

Kamil Stupka, Dražby a realitní činnost
Velká Hradební 484/2, 400 01 Ústí nad Labem

Věc: ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ O CENĚ

Č. 2503153

Předmět ocenění:

Předmětem vyjádření je pozemek st. 21, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 14, včetně součástí a příslušenství, k.ú. Vysočany u Boru, obec Bor, okres Tachov, dle LV 815, pro účel dobrovolné dražby, a to ke dni prohlídky 14.11.2025.

Vlastnické právo ke dni ocenění:

JPM Invest s.r.o., Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 110 00 Praha 1

Popis nemovitosti:

Celkový popis:

Předmětem ocenění je rodinný dům volně stojící, zděný, postavený dle údajů na štítu v r. 1948. Rodinný dům je nepodsklepený, přízemní, bez účelově využitého půdního prostoru, obdélníkového půdorysu s předsazenou verandou, se střechou sedlovou s jednostrannou polovalbou, s jedním bytem.

Dispoziční řešení:

1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	4,98 m ²
Ostatní prostory	Chodba	11,35 m ²
Pokoj	Pokoj	14,63 m ²
Kuchyně	Kuchyně	20,88 m ²
Pokoj	Pokoj	14,06 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,76 m ²
Ostatní prostory	Komora	7,40 m ²
Ostatní prostory	Chodba	2,18 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	7,46 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	2,58 m ²
Podlahová plocha		93,27 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		93,27 m ²

Pozemky:

Pozemek st. 21 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 617 m² – rovinný, nepravidelného tvaru, oplocený.

Poloha, místopis:

Nemovitě věci jsou situovány v Plzeňském kraji, v okrese Tachov, v části Vysočany obce Bor, cca 1,2 km JZ od souvisle zastavěného území vlastní obce Bor. Nachází se na JV okraji souvisle zastavěného území části Vysočany, v převážně obytné zástavbě tvořené staršími rodinnými domy. Na SV straně za komunikací objekt ubytovny.

V místě bez občanské vybavenosti, doprava pouze autobusová, dopravní dostupnost celoročně dobrá.

Příjezd, přístup:

Z veřejné, zpevněné komunikace p.č. 1851/1 – ostatní komunikace, ve vlastnictví Města Bor.

Popis konstrukcí a vybavení:

Svislé nosné konstrukce zděné zřejmě z plných cihel tl. do 60 cm, stropy v části dřevěné a v části zřejmě nespalné, rovné, v části klenbové, střecha sedlová s jednostrannou polovalbou, krov dřevěný, střešní krytina eternitové šablony na šindel, okna dřevěná špaletová, fasádní omítky stříkaný břizolit, vnitřní štukové, podlahy betonové, prkenné, keramické dlažby, vytápění ústřední kotlem na TP, vana, umyvadlo, WC kombi, ohřev TUV bojler.

Zásobování vodou z vlastní studny, kanalizace do jímky, elektřina vzdušným vedením na nástřešník.

Stáří, opravy, modernizace:

Výstavba RD dle údajů na štítu v r. 1947, mohlo se však již jednat o stavební úpravy staršího objektu. Údaje a doklady o provedených modernizacích nejsou k dispozici, dle prohlídky lze dovozovat poslední modernizaci a stavební úpravy cca v 70. letech 20. stol., zřejmě v rozsahu výměny oken, vestavby koupelny a WC zřejmě do původní hospodářské části, zřízení ÚT, rozvody vody, elektroinstalace, opravy omítek, v části podlahy.

Rizika, závady, poruchy, omezení:

- Stav zápisu v KN odpovídá skutečnost na místě.
- V KN bez zapsaných omezení nebo práv třetích osob.
- Rodinný dům je v posledních letech neužívaný, bez prováděné údržby a oprav, ke dni ocenění neúžitelný. Patrná vlhkost zdiva a omítek s dopadem do poškození vnitřních i vnějších omítek, dřevěná okna dožilá, v části odstraněny prkenné podlahy, odstraněn kotel ÚT, objekt zřejmě po požáru v kotelně zakouřen, předpoklad nefunkčnosti elektroinstalace a rozvodů vody, bojler zřejmě rovněž nefunkční, lokální poškození střešní krytiny.

Součásti, příslušenství:

Hospodářská část navazující v řadě, pod jedním zastřešením na obytnou část, dřevěná kolna navazující na hospodářskou část, volně stojící zděná a dřevěná kolna, vstupní brána zděná, zděná ohradní zeď, oplocení, studna, jímka, zpevněné plochy, přípojky, trvalé porosty.

Volba metody ocenění:

Pro ocenění rodinných domů v místech, kde se s nimi běžně obchoduje se používá Metoda tržního porovnání. Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Vysočany č.p. 14, Bor, okres Tachov

Vysočany č.p. 14, Bor, okres Tachov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vysočany č.p. 14, Bor, okres Tachov	93 m ²	špatný	1617 m ²	Standardní rozsah vedlejších staveb a příslušenství	Volně stojící
1	Borská č.p. 222, Přimda, okres Tachov	100 m ²	dobrý	730 m ²	Menší rozsah vedlejších staveb, ve špatném stavu	---
2	Čečkovice, Bor, okres Tachov	130 m ²	špatný	706 m ²	Menší rozsah vedlejších staveb	Řadový koncový, tedy stísněnější poloha
3	Nový Dvůr č.p. 8, Bor, okres Tachov	122 m ²	velmi dobrý	739 m ²	Větší rozsah vedlejších staveb	---

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podl. plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16 990,00 Kč	1	16 990,00 Kč	1.05	0.98	1.1	0.76 ¹	0.97 ²	1	0.83443668	20 361,04 Kč
2	15 307,69 Kč	0.9	13 776,92 Kč	0.9 ³	0.9	1	0.75 ⁴	0.97 ⁵	0.97 ⁶	0.57159675	24 102,52 Kč
3	16 385,25 Kč	0.9	14 746,72 Kč	1	0.95	1.15	0.75 ⁷	1.05 ⁸	1	0.86034375	17 140,50 Kč
Celkem průměr											20 534,69 Kč
Minimum											17 140,50 Kč
Maximum											24 102,52 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 484,26 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											17 050,43 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											24 018,94 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] značně menší celková výměra pozemku											
² [K5; č.1] oceňované nemovitosti s mírně lepším příslušenstvím											
³ [K1; č.2] horší poloha v místě mimo obytnou zástavbu, v návaznosti na provozní objekty											
⁴ [K4; č.2] značně menší celková výměra pozemku											
⁵ [K5; č.2] menší rozsah vedlejších staveb											
⁶ [K6; č.2] srovnávaná nemovitost je řadová koncová, tedy stísněnější poloha											
⁷ [K4; č.3] značně menší celková výměra pozemku											
⁸ [K5; č.3] větší rozsah vedlejších staveb											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

20 534,69 Kč/m²

* 93 m²

= 1 909 726 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 910 000,-Kč

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53
12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí konstatujeme, že odhadovaná cena nemovitých věcí zapsaných na LV 815 pro katastrální území Vysočany u Boru, obec Bor, okres Tachov, ke dni 14.11.2025 činí

1 900 000,- Kč

Slovy: jedenmiliondevětsettisícKč

Petr Polák
odhadce znalecké kanceláře

V Praze dne 21.11.2025

Přílohy:

- fotodokumentace
- ortofotomapa
- srovnávané nemovitosti



XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53
12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz



XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53
12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz



XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53
12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz





odstraněný kotel ÚT

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53
12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

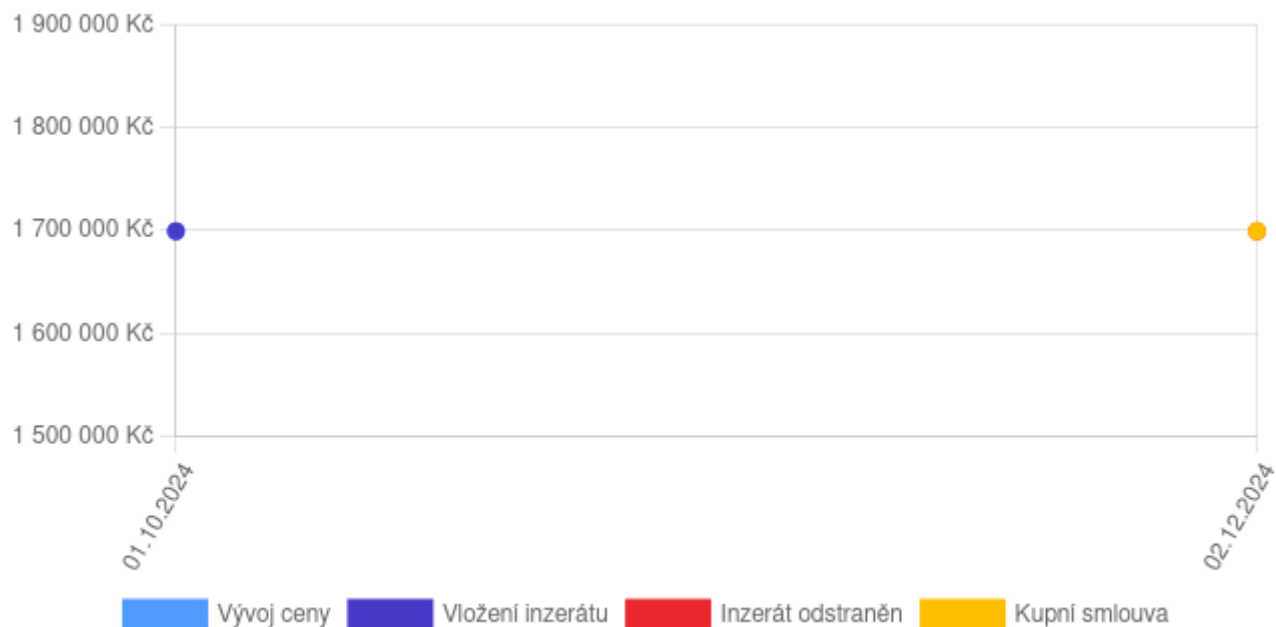
Lokalita	Borská č.p. 222, Přimda, okres Tachov	Cena dle KS	1 699 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.12.2024	Číslo řízení	V-4109/2024-410
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	730 m ²	Užitná plocha	100 m ²
Plocha zahrady	658 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

Nabízíme k prodeji rodinný dům v centru obce Přimda, přímo na hlavní ulici Borská. V domě byla započata rekonstrukce a nebyla dokončena. Dispozičně se jedná o prostorný obývací pokoj s kuchyní v přízemí, dvě obytné místnosti a koupelnu s WC v podkroví a velmi prostorný sklep ze kterého by bylo možné rekonstrukcí vytvořit obytné prostory. Ze sklepních prostor je vstup rovnou do zahrady. Dům je připojen na veřejný rozvod vody, obecní kanalizaci a elektřinu. V přízemí jsou plastová okna. Celková výměra pozemku je 730 m². Vynikající příležitost vlastnit rodinný dům za cenu bytu. Pro více informací kontaktujte realitního makléře.

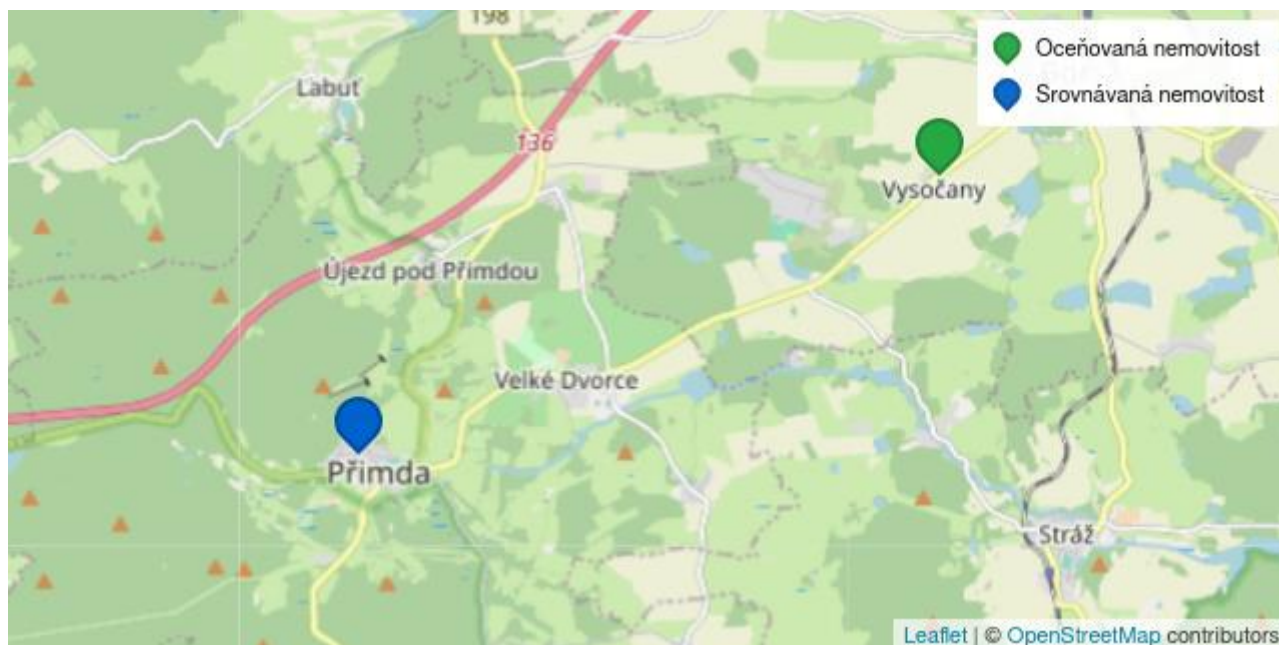
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Čečkovice, Bor, okres Tachov	Cena	1 990 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně neohospodárná	Plyn	Ne
Stav	Špatný	Stav objektu	Špatný
Konstrukce	Panelová	Plocha pozemku	706 m ²
Užitná plocha	130 m ²	Podlahová plocha	130 m ²
Plocha zahrady	560 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice	Typ objektu	Přízemní

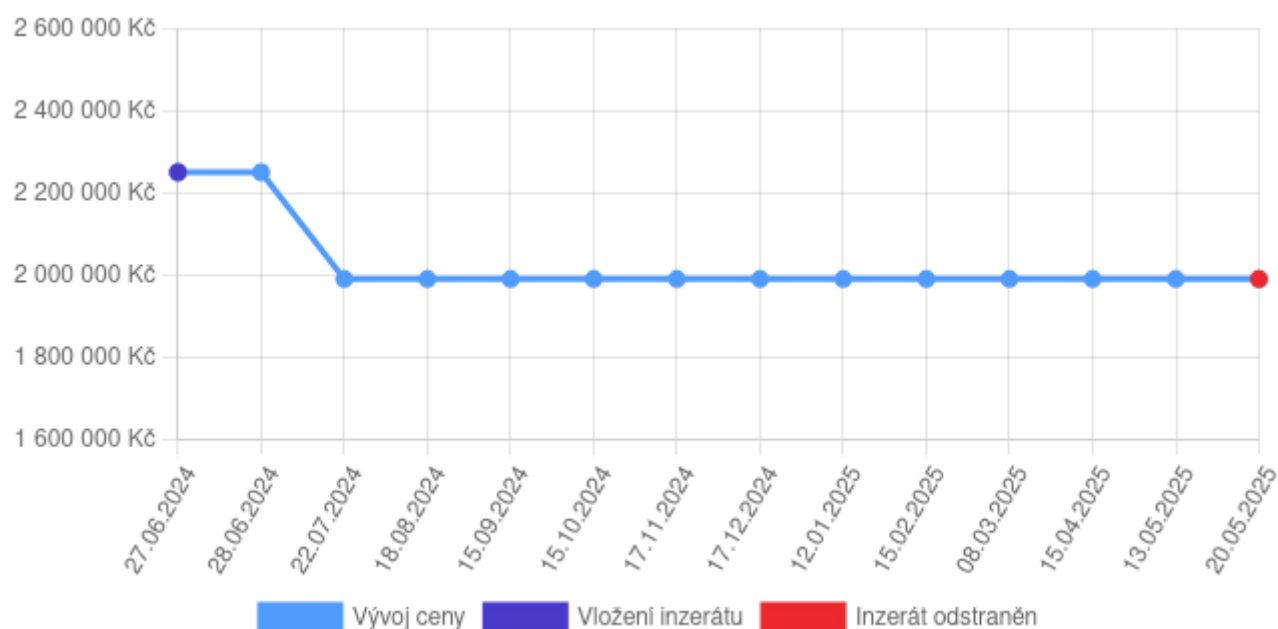
Nabízíme ke koupi rodinný dům o dispozici 5+kk a podlahové ploše 130 m² na klidném okraji obce Čečkovice ve stavu probíhající rekonstrukce. Stavba je částečně zděná, částečně panelové konstrukce. Stojí na obdelníkovém pozemku o velikosti 706 m². Z inženýrských sítí je napojený na elektřinu a obecní vodovod. Pro odkanalizování je povoleno osazení domovní ČOV. Vytápění je uvažováno pomocí tepelného čerpadla, umístěného v technické místnosti, které bude ohřívat i zásobník na teplou vodu. V domě jsou vyzděny nové příčky, vyměněny okna a připraveny rastry na sádkartonové podhledy. Celý pozemek je orientovaný na jih a je situovaný na polosamotě na jižním okraji místní farmy. Možnost koupě též sousedního stavebního pozemku o výměře 324 m². Čečkovice jsou situovány pouhé 2 km jižně od nájezdu na dálnici D5 na Nové Hospodě. Stejnomený rozsáhlý průmyslový areál nabízí mnoho pracovních příležitostí. S případným vyřízením financování Vám rádi zdarma pomůžeme.

2. Fotodokumentace

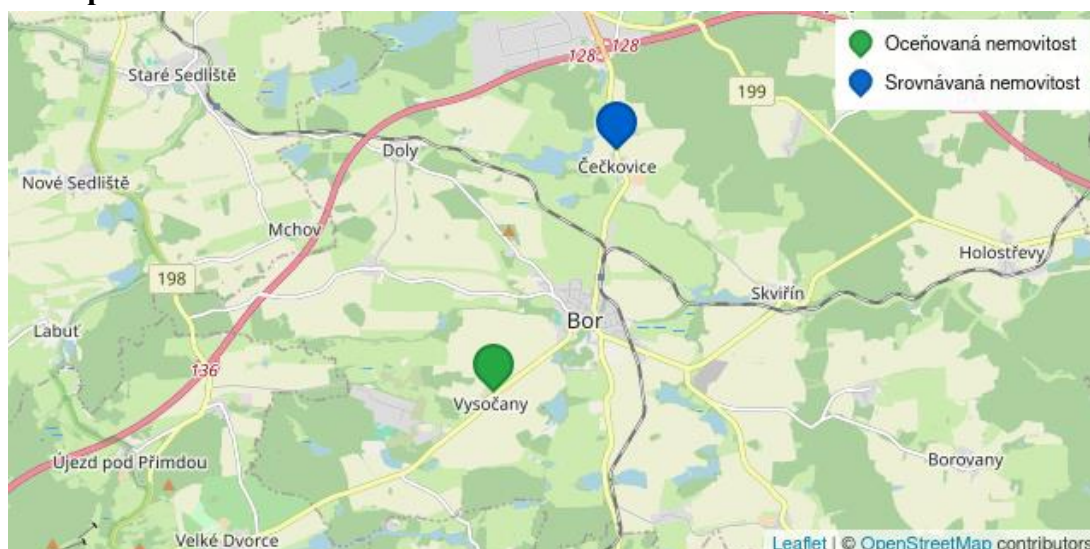




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

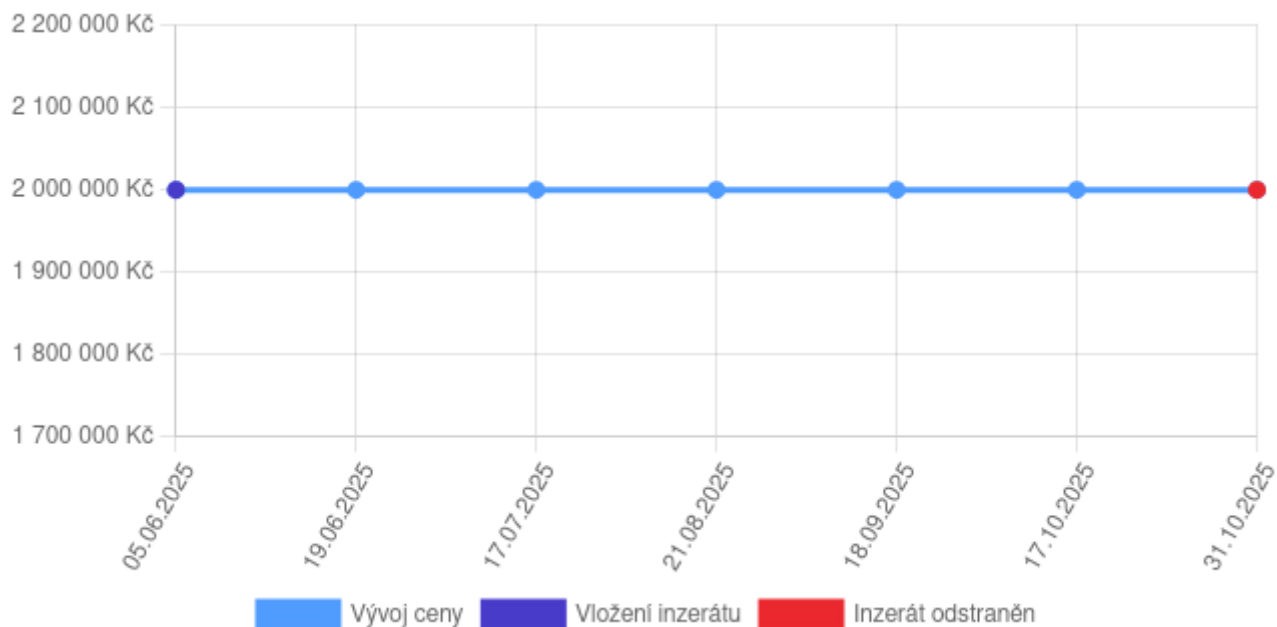
Lokalita	Nový Dvůr č.p. 8, Bor, okres Tachov	Cena	1 999 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	739 m ²
Užitná plocha	192 m ²	Podlahová plocha	122 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

V exkluzivním zastoupení si Vám dovoluji nabídnout k prodeji RD o současné dispozici 4+1 určený ke kompletní rekonstrukci v obci Nový Dvůr (4 km od města Bor) . Užitná plocha domu činí cca 216 m². Celková plocha pozemku je 1465 m².V 1.NP se nachází vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, 2 ložnice, koupelna s WC, kotelna a vstup do 2.NP. Ve 2. NP se nachází jedna ložnice a dva půdní prostory, které lze rekonstruovat také využít k bydlení.Vytápění domu je ústřední - kotlem na tuhá paliva. Dům je napojený na veřejný vodovod a odpad sveden do jímky. Ohřev vody řešen bojlerem.K domu navazuje stavba garáže a zahrada o výměře 1079 m².Koupi RD lze realizovat pomocí hypotečního úvěru, který Vám pomůžeme zprostředkovat.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

