

# ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 244-15.17

**NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p.245**

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Blatnice, k.ú. Blatnice u Nýřan  
Adresa nemovité věci: Blatnice 245, 330 25 Blatnice  
Vlastník stavby: SJM Bartovský Roman a Bartovská Eva, č.p. 245, 330 25 Blatnice, vlastnictví:  
výhradní  
Vlastník pozemku: SJM Bartovský Roman a Bartovská Eva, č.p. 245, 330 25 Blatnice, vlastnictví:  
výhradní

**OBJEDNAVATEL: Aukční centrum Bussmark, s.r.o.**

Adresa objednatele: Štúrova 1701/55, 14200 Praha 4

**ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslava Luňáčková**

Adresa zhotovitele: Nedašovská 354/9, 15521 Praha 5 - Zličín

**ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****4 700 000 Kč**

Datum místního šetření: 4.4.2017

Stav ke dni : 4.4.2017

Za přítomnosti: objednatele

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 5.4.2017

Ing. Jaroslava Luňáčková

## NÁLEZ

### Přehled podkladů

- Výpis z Katastru nemovitostí LV 293 , k.ú. Blatnice u Nýřan vyhotovený dne 14.2.2017.
- Snímek z katastrální mapy
- Údaje z internetového serveru o nabídkách prodeje nemovitostí
- Odhad obvyklé ceny č.111/16 ze dne 1.4.2016 vypracovaný B plus B, spol.s r.o.
- Skutečnosti zjištěné na místě dne 4.4.2017.

### Místopis

Blatnice je vesnice v okrese Plzeň-sever, kraj Plzeňský. Nachází se 16 km západně od Plzně. Žije zde přes 800 obyvatel.

Oceňovaná nemovitost se nachází v centru obce Blatnice s přístupem a příjezdem ze zpevněné veřejné komunikace, kde přístup k rodinnému domu č.p.245 je přes pozemek vlastníka rodinného domu č.p.167 řešený věcným břemenem na pozemku parc.č.st.164.

Jedná se o klidnou, stavebně stabilizovanou lokalitu smíšené zástavby rodinných domů a komerčních prostor v obci se základní občanskou vybaveností (obecní úřad, školka, obchody, restaurace, sportovní areál), ale dobrou dopravní dostupností cca 3,5km do centra města Nýřany.

Dle územního plánu obce Blatnice se rodinný dům č.p.245 nachází v lokalitě funkčního využití ploch - BP-bydlení nízkopodlažní příměstského typu.

Jedná se o lokalitu s možností napojení na veškeré IS - elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn. Vše je dostupné na hranici pozemku veřejné ulice.

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	úzké centrum - jiný typ zástavby		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

### Celkový popis

Rodinný dům č.p.245:

Rodinný dům je situován v obci Blatnice v Plzeňském kraji.

Rodinný dům je samostatně stojící jednopodlažní s podkrovím se dvěma bytovými jednotkami 4+1 a 2+1. Přístup k nemovitosti je přes pozemek parc.č.st.164, což je pozemek jiného vlastníka Na pozemku parc.č.st.164 je zřízeno ve prospěch vlastníka rodinného domu č.p.245 věcné břemeno chůze a jízdy.

Objekt je nepravidelného půdorysu. Základy jsou betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, vodorovná nosná konstrukce je v 1NP keramická montovaná a v podkroví lehká konstrukce SDK. Střecha je valbová dřevěného vázaného trámového krovu s vikýři. Kratina betonová taška. Klempířské konstrukce pozinkovaný plech. Podlahy jsou keramická dlažba a laminátová plovoucí.

Schody jsou ocelové s dřevěnými schodnicemi. Okna jsou zdvojená dřevěná a částečně plastová. Dveře jsou dřevěné v ocelových zárubních. Vytápění je ústřední plynovým kotlem. Ohřev vody je lokální el. boilerem. Rozvody vody a kanalizace je v plastu. V objektu je 3x sprchový kout a 2x vana. Objekt je napojen na elektro, vodovod z vlastní studny, veřejná kanalizace a plyn.

Stavebně technický stav objektu dobrý až velmi dobrý s nutností dokončení rozestavěného zateplení fasády, odpovídající stáří a prováděné nezbytné údržbě.

Dispoziční řešení:

1.NP -hala, WC s předsíňkou, komora, kuchyň s jídelnou, koupelna, prádelna, zádveří, obývací pokoj, ložnice, kuchyňský kout, wc + sprch. kout, kotelna

-podkroví -chodba, koupelna, WC, 2 x šatna, 3 x pokoj, 2 x ložie

### Příslušenství:

Příslušenství k rodinnému domu č.p.245 tvoří pergola, přípojky inženýrských sítí (elektro, vodovod z vlastní studny, veřejná kanalizace, plyn), zpevněné plochy, venkovní bazén, oplocení studna a porosty.

### Pozemky:

Pozemky parc.č.st.453 a parc.č.41/8 jsou pozemky pod jedním oplocením, které tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem č.p.245. Pozemky jsou rovinné, připojené na veškeré inženýrské sítě (elektřina, plyn, voda, kanalizace). Pozemky jsou přístupné přes pozemek vlastníka rodinného domu č.p.167 řešený věcným břemenem na pozemku parc.č.st.164.

---

## OBSAH

### **1. Hodnota pozemků**

#### 1.1. Pozemky

### **2. Porovnávací hodnota**

#### 2.1. Rodinný dům s příslušenstvím

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda


#### Základní popis oceňovaných pozemků


Dle listu vlastnictví č.293, k.ú. Blatnice u Nýřan jsou součástí ocenění tyto pozemky:

- parc.č.st.453 - zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 207 m<sup>2</sup>
- parc.č.41/8 - ostatní plocha - jiná plocha o rozloze 1285 m<sup>2</sup>

Celková plocha pozemků je 1492 m<sup>2</sup>.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b> Stavební pozemek 2 835 m <sup>2</sup>				
<b>Lokalita:</b> Blatnice, okres Plzeň-sever				
<b>Popis:</b> Oplocený stavební pozemku 18 km od Plzně. Pozemek se nachází 18 km od Plzně v obci Blatnice. Je poslední v zástavbě okolo rybníční soustavy. Je celý obehnan cihlovým hrazením. Na pozemku je již vystavěna dvou garáž, jsou zde vyvedeny IS obecní vody a kanalizace. Je tu vyhloubena studně. Elektřina je již rozvedena na pozemku. Plyn je na hraně pozemku. Rozloha pozemku je 2 835 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,10		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	2 835	1 054,67	0,94	<b>991,92</b>

<b>Název:</b> Stavební pozemek 784 m <sup>2</sup>				
<b>Lokalita:</b> Blatnice, okres Plzeň-sever				
<b>Popis:</b> Stavební parcely v obci Blatnice, která je vzdálena 14 km od Plzně, 5 km od Nýřan a 2 km od sjezdu z dálnice D5. Kompletně zasiťované pozemky (elektřina, voda, kanalizace, plyn) mají výměru od 739 do 1746 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		0,95		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]

1 089 760

784

1 390,00

0,90

1 254,47

**Název:** Stavební pozemek 1 426 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Město Touškov, okres Plzeň-sever

**Popis:** Nabízíme k prodeji jedinečně situované stavební pozemky větších výměr v obci Dolní Vlkýš, 7 km od Plzně. Pozemky jsou pravidelných, obdélníkových tvarů, rozměrově velmi dobře zastavitelných, mírně svažité. Ke každému pozemku je přivedena elektřina a plyn (ukončené vždy ve zděném sloupku umístěném na hranici pozemku) a dále pak voda (vyvedená odbočka na pozemek). Připojovací poplatky za každý pozemek jsou uhrazené a v ceně. V obytné sezóně je zbudována zcela nová asfaltová obslužná komunikace s odstavnými parkovacími stáními a s připravenými vjezdy na pozemky. Součástí zóny je nové veřejné osvětlení, komunikace je osázena parkovou zelení. Místo je velmi klidné, z pozemků se naskýtá nádherný výhled do otevřené krajiny, lokalita je obklopena lesy, přírodou, má návaznost na cyklostezku. Pozemky se nacházejí na mírném jižním svahu a jsou po většinu dne příjemně slunné. Obec Dolní Vlkýš je ideálním místem pro bydlení, jedná se o výjimečně klidnou lokalitu, na návsi je nové dětské hřiště, dopravní dostupnost Plzně činí cca 10 minut jízdy, reálný předpoklad dalšího rozvoje vzhledem ke skutečnosti, že obec přináleží společně s Malesicemi k Plzni a společně tvoří městský obvod 9.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 694 000	1 426	1 187,94	0,86	1 015,69

**Zjištěná průměrná jednotková cena****1 087,36 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	453	207	1 087,00	225 009
ostatní plocha	41/8	1 285	1 087,00	1 396 795
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 492</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 621 804</b>

**2. Porovnávací hodnota****2.1. Rodinný dům s příslušenstvím****Oceňovaná nemovitá věc**Dispozice rodinného domu č.p.245:1.NP

- hala	18,00 m <sup>2</sup>
- WC s předsínkou	3,45 m <sup>2</sup>
- komora	4,27 m <sup>2</sup>

- obývací pokoj	34,30 m <sup>2</sup>
- kuchyň s jídelnou	23,20 m <sup>2</sup>
- koupelna	8,60 m <sup>2</sup>
- prádelna	7,70 m <sup>2</sup>
- zádveří	2,70 m <sup>2</sup>
- obývací pokoj	17,25 m <sup>2</sup>
- ložnice	17,25 m <sup>2</sup>
- kuchyňský kout	5,40 m <sup>2</sup>
- WC + sprch. kout	4,70 m <sup>2</sup>
- kotelna	8,40 m <sup>2</sup>
1.NP celkem	155,22

#### Podkroví

- chodba	11,88 m <sup>2</sup>
- koupelna	3,00 m <sup>2</sup>
- WC	1,92 m <sup>2</sup>
- šatna	1,92 m <sup>2</sup>
- šatna	17,60 m <sup>2</sup>
- pokoj	16,10 m <sup>2</sup>
- pokoj	17,60 m <sup>2</sup>
- pokoj	14,34 m <sup>2</sup>
- lodžie 4,32 x 0,2	0,864 m <sup>2</sup>
- lodžie 4,86 x 0,2	0,972 m <sup>2</sup>
Podkroví celkem	86,196 m <sup>2</sup>

Užitná plocha celkem 241,42 m<sup>2</sup>

<b>Užitná plocha:</b>	241,42 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 492,00 m <sup>2</sup>

#### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům 193 m<sup>2</sup>, pozemek 612 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Nýřany - Kamenný Újezd, okres Plzeň-sever
<b>Popis:</b>	Rodinný dům, nízkoenergetický dům na vlastním pozemku o rozloze 612 m <sup>2</sup> . Dům se nachází na klidném místě s nádherným výhledem do přírody na okraji obce Kamenný Újezd u Nýřan. Dispozice domu je 4+1, užitná plocha 193 m <sup>2</sup> . Dům je zateplený, centrální schodiště je z leštěné žuly osazené bodovým podsvícením, podlahy jsou z mramoru, vytápění celého domu včetně sklepních prostor je zajištěno podlahovým topením, všechna trojskelná dřevohliníková okna jsou osazená automatickými centrálně ovládanými hliníkovými žaluziemi. Dále je dům vybaven rekuperační jednotkou. Dům je napojen na obecní kanalizaci a vodovod, ale lze využít i vlastní 30 m hluboký vrt s čerpadlem a zásobníkem připravený v technické místnosti pro 100% soběstačnost. Dešťová voda je důmyslně odváděna na zavlažení celé zahrady. V suterénu domu je technická místnost a sušárna. V přízemí se nachází velmi prostorný obývací pokoj s jídelnou, propojený s luxusně zařízenou kuchyní osazenou mramorovou pracovní deskou a druhá koupelna s WC a prostorem na pračku se sušičkou. V prvním patře je ložnice s velkou vestavěnou skříní, dva pokoje, komora a hlavní, moc hezká, koupelna s velkou rohovou vanou, sprchovým koutem a

WC. Nad prvním patrem je prostorná zateplená půda. Dům stojí na pozemku o rozloze 612 m<sup>2</sup>.

V Nýřanech naleznete veškerou občanskou vybavenost (škola, školka, koupaliště, množství sportovišť, obchodů a restaurací) + mnoho pracovních příležitostí u místních firem, nebo firem v nedaleké Plzni a Stříbře. Kladem je blízkost dálnice D5 Praha-Rozvadov. PENB energetické třídy "B", velmi úsporná.

**Pozemek:** 612,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 193,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 250 000	193,00	32 383	0,68	22 132

**Název:** Rodinný dům 180 m<sup>2</sup>, pozemek 516 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Nýřany - Kamenný Újezd, okres Plzeň-sever

**Popis:** Rodinný dům se 2 nadzemními podlažími, garáží a zahradním domkem. V 1. NP je 1 místnost, WC, koupelna, kotelna s novým automatickým kotlem na tuhá paliva pelety, uhlí i dřevo s rozvodem do radiátorů, uhelna a garáž. Ve 2.NP je byt 3+1 s neprůchozími pokoji, WC a koupelna. V hale v přízemí jsou krbová kamna. Dům má plastová okna.

**Pozemek:** 516,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 180,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 596 000	180,00	19 978	1,10	22 065

**Název:** Rodinný dům 297 m<sup>2</sup>, pozemek 596 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Polní, Nýřany

**Popis:** Rodinný dům ve městě Nýřany, který byl zkolaudován v roce 1999. V 1.NP kuchyň, jídelna, obývací pokoj s elektrickým krbem, 2 pokoje, koupelna a oddělené WC. Ve 2.NP 4 pokoje, balkon do ulice a druhý do zahrady, oddělené WC a místnost

připravená pro koupelnu. Dům je zateplený s plastovými okny. V obytných částech plovoucí podlaha nebo keramická dlažba a na zdech strukturovaná omítka. Dům je celý podsklepený a nachází se zde dílna, prádelna, šatna, sklad a garáž až pro dvě auta. Vytápění plynovým kotlem a ohřev vody pomocí kombinovaného bojleru. Na upravené zahradě je zapuštěný bazén, altán s venkovním krbem a přístřešek na auto. Ve městě veškerá občanská vybavenost a dobré dopravní spojení. Velmi pěkná a klidná lokalita.

**Pozemek:** 596,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 297,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 790 000	297,00	16 128	0,91	14 651

**Název:** Rodinný dům 280 m<sup>2</sup>, pozemek 1 154 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Přehýšov, okres Plzeň-sever

**Popis:** Prodej novostavby rodinného domu o dispozici 7+2 v obci Přehýšov. Dům je vhodný pro velkou rodinu, též možno využít i jako dvougenerační. Vše je připraveno k dokončení. Topení je zajištěno plynovým kotlem. Je zde počítáno i s krbem. Voda z vlastní studny nebo z obecního vodovodu, odpad septik.

**Pozemek:** 1 154,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 280,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 290 000	280,00	22 464	0,81	18 196

**Název:** Rodinný dům 229 m<sup>2</sup>, pozemek 2 300 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Blatnice, okres Plzeň-sever

**Popis:** Rodinný dům s rozsáhlou zahradou a vlastní studnou v klidné lokalitě- obci Blatnice u Nýřan, 19 km od Plzně.

Jedná se o nepodsklepenou dvoupodlažní budovu se sedlovou střechou a



předsazeným přestřešením (kryté parkovací stání) u hlavního vchodu do budovy. Vstup do domu je řešen menší halou a chodbou, ze které je pak samostatný vstup do obývacího pokoje spojeného s jídelním koutem a kuchyní. Z obývacího pokoje je rovněž přímý vstup na terasu s pergolou a dále do prostorné zahrady. Z chodby je přístup i do garáže (18m<sup>2</sup>), komory, koupelny s vanou a sprchovým koutem a samostatným WC a celé přízemí je propojeno betonovým schodištěm s dřevěnou obložkou s klidovou zónou domu nacházející se v 1. patře.

Zde jsou k dispozici 3 ložnice, každá se samostatnou šatnou, prostorná pracovna, komora a opět samostatný WC a koupelna.

Podlahová plocha přízemí činí 110 m<sup>2</sup> a 1. patra 119 m<sup>2</sup>.

Celá budova je zateplena polystyrenem o tloušťce 6 cm, vytápění je zajištěno kotlem na zemní plyn a krbovou vložkou, teplá voda kombinovaným kotlem UTv obývacím pokoji s jídelnou a kuchyňským koutem je stejně jako v koupelnách a WC podlahové topení. Energetická třída C - úsporná stavba.

Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a plyn.

Vynikající dopravní dostupnost - vlak, autobus a 7 minut na dálnici D5 Praha-Rozvadov.

**Pozemek:** 2 300,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 229,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 480 000	229,00	23 930	0,86	<b>20 460</b>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	14 651 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 501 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	22 132 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>19 501 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	241,42 m <sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota** 4 707 931 Kč

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky 1 621 800,- Kč

**2. Porovnávací hodnota**

2.1. Rodinný dům s příslušenstvím 4 707 931,- Kč

Porovnávací hodnota	4 707 931 Kč
Hodnota pozemku	1 621 804 Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

**Obvyklá cena** (ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Nejčastějším způsobem zjištění obvyklé ceny je **porovnávací způsob**. Cena věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Porovnání u nemovitostí zohledňuje, zejména druh nemovitosti, místo stavby, velikost, využitelnost a vybavenost apod.

Ocenění pozemku je provedeno porovnávací metodou.

**Na základě výše uvedených zjištění a propočtů je stanovena obvyklá cena nemovitosti - Rodinného domu č.p.245 na pozemku parc.č.st.453 s příslušenstvím a pozemky parc.č.st.453 a parc.č 41/8 vše k.ú. Blatnice u Nýřan, obec Blatnice , okres Plzeň sever ve výši přibližující se porovnávací hodnotě**

**4 700 000,- Kč**

Slovy: čtyřmiliónysedmsettisíc Kč  
V Praze, 5.4.2017

Ing. Jaroslava Luňáčková  
Nedašovská 354/9  
155 21 Praha 5 - Zličín

### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 9.prosince 2011 č.j. Spr 4076/2010 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 244-15.17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 244-15.17 .