11 597 | 0 | 0,00 |
| 22. Kanalizace | 3,10 | 71 901 | 71 901 | 3,17 |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 | 11 597 | 11 597 | 0,51 |
| 24. Vnitřní vybavení | 4,10 | 95 095 | 95 095 | 4,19 |
| 25. Záchod | 0,30 | 6 958 | 6 958 | 0,31 |
| 26. Ostatní | 3,40 | 78 859 | 78 859 | 3,47 |
| Upravená reprodukční cena | | | 2 270 672 Kč | |
| Množství | | | 515,42 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | | 4 406 Kč/m ³ | |

| Ocenění | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 106 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 72 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 515,42 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 4 406 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 4 406 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 2 270 930 |
| Stáří | roků | 99 |
| Další životnost | roků | 1 730 |
| Opotřebení | % | 55,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 1 021 919 |

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Stodola

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o objekt přízemní, částečně podsklepený, bez využitelného podkroví pro skladování, který stojí na části pozemku st.p.č. 37 za rodinným domem a je užíván jako sklad a garáž. Střeška sedlová. Základy jsou mělké bez izolace z lomového kamene. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 45 cm vyztužené sloupky. Krytina z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů jsou vápenné omítky hrubé. Dveře a okna chybí. Vrata dřevěná svlaková. Elektroinstalace je světelná. Podlahy jsou z udusané hlíny a v části z betonové mazaniny. Stáří je stanoveno na základě informací sdělených objednatelem posudku na cca 99 roků. Rok postavení je uvažován 1920. Technický stav průměrný a údržba nebyla v posledním časovém období prováděna. Ve zdivu jsou trhliny. Objekt vyžaduje stavební úpravy spojené s výměnou prvků krátkodobé i dlouholeté životnosti.

Užitná plocha

| Název | Užitná plocha |
|-----------------|---------------------------|
| 1. PP - suterén | m ² |
| 1. NP - přízemí | m ² |
| | 0,00 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-----------------|--------------|------------------------------------|--------|
| 1. PP - suterén | 7,24*5,20 = | 37,65 | 2,26 m |
| 1. NP - přízemí | 13,55*8,60 = | 116,53 | 8,35 m |
| | | 154,18 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| PP | vyrovnání terénu | 13,55*8,60*0,10-7,24*5,20*0,10 = | 7,89 |
| PP | 1.PP - suterén | 7,24*5,20*2,26 = | 85,08 |
| NP | 1. NP - přízemí | 13,55*8,60*4,35 = | 506,91 |
| Z | zastřešení | 13,55*8,60*4,00/2 = | 233,06 |
| | Obestavěný prostor - celkem: | | 832,94 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | mělké založení bez izolace |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. do 45 cm |
| 3. Stropy | cihelná klenba do ocelových nosníků I |
| 4. Krov, střecha | krov dřevěný vázaný |
| 5. Krytiny střech | osinkocementové šablony |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | vápenné hrubé |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné hrubé |
| 9. Vnitřní obklady keramické | chybí |
| 10. Schody | cihelné |

| | |
|-----------------------------|--|
| 11. Dveře | chybí |
| 12. Vrata | vrata dřevěná svlaková |
| 13. Okna | chybí |
| 14. Povrchy podlah | z udusané hlíny, v části z betonové mazaniny |
| 15. Vytápění | chybí |
| 16. Elektroinstalace | světelná |
| 17. Bleskosvod | chybí |
| 18. Vnitřní vodovod | chybí |
| 19. Vnitřní kanalizace | chybí |
| 20. Vnitřní plynovod | chybí |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí |
| 22. Vybavení kuchyní | chybí |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | chybí |
| 24. Výtahy | chybí |
| 25. Ostatní | chybí |
| 26. Instalační pref. jádra | chybí |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 1 650 Kč/m ³ |
| Množství | 832,94 m ³ |
| Reprodukční cena | 1 374 348 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 13,20 | 181 414 | 181 414 | 14,90 |
| 2. Svislé konstrukce | 30,40 | 417 802 | 417 802 | 34,31 |
| 3. Stropy | 13,80 | 189 660 | 189 660 | 15,58 |
| 4. Krov, střecha | 7,00 | 96 204 | 96 204 | 7,90 |
| 5. Krytiny střech | 2,90 | 39 856 | 39 856 | 3,27 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,70 | 9 620 | 9 620 | 0,79 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 4,20 | 57 723 | 57 723 | 4,74 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 2,90 | 39 856 | 39 856 | 3,27 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 10. Schody | 1,80 | 24 738 | 24 738 | 2,03 |
| 11. Dveře | 2,40 | 32 984 | 0 | 0,00 |
| 12. Vrata | 3,00 | 41 230 | 41 230 | 3,39 |
| 13. Okna | 3,40 | 46 728 | 0 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | 2,90 | 39 856 | 39 856 | 3,27 |
| 15. Vytápění | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | 5,80 | 79 712 | 79 712 | 6,55 |
| 17. Bleskosvod | 0,40 | 5 497 | 0 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 24. Výtahy | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 25. Ostatní | 5,20 | 71 466 | 0 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |

| | | |
|------------------------------|------|-------------------------|
| Upravená reprodukční cena | | 1 217 672 Kč |
| Množství | | 832,94 m ³ |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | 1 462 Kč/m ³ |

| Ocenění | | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 117 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 832,94 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 1 462 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 1 462 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 1 217 756 |
| Stáří | roků | 99 |
| Opotřebení | % | 70,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 365 327 |

2.2. Dřevěná kolna

Jedná se o objekt přízemní, nepodsklepený, bez využitelného podkroví pro skladování, který stojí na části pozemku p.č. 111/33 za rodinným domem a je užíván jako sklad zahradního nářadí. Střeška pultová. Základy jsou pasy z monolitického betonu. Svislé konstrukce jsou dřevěné jednostranně obíjené. Krytina z asfaltového šindele. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů jsou nátěry. Dveře dřevěné svlakové a okna dřevěná jednoduchá. Elektroinstalace chybí. Podlaha je dřevěná prkenná. Stáří je stanoveno na základě informací sdělených objednatelem posudku na cca 30 roků. Rok postavení je uvažován 1989. Technický stav odpovídá stáří stavby.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-----------------|-------------|------------------------------------|--------|
| 1. NP - přízemí | 3,90*2,90 = | 11,31 | 2,67 m |
| | | 11,31 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------|
| PP | vyrovnání terénu | 3,90*2,90*0,10 = | 1,13 |
| NP | 1. NP - přízemí | 3,90*2,90*2,35 = | 26,58 |
| Z | zastřešení | 3,90*2,90*0,32/2 = | 1,81 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 29,52 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|---------------------|-------------------------------|
| 1. Základy | betonové pasy |
| 2. Obvodové stěny | jednostranně obíjené |
| 3. Stropy | chybí |
| 4. Krov | dřevěný neumožňující podkroví |
| 5. Krytina | asfaltový šindel |
| 6. Klempířské práce | pozinkovaný plech |
| 7. Úprava povrchů | nátěry |

| | |
|----------------------|--------------------|
| 8. Schodiště | chybí |
| 9. Dveře | dřevěné svlakové |
| 10. Okna | dřevěná jednoduchá |
| 11. Podlahy | prkenná |
| 12. Elektroinstalace | chybí |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 1 250 Kč/m ³ |
| Množství | 29,52 m ³ |
| Reprodukční cena | 36 899 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl. [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1. Základy | 8,30 | 3 063 | 3 063 | 8,65 |
| 2. Obvodové stěny | 31,90 | 11 771 | 11 771 | 33,23 |
| 3. Stropy | 21,20 | 7 823 | 7 823 | 22,08 |
| 4. Krov | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 5. Krytina | 11,10 | 4 096 | 4 096 | 11,56 |
| 6. Klempířské práce | 1,60 | 590 | 590 | 1,67 |
| 7. Úprava povrchů | 6,00 | 2 214 | 2 214 | 6,25 |
| 8. Schodiště | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 9. Dveře | 3,70 | 1 365 | 1 365 | 3,85 |
| 10. Okna | 1,40 | 517 | 517 | 1,46 |
| 11. Podlahy | 10,80 | 3 985 | 3 985 | 11,25 |
| 12. Elektroinstalace | 4,00 | 1 476 | 0 | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena | | | 35 423 Kč | |
| Množství | | | 29,52 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | | 1 200 Kč/m ³ | |

| Ocenění | | |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 11 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 29,52 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 1 200 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 1 200 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 35 423 |
| Stáří | roků | 30 |
| Další životnost | roků | 60 |
| Opotřebení | % | 60,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 14 169 |

2.3. Pergola

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o objekt přízemní, nepodsklepený, bez využitelného podkroví pro skladování, který stojí na části pozemku st.p.č. 37 za rodinným domem a je užíván jako pergola. Střecha pultová. Základy jsou pasy z monolitického betonu. Svislé konstrukce jsou dřevěné. Krytina z asfaltového šindele. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů jsou nátěry. Elektroinstalace

chybí. Podlaha je ze zámkové dlažby. Stáří je stanoveno na základě informací sdělených objednatelem posudku na cca 30 roků. Rok postavení je uvažován 1989. Technický stav odpovídá stáří stavby.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-----------------|-------------|------------------------------------|--------|
| 1. NP - přízemí | 3,80*3,90 = | 14,82 | 2,30 m |
| | | 14,82 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------|
| PP | vyrovnání terénu | 3,80*3,90*0,10 = | 1,48 |
| NP | 1. NP - přízemí | 3,80*3,90*2,20 = | 32,60 |
| Z | zastřešení | 3,90*3,90*0,10/2 = | 0,76 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 34,85 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|----------------------|--------------------------------|
| 1. Základy | betonové pasy |
| 2. Obvodové stěny | jednostranně obíjené |
| 3. Stropy | chybí |
| 4. Krov | dřevěný neumožňující podkrovní |
| 5. Krytina | asfaltový šindel |
| 6. Klempířské práce | pozinkovaný plech |
| 7. Úprava povrchů | nátěry |
| 8. Schodiště | chybí |
| 9. Dveře | dřevěné svlakové |
| 10. Okna | dřevěná jednoduchá |
| 11. Podlahy | prkenná |
| 12. Elektroinstalace | chybí |

| | |
|------------------|-----------------------|
| Jednotková cena | 950 Kč/m ³ |
| Množství | 34,85 m ³ |
| Reprodukční cena | 33 104 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|---------------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| 1. Základy | 8,30 | 2 748 | 2 748 | 8,65 |
| 2. Obvodové stěny | 31,90 | 10 560 | 10 560 | 33,23 |
| 3. Stropy | 21,20 | 7 018 | 7 018 | 22,08 |
| 4. Krov | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 5. Krytina | 11,10 | 3 675 | 3 675 | 11,56 |
| 6. Klempířské práce | 1,60 | 530 | 530 | 1,67 |
| 7. Úprava povrchů | 6,00 | 1 986 | 1 986 | 6,25 |
| 8. Schodiště | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 9. Dveře | 3,70 | 1 225 | 1 225 | 3,85 |
| 10. Okna | 1,40 | 463 | 463 | 1,46 |

| | | | | |
|------------------------------|-------|-------|-----------------------|-------|
| 11. Podlahy | 10,80 | 3 575 | 3 575 | 11,25 |
| 12. Elektroinstalace | 4,00 | 1 324 | 0 | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena | | | 31 780 Kč | |
| Množství | | | 34,85 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | | 912 Kč/m ³ | |

| Ocenění | | |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 15 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 34,85 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 912 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 912 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 31 780 |
| Stáří | roků | 30 |
| Další životnost | roků | 60 |
| Opotřebení | % | 60,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 12 712 |

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek (zastavěná plocha nádvoří) st.p.č. 37 o výměře 584 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 26 dále na něm stojí stodola, dřevěná kolna a pergola. Navazující pozemek (zahradka) p.č. 111/33 o výměře 796 m² užívaný jako zahrada. Přístup je po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 452 vedený jako ostatní plocha - silnice na LV č. 115 ve vlastnictví města Plzeňského kraje s právem hospodaření pro Správu a údržbu silnic. Možnost napojení na veřejný elektrorozvod a vodovod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Bezručice, obec Bezručice, okres Tachov
Lokalita: k.ú. Bezručice, obec Bezručice, okres Tachov
Popis: pozemek o výměře 1 250 m², k.ú. Bezručice určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod, nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Razka reality s.r.o. Tachov za částku 490 000,- Kč, což je 392,- Kč, po redukci 10 % tj. 441 000,- Kč, což je 353,- Kč/m², zdroj: s reality, datum aktualizace: 15.8.2019, číslo zakázky: KM2319

oceňované pozemky výměra obdobná, poloha obdobná, napojení na IS horší, využití obdobné, pozemky jsou částečně zastavěné

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,90 |
| velikost pozemku - obdobná | 1,00 |
| poloha pozemku - srovnávací nemovitost lepší | 0,99 |
| dopravní dostupnost - oceňovaná nemovitost lepší | 1,01 |
| možnost zastavění poz. - obdobné | 1,00 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - srovnávací nemovitost lepší | 0,98 |



úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší 0,98

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| 490 000 | 1 250 | 392,00 | 0,86 | 337,12 |

Název: k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov

Lokalita: k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov

Popis: pozemek o výměře 1 547 m², k.ú. Lestkov určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod, vodovod a kanalizaci, nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Euro reality s.r.o. Plzeň za částku 425 000,- Kč, což je 275,- Kč, po redukcii 10 % tj. 382 500,- Kč, což je 248,- Kč/m², zdroj: s reality, datum aktualizace: 1.8.2019, číslo zakázky: 3267

oceňované pozemky výměra menší, poloha lepší, napojení na IS horší, využití obdobné, pozemky jsou částečně zastavěné

Koeficienty:

| | |
|---|------|
| redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,90 |
| velikost pozemku - srovnávací nemovitost větší | 0,99 |
| poloha pozemku - oceňovaná nemovitost lepší | 1,01 |
| dopravní dostupnost - oceňovaná nemovitost lepší | 1,01 |
| možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší | 0,99 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - srovnávací nemovitost lepší | 0,99 |
| úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší | 1,01 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| 425 000 | 1 547 | 274,73 | 0,90 | 247,26 |

Název: k.ú. Zhoř, obec Zhoř, okres Tachov

Lokalita: k.ú. Zhoř, obec Zhoř, okres Tachov

Popis: pozemek o výměře 2 179 m², k.ú. Zhoř určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod a vodovod, nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře M & M reality holding Praha za částku 299 000,- Kč, což je 137,- Kč, po redukcii 10 % tj. 269 100,- Kč, což je 123,- Kč/m², zdroj: s reality, datum aktualizace: 17.8.2019, číslo zakázky: 678595

oceňované pozemky výměra menší, poloha lepší, napojení na IS obdobné, využití obdobné, pozemky jsou částečně zastavěné

Koeficienty:

| | |
|---|------|
| redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,90 |
| velikost pozemku - srovnávací nemovitost větší | 0,98 |
| poloha pozemku - oceňovaná nemovitost lepší | 1,01 |
| dopravní dostupnost - oceňovaná nemovitost lepší | 1,01 |
| možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší | 0,98 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - obdobná | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší | 1,01 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
|-----------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|

| | | | | |
|---------|-------|--------|------|--------|
| 299 000 | 2 179 | 137,22 | 0,89 | 122,13 |
|---------|-------|--------|------|--------|

| | |
|--|--------------------------------|
| Zjištěná průměrná jednotková cena | 235,50 Kč/m² |
|--|--------------------------------|

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků je navržena na základě údajů zjištěných v realitní inzerci s realty a rovněž prodaných pozemků. Obdobné pozemky vhodné k výstavbě RD se nabízejí prostřednictvím realitních kanceláří v dané lokalitě cca od 140,- Kč/m² cca do 400,- Kč/m² v závislosti na možnosti napojení na IS, dopravním spojením, lokalitě, velikosti apod. Po redukcí nabídkových cen o 10 % tj. cca od 130,- Kč/m² cca do 360,- Kč/m². Pro daný účel je cena pozemků navržena okolo středu cenového rozpětí a to 250,- Kč/m².

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 37 | 584 | 250,00 | | 146 000 |
| zahrada | 111/33 | 796 | 250,00 | | 199 000 |
| Celková výměra pozemků | | 1 380 | Hodnota pozemků celkem | | 345 000 |

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 26

| |
|-------------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc |
|-------------------------------|

Nemovitosti obdobné velikosti, vybavení a technickém stavu (původní nebo po částečných stavebních úpravách) se nabízejí a prodávají v dané lokalitě od cca 11 500,- Kč/m² do cca 21 000,- Kč/m², po redukcí 10 % tj. od cca 10 500,- Kč/m² do cca 19 000,- Kč/m².

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| Užitná plocha: | 72,42 m ² |
| Obestavěný prostor: | 515,42 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 105,68 m ² |
| Plocha pozemku: | 1 380,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|------------------|--|
| Název: | Rodinný dům, k.ú. Stan u Lestkova, obec Lestkov, okres Tachov |
| Lokalita: | k.ú. Stan u Lestkova, obec Lestkov, okres Tachov |
| Popis: | Jedná se o RD, který je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, s částečným obytným podkrovím. se sedlovou střechou, který dispozičně obsahuje 1 bytovou jednotku jednotky o velikosti 4+1. Zastavěná plocha cca 140 m ² . Užitná plocha cca 100 m ² . Příslušenství tvoří stodola, garáž, venkovní úpravy a trvalé porosty. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Nemovitost je napojena na veřejný elektrorozvod a vodovod. Výměra pozemků cca 1 047 m ² . Stáří cca 90 roků. V nedávné době byly provedeny částečné stavební úpravy, kdy byly vyměněny podlahové krytiny a kotel na tuhá paliva. Nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Euro realty s.r.o. Plzeň za částku 1 175 000,- Kč, což je 11 750,- Kč/m ² , po redukcí 10 % tj. 1 057 500,- Kč, což je 10 575,- Kč/m ² . Zdroj: s realty, datum aktualizace: 16.8.2019, číslo zakázky: 3729. |
| Pozemek: | 1 047,00 m ² |

Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - srovnávací nemovitost větší | 0,98 |
| K3 Poloha - oceňovaná nemovitost lepší | 1,01 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - obdobný | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší | 1,01 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší | 1,01 |



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - srovnávací nemovitost větší; Poloha - oceňovaná nemovitost lepší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší;

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|---------------------|---|--|--|---|
| 1 175 000 | 100,00 | 11 750 | 0,91 | 10 693 |

Název: **Rodinný dům, k.ú. Těchlovice u Stříbra, obec Stříbro, okres Tachov**

Lokalita: k.ú. Těchlovice u Stříbra, obec Stříbro, okres Tachov

Popis: Jedná se o RD, který je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou, který dispozičně obsahuje 1 bytovou jednotku jednotky o velikosti. 2+1. Zastavěná plocha cca 120 m². Užitná plocha cca 70 m². Příslušenství tvoří stodola, garáž, venkovní úpravy a trvalé porosty. Vytápění je kamny na tuhá paliva. Nemovitost je napojena na veřejný elektrorozvod a vodovod. Výměra pozemků cca 869 m². Stáří cca 110 roků. Objekt vyžaduje stavební úpravy. Nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Ag bydlení Stříbro za částku 1 000 000,- Kč, což je 14 286,- Kč/m², po redukcí 10 % tj. 900 000,- Kč, což je 12 857,- Kč/m². Zdroj: s reality, datum aktualizace: 30.6.2019, číslo zakázky: 00065.

Pozemek: 869,00 m²

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | 1,00 |
| K3 Poloha - obdobná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší | 1,05 |
| K5 Celkový stav - oceňovaná nemovitost lepší | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší | 1,01 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší | 1,02 |



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší; Celkový stav - oceňovaná nemovitost lepší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší;

Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší;

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 1 000 000 | 70,00 | 14 286 | 1,02 | 14 572 |

Název: Rodinný dům, ulice Nerudova, k.ú. Černošín, obec Černošín, okres Tachov

Lokalita: ulice Nerudova, k.ú. Černošín, obec Černošín, okres Tachov

Popis: Jedná se o RD, který je samostatně stojící, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, s částečným obytným podkrovím, se sedlovou střechou, který dispozičně obsahuje 1 bytovou jednotku o velikosti 3+1. Zastavěná plocha cca 150 m². Užitná plocha cca 110 m². Příslušenství tvoří bývalá maštal, 2 dřevěné kolny, pergola, venkovní úpravy a trvalé porosty. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva v kombinaci s plynovým kotlem. Nemovitost je napojena na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod. Výměra pozemků cca 2 253 m². Stáří cca 100 roků. Dům byl průběžně rekonstruován. Nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Harvilla s.r.o. Plzeň za částku 2 290 000,- Kč, což je 20 818,- Kč/m², po redukci 10 % tj. 2 061 000,- Kč, což je 18 736,- Kč/m². Zdroj: s reality, datum aktualizace: 18.8.2019, číslo zakázky: H76/19.

Pozemek: 2 200,00 m²

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - srovnávací nemovitost větší | 0,98 |
| K3 Poloha - srovnávací nemovitost lepší | 0,99 |
| K4 Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší | 0,99 |
| K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší | 0,97 |
| K6 Vliv pozemku - srovnávací nemovitost - pozemky výměra větší | 0,96 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší | 0,97 |



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - srovnávací nemovitost větší; Poloha - srovnávací nemovitost lepší; Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší; Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší; Vliv pozemku - srovnávací nemovitost - pozemky výměra větší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší;

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 2 290 000 | 110,00 | 20 818 | 0,78 | 16 238 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je obvyklá cena oceňovaných nemovitostí jako celku navržena 1 000 000,- Kč (bez zohlednění VB služebnosti bytu), tj. cca 13 700, což je okolo středu cenového rozpětí.

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 10 693 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 13 834 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 16 238 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 13 834 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 72,42 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 001 858 Kč |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

| | Reprodukční cena | Věcná hodnota |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 26 | 2 532 913,04 Kč | 1 046 093,09 Kč |
| 2. Stodola | 1 815 309,44 Kč | 484 687,62 Kč |
| 3. Dřevěná kolna | 58 881,48 Kč | 23 552,59 Kč |
| 4. Pergola | 57 143,21 Kč | 22 857,28 Kč |
| Celkem: | 4 464 247,17 Kč | 1 577 190,58 Kč |

Rekapitulace výsledných cen

| | |
|------------------------|---------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 26 | 982 281,40 Kč |
| 2. Stodola | 455 121,70 Kč |
| 3. Dřevěná kolna | 22 115,90 Kč |
| 4. Pergola | 21 463,- Kč |
| 5. Pozemky | 396 515,40 Kč |

Výsledná cena - celkem:

1 877 497,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 877 500,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetsedmdesátsedmtisícپětset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 877 500 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetsedmdesátsedmtisícپětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

| | |
|--------------------------|-----------------|
| 1.1. Rodinný dům č.p. 26 | 1 021 918,50 Kč |
|--------------------------|-----------------|

2. Věcná hodnota ostatních staveb

| | |
|--------------------|---------------|
| 2.1. Stodola | 365 326,80 Kč |
| 2.2. Dřevěná kolna | 14 169,20 Kč |
| 2.3. Pergola | 12 712,- Kč |

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **392 208,- Kč**

3. Hodnota pozemků

| | |
|--------------|--------------|
| 3.1. Pozemky | 345 000,- Kč |
|--------------|--------------|

4. Porovnávací hodnota

| | |
|--------------------------|-----------------|
| 4.1. Rodinný dům č.p. 26 | 1 001 858,30 Kč |
|--------------------------|-----------------|

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 1 001 858 Kč |
| Věcná hodnota | 1 759 127 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 345 000 Kč |

Silné stránky

lokalitu v blízkosti průmyslové zóny Ostrov u Stříbra z důvodu pracovních příležitostí, dosud provedené stavební úpravy.

Slabé stránky

chybějící občanská vybavenost i IS v místě, starší RD, který se nachází v těsné blízkosti frekventované silnice II., nutnost dojíždění za prací, školy, kroužky, sportem, kulturou apod.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Hodnota oceňované nemovité věci - rodinného domu č.p. 26, který je součástí pozemku st.p.č. 37 s příslušenstvím v k.ú. Krásné Údolí u Černošína, obec Černošín, okres Tachov je navržena na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, zejména porovnávací metodou. Přihlédnuto je rovněž k tomu, že se jedná o lokalitu v blízkosti průmyslové zóny Ostrov u Stříbra z důvodu pracovních příležitostí, ale na druhé straně chybějící občanská vybavenost i IS v místě, starší RD, nutnost dojíždění za prací, školy, kroužky, sportem, kulturou apod.

Vzhledem k věcnému břemeni užívání - služebnost bytu v RD č.p. 26 je obvyklá snížena cca o 30 % z důvodu obtížnějšího obchodování nemovitých věcí.:

| | |
|---|-----------------------|
| Obvyklá cena bez VB služebnosti bytu | 1 000 000,- Kč |
| - 30 % | - <u>300 000,- Kč</u> |
| Obvyklá cena se zohledněním VB služebnosti bytu | 700 000,- Kč |
| Pro daný případ je tedy obvyklá cena navržena | 700 000,- Kč |

Obvyklá cena

700 000 Kč

slovy: Sedmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1

Ve Stříbře 18.8.2019

Bc. Zbyněk Sova
 Plzeňská 1511
 349 01 Stříbro
 telefon: 602 473 045; 374 622 251
 e-mail: zbyneksova@seznam.cz

| | |
|--------------------------|---|
| Znalecká doložka: | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995, Spr. 1176/95, pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí. |
|--------------------------|---|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5162 - 062 / 2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 069 / 2019.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|---|-------------------------------|
| výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 11.6.2019, LV 34 | 2 |
| informace o pozemku p.č. 452, LV 115, platnost k datu 18.8.2019 | 1 |
| snímek z katastrální mapy, platnost k datu 18.8.2019 | 1 |
| mapa oblasti | 2 |
| fotodokumentace nemovitosti | 8 |
| zpráva o nebezpečí povodně | 1 |

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 2986/2/2 |
| Obec: | Stříbro [561215]z |
| Katastrální území: | Stříbro [757837] |
| Číslo LV: | 1 |
| Výměra [m ²]: | 3273 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | ostatní komunikace |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Město Stříbro, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

| |
|--|
| Typ |
| Změna výměr obnovou operátu |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj |

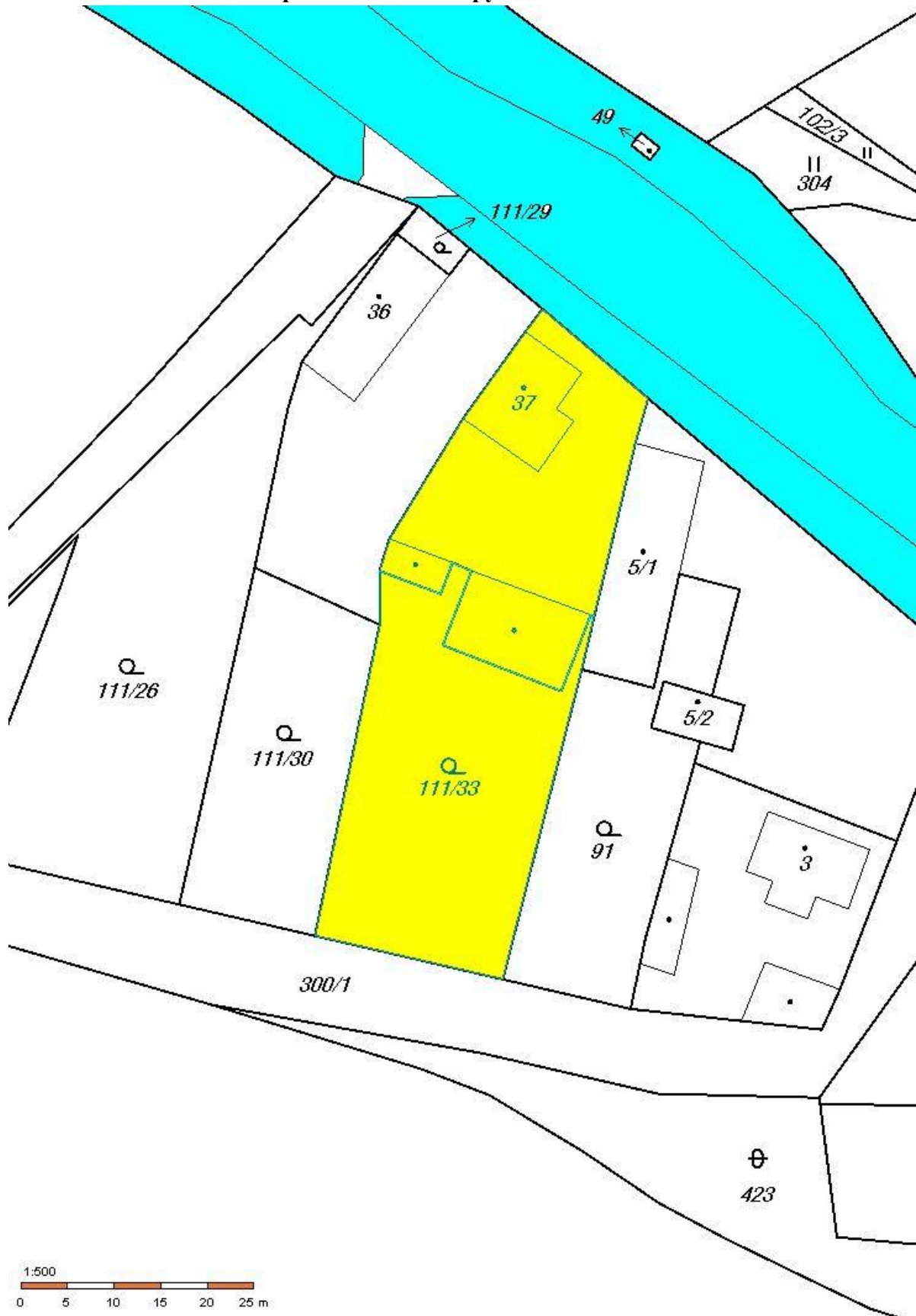
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Jihozápadní územní území, Katastrální pracoviště Tachov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.03.2019 20:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičký a katastrální úřad, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 6](#)
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#)

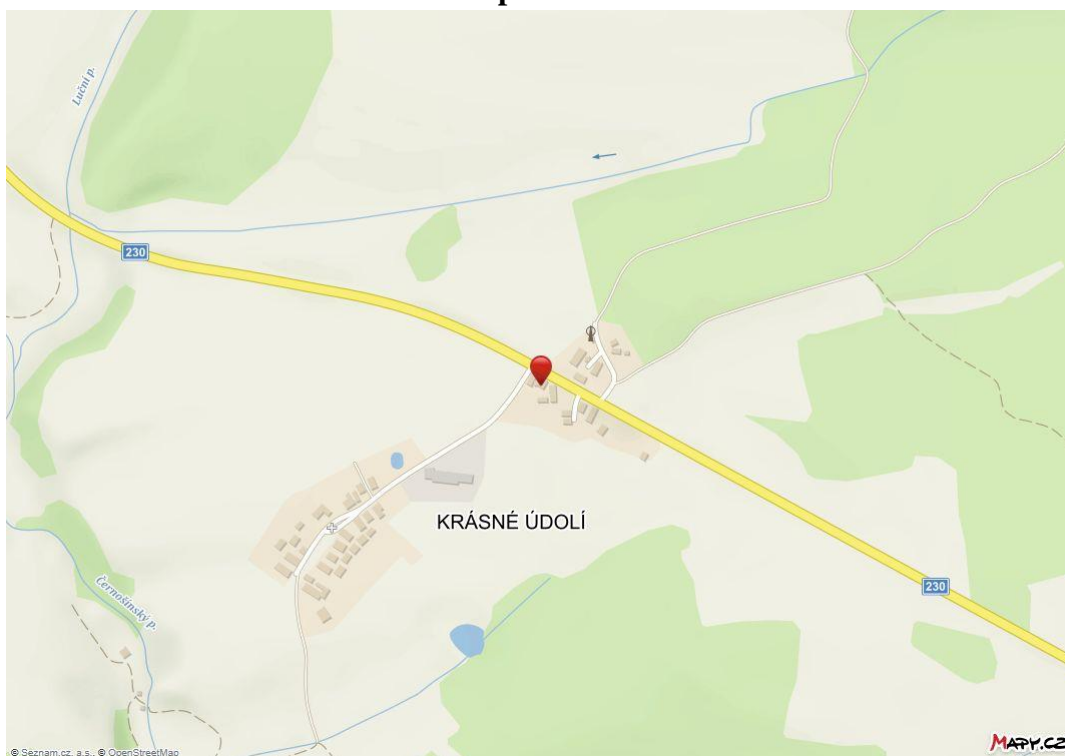
Verze aplikace: 5.5.5 build 0

Kopie katastrální mapy ze dne 18.8.2019

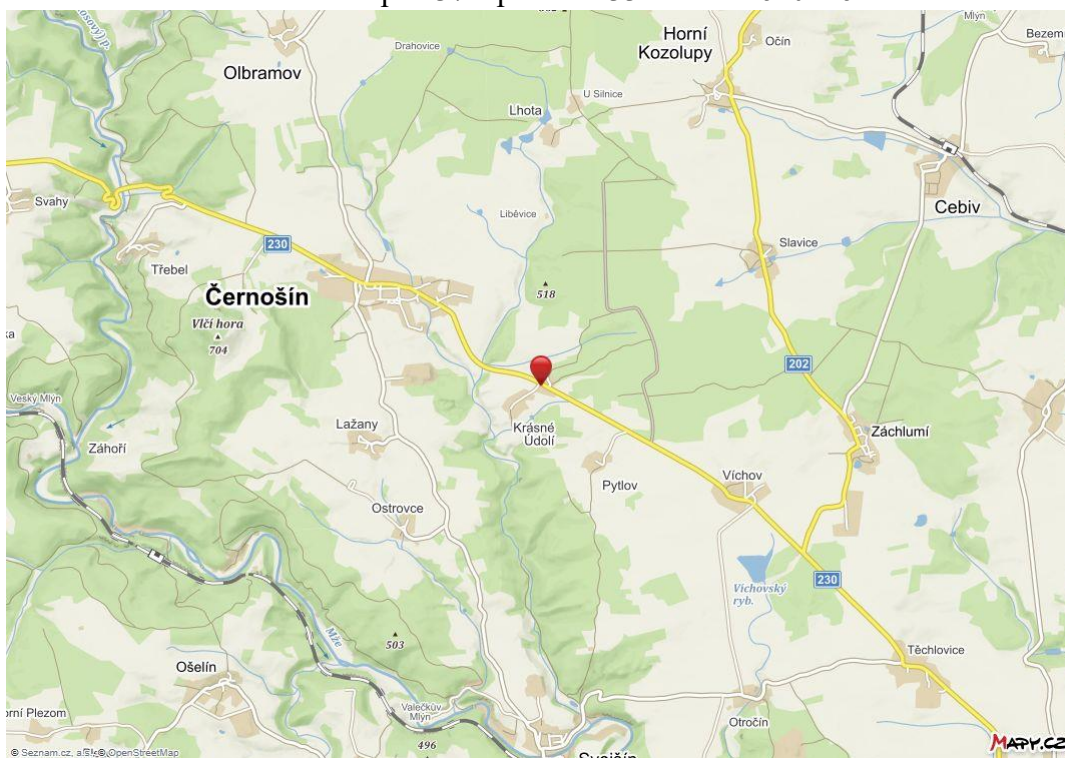


Pozemek st.p.č. 37 a p.č. 111/33 v k.ú. č. 620416

Mapa oblasti



Pozemek st.p.č. 37 a p.č. 111/33 v k.ú. č. 620416



Pozemek st.p.č. 37 a p.č. 111/33 v k.ú. č. 620416

Mapa oblasti



Pozemek st.p.č. 37 a p.č. 111/33 v k.ú. č. 620416



Pozemek st.p.č. 37 a p.č. 111/33 v k.ú. č. 620416

Rodinný dům č.p. 26, k.ú. Krásné Údolí u Černošína, obec Černošín, okres Tachov



Pohled přední



Pohled zadní

Rodinný dům č.p. 26, k.ú. Krásné Údolí u Černošína, obec Černošín, okres Tachov



1. NP - kuchyň



1. NP - obývací pokoj

Rodinný dům č.p. 26, k.ú. Krásné Údolí u Černošína, obec Černošín, okres Tachov



1. NP - pokoj



1. NP - ložnice

Rodinný dům č.p. 26, k.ú. Krásné Údolí u Černošína, obec Černošín, okres Tachov

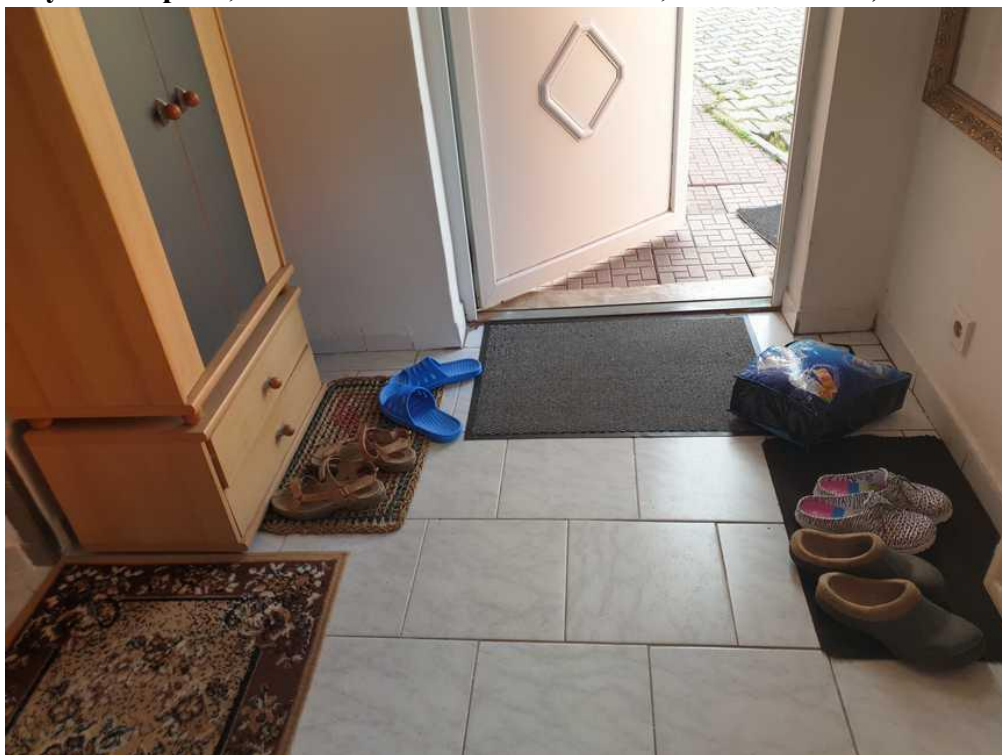


1. NP - koupelna



1. NP - WC

Rodinný dům č.p. 26, k.ú. Krásné Údolí u Černošína, obec Černošín, okres Tachov



1. NP - zádveří



1. NP - kotelna

Rodinný dům č.p. 26, k.ú. Krásné Údolí u Černošína, obec Černošín, okres Tachov



Pohled přední - stodola



Pohled zadní + boční - stodola

Rodinný dům č.p. 26, k.ú. Krásné Údolí u Černošína, obec Černošín, okres Tachov



Vnitřní prostor - stodola



Pohled kolna + pergola

Rodinný dům č.p. 26, k.ú. Krásné Údolí u Černošína, obec Černošín, okres Tachov96*



Pohled - číslo popisné

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu:

Obec: Část obce: PSČ:
 Ulice: Číslo popisné: Číslo orientační:
 Stát:

Adresa

PSČ **34901** Pošta **Stříbro**
 Městská část **Stříbro** Část obce **Krásné Údolí**
 Ulice: Číslo domovní/orientační **26/**
 Okres **Tachov** Obec **Černošín**
 Geo X **1058201.75** Geo Y **854620.75**

LPI

Riziko povodně **1** Riziko kriminalita **2**
 Riziko vichřice **1** Riziko vloupaní **2**

Stavební objekt

| | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------|
| Typ stavebního objektu | budova s číslem popisným | Počet bytů | 1 |
| Dokončení | | Počet podlaží | 1 |
| Druh konstrukce | Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací | Obestavěný prostor (m ³) | |
| Zastavěná plocha (m ²) | | Podlahová plocha (m ²) | |
| Připojení kanalizace | Žumpa, jímka | Připojení plyn | Nezjištěno |
| Připojení vodovod | Nezjištěno | Vybavení výtahem | Bez výtahu |
| Způsob vytápění | Centrální domovní (kotel ve stav | Způsob využití | rodinný dům |

Parcela

| | |
|-------------------------|--|
| Kmenové číslo 37 | Číslo 37 |
| Poddělení čísla | Výměra parcely 584 |
| Způsob využití | Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří |
| Typ parcely | Stavební |

Mapa



Otevřít mapu v novém okně

Náhled



Otevřít mapu v novém okně