

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6346-74/2020

o ceně nemovitostí zapsaných na LV 320 a LV 374 v k.ú. Všeruby a LV č.289 a LV 1231 v k.ú. Kout na Šumavě

NEMOVITÁ VĚC: bytová jednotka č.8/1 a spol.

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Všeruby, k.ú. Všeruby u Kdyně

Adresa: Všeruby 8, 345 07 Všeruby

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

SBD Domažlice, Masarykova 486, 344 01 Domažlice, LV: 320, podíl: 1 / 3

6512121352, Bronislav Kohel, Sokolská 632, 345 06 Kdyně, LV: 375, podíl: 1 / 8

6545451352, Bronislav Kohel, Sokolská 632, 345 06 Kdyně, LV: 289, podíl: 1 / 8

6512121352, Bronislav Kohel, Sokolská 632, 345 06 Kdyně, LV: 1231, podíl: 1 / 4

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL: Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

668 000 Kč

id.1/3 LV 320: 500 000 Kč

id.1/8 LV 374: 128 000 Kč

id.1/8 LV 289 a LV 1231: 40 000 Kč

Stav ke dni: 10.7.2020
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 29 stran

Datum místního šetření: 10.7.2020
Počet příloh: 9
Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 14.7.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit

- a) id. 1/3 bytové jednotky č. 8/1 zapsané na LV 320
b) id. 1/8 pozemků zapsaných na LV 374 s nezapsanou stavbou zahradní chaty vše v k.ú. Všeruby
c) id.1/8 pozemku zapsaného na LV 289 a id. 1/4 garáže zapsané na LV 1231 vše v k.ú. Kout na Šumavě.

jako podklad pro insolvenční řízení

Přehled podkladů

- 1) výpisy z LV
2) SÚP obce v platném znění

Místopis

Městys Všeruby na trase Domažlice - Kdyně - hranice se SRN asi 13 km jižně od Domažlic na hranici se SRN. Obec Kout na Šumavě na téže trase asi 6 km JV od Domažlic. V obou obcích základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktúra. Dopravní spojení železniční a autobusovou dopravou v případě obce Kout a pouze autobusovou dopravou v případě obce Všeruby.

Bytový dům č.p.8 po pravé straně silnice při vjezdu do obce od Kdyně, pozemky na LV 374 naproti bytovému domu mezi silnicí a Všerubským rybníkem. Řadová středová garáž v obci Kout na Šumavě na JV okraji obce ve stávající zástavbě bytových a rodinných domů - vše viz. situace v příloze.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input 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:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

1053/21	Městys Všeruby, č. p. 77, 34507 Všeruby
117/1	SBD Domažlice

Celkový popis

Bytový dům na LV 320 v k.ú. Všeruby

Bytový dům se třemi nadzemní podlažními a podkrovím, nepodsklepený se sedlovou střechou a jedním vchodem. V I.NP 4 garáže a skladové prostory (4NBJ garáží) .

V II., III. NP a v podkroví po 2 BJ - celkem 6 BJ a 4 NBJ, vše v družstevním vlastnictví. Oceňovaná BJ č.8/1 ve II.NP po pravé straně schodiště.

Bytový dům po revitalizaci - nová plastová okna a nová střešní krytina. Vlastní bytová jednotka po částečné rekonstrukci (obklady koupelny). Bytový dům a bytová jednotka ve dobrém ST stavu.

Dispoziční řešení: bytová jednotka velikosti 3+1 s lodžii a sklepní místností. K bytové jednotce patří také nebytová jednotka - garáž v I.NP

Technické řešení: standartní panelový bytový dům, sedlový krov a pálená krytina, klempířské konstrukce z poplast.plechu, vnější břízolitová omítka, betonové vnitřní schodiště. Bytová jednotka má standartní rozvody zdravotní techniky a elektroinstalace, standartní zařizovací předměty - v koupelně vana a umyvadlo, samostatný splachovací záchod a standartní kuch. linka ,sporák se SK deskou. Vytápění je lokální kombinace el. přímotopů a akumul. kamen. Bytová jednotka má plastová okna, vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní, štukové omítky, keramický obklad koupelny a betonové podlahy - krytina PVC v obytných místnostech, kuchyni a na chodbě a ker. dlažba v koupelně.

Nebytová jednotka - garáž v I.NP standartního provedení - betonové podlahy, plechová vrata a světelné rozvody NN.

Nemovitosti na LV 374 v k.ú. Všeruby

Pozemky po levé straně silnice při vjezdu do obce od Kdyně mezi silnicí a Všerubským rybníkem. Pozemek p.č.14/2 o výměře 1354 m² určený z hlediska platného SÚP k zastavění rezidenčním objektem, pozemky p.č.14/1 a p.č.1415 o výměrách 1592 m² a 213 m² přiléhající k rybníku jsou zamokřené a nevhodné k výstavbě určené pouze k zemědělskému využívání (zahrádky). Na pozemku p.č.14/1 je postavena zahradní chata. Pozemky p.č.14/1 a p.č.1415 z části porostené náletovými dřevinami.

Zahradní chata na části pozemku p.č.14/1 není zapsána na LV (pravděpodobně nemá povolení a kolaudaci) je standartního provedení - přízemní dřevěná trámová oboustranně obíjená konstrukce, nízký dřevěný sedlový krov a skládaná eternitová krytina krytina. Dřevěná okna,dřevěné dveře a betonové podlahy. Objekt má zanedbanou údržbu.

Řadová garáž s pozemkem na LV 1231 a LV 289 v k.ú. Kout na Šumavě

Standartní zděná garáž s plochou střechou. Zdivo v tl. do 30 cm, stropy s rovným podhledem, pultový krov, eternitová krytina, klemp. konstrukce z pozink. plechu. Betonové podlahy, hladké vnitřní omítky a hrubé vnější omítky. Betonové podlahy a dřevěná vrata. Objekt se zanedbanou údržbou. Pozemek pod stavbou p.č.st.428 o výměře 25 m².

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

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: V záplavové zoně jsou pozemky p.č.14/1 a 1415 v k.ú. Všeruby- podmáčené pozemky v bezprostřední blízkosti rybníka

Ostatní rizika: nejsou

|NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. bytová jednotka č.8/1
- 1.2. nebytová jednotka 8/8

2. Výnosová hodnota

- 2.1. bytová jednotka 8/1 a NBJ č.8/8

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. bytová jednotka č.8/1 a NBJ č.8/8

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka č.8/1

Věcná hodnota dle THU

standartní panelový bytový dům, sedlový krov a pálená krytina, klempířské konstrukce z poplast.plechu, vnější břizolitová omítka, betonové vnitřní schodiště. Bytová jednotka má standartní rozvody zdravotní techniky a elektroinstalace, standartní zařizovací předměty - v koupelně vana a umyvadlo, samostatný splachovací záchod a standartní kuch. linka ,sporák se SK deskou. Vytápění je lokální kombinace el. přímotopů a akumul. kamen. Bytová jednotka má plastová okna, vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní, štukové omítky, keramický obklad koupelny a betonové podlahy - krytina PVC v obytných místnostech, kuchyni a na chodbě a ker. dlažba v koupelně.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
celkem	77,13 m ²
	77,13 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
celkem	77,13	2,70 m
	77,13 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
	Obestavěný prostor - celkem:	0,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	sendvičové s izolací o min. tl. 29 cm
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky, NS
10. Schody	železobetonové montované
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	standartní plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	240/400 V
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky

19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák, st. linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	SLP, VZT, STA, vest.skříně
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Množství	77,13 m ²
Reprodukční cena	2 699 550 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	145 776	145 776	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	491 318	491 318	18,44
3. Stropy	8,40	226 762	226 762	8,51
4. Krov, střecha	4,90	132 278	132 278	4,96
5. Krytiny střech	2,30	62 090	62 090	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	18 897	18 897	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	153 874	153 874	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	78 287	78 287	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	35 094	35 094	1,32
10. Schody	2,90	78 287	78 287	2,94
11. Dveře	3,30	89 085	89 085	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	143 076	143 076	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	80 987	80 987	3,04
15. Vytápění	4,80	129 578	129 578	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	137 677	137 677	5,17
17. Bleskosvod	0,40	10 798	10 798	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	86 386	86 386	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	83 686	83 686	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	10 798	10 798	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	59 390	59 390	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	51 291	51 291	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	105 282	105 282	3,95
24. Výtahy	1,30	35 094	0	0,00
25. Ostatní	5,70	153 874	153 874	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	99 883	99 883	3,75
Upravená reprodukční cena			2 664 456 Kč	
Množství			77,13 m ²	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		34 545 Kč/m ²	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	77
Užitná plocha (UP)	[m ²]	77

Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	34 545
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	34 545
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	2 664 456
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	115
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 598 674

1.2. nebytová jednotka 8/8

Věcná hodnota dle THU
 Nebytová jednotka - garáž v I.NP standartního provedení - betonové podlahy, plechová vrata a světelné rozvody NN.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
podlahová plocha	14,45 m ²
	14,45 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
podlahová plocha	14,45	2,70 m
	14,45 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
	Obestavěný prostor - celkem:	0,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	14
Užitná plocha (UP)	[m ²]	14
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	15 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	15 000
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	216 750
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	130 050

2. Výnosová hodnota

2.1. bytová jednotka 8/1 a NBJ č.8/8

Obvyklé nájemné v místě a čase: do 8 000,- Kč měsíčně včetně garáže a bez služeb

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				8 000	96 000	6,00
Celkový výnos za rok:						96 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	2 881 206
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	1 441
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	43 218
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	2 881
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	48 340
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	42 860
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	714 333

3. Porovnávací hodnota

3.1. bytová jednotka č.8/1 a NBJ č.8/8

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK . Obvyklá cena zahradních domků na zemědělských pozemcích v případě pozemků p.č.14/1 a p.č.1415 se pohybuje v částkách do 200 000,- Kč. Stavební pozemky v případě pozemku p.č.14/2 potom v částkách kolem 700,- Kč/m².

Obvyklá cena řadových garáží se v lokalitě pohybuje v rozmezí od 150 do 200 tisíc Kč. V daném případě vzhledem ke ST stavu objektu odhaduji obvyklou cenu řadové garáže včetně pozemku na částku 160 000,- Kč. Id. 1/4 potom na částku 40 000,- Kč

Užitná plocha:	91,58 m ²
Zastavěná plocha:	91,58 m ²
Plocha pozemku:	3 396,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	BJ Hyršov
---------------	------------------

Popis: Prodej bytu 3+1 65 m² Všeruby - Hyršov, okres Domažlice 1 855 000 Kč
 Byt 3+1 s balkonem v obci Hyršov 16 km od Domažlic a 6 km od hranic s Německem. Jednotka s podlahovou plochou 63 m² (+ balkon 2 m²) se nachází ve zvýšeném přízemí revitalizovaného panelového domu. Je po rozsáhlé rekonstrukci: nové jsou podlahové krytiny (kvalitní PVC a dlažba), kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická deska, elektrická trouba, myčka), dveře s obložkami, koupelna s umyvadlem, žebříkem na vytápění, závěsným WC a vyzdřeným sprchovým koutem se skleněnými dveřmi. Nová je elektroinstalace, zateplení podlah, snížený podhled s osvětlením, datové a tv zásuvky v každém pokoji, nové vstupní dveře, bílá výmalba. Pokoje jsou neprůchozí, plochy místností: kuchyně 8 m², předsiň 6 m², pokoje 20, 15, 10 m², koupelna s WC 4 m². Byt je v družstevním vlastnictví s možností okamžitého převodu do osobního. Anuita splacena,

Užitná plocha: 65,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,85
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podílovém spoluvlastnictví	0,80



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podílovém spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 855 000	65,00	28 538	0,52	14 840

Název: BJ Kdyně

Popis: Prodej bytu 2+kk 48 m² Markova, Kdyně 1 690 000 Kč
 Nabízíme k prodeji přízemní byt 2+kk v centru města Kdyně o podlahové ploše 48 m².
 Útulný byt má nová plastová okna situovaná na sever a na jih. Byt má zrekonstruovanou koupelnu, voda a rozvody jsou v plastu a je zde částečně nová elektrika. Bytovka se nachází kousek od centra, přesto je to velmi klidná lokalita. K bytu patří menší prostory v prvním patře a malá užitková místnost u vchodových dveří.

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,95
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,85
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podílovém spoluvlastnictví	0,80



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu -

oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu;
 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podílovém spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 690 000	48,00	35 208	0,49	17 252

Název: BJ Kdyně

Popis: Prodej bytu 3+1 70 m² Starokdyňská, Kdyně 1 190 000 Kč

Na prodej byt v cihlovém bytovém domě, o celkové výměře 65 m², v klidné části Kdyně, v ulici Starokdyňská. Byt se nachází v prvním patře domu a kromě nových plastových oken je v původním stavu. Vytápění je zde řešeno kotlem na tuhá paliva a teplou vodu zde zajišťuje bojler

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,95
K4 Provedení a vybavení - v lepším vybavení a ST stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podílovém spoluvlastnictví	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podílovém spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 190 000	70,00	17 000	0,92	15 640

Minimální jednotková porovnávací cena	14 840 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 911 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 252 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	15 911 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	91,58 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 457 129 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka č.8/1	1 598 673,60 Kč
1.2. nebytová jednotka 8/8	130 050,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 728 723,60 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. bytová jednotka 8/1 a NBJ č.8/8	714 333,30 Kč
--------------------------------------	---------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. bytová jednotka č.8/1 a NBJ č.8/8	1 457 129,40 Kč
--	-----------------

Porovnávací hodnota	1 457 129 Kč
Věcná hodnota	1 728 724 Kč
Výnosová hodnota	714 333 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita

Slabé stránky

- nemovitosti se zanedbanou údržbou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu jednotlivých nemovitostí odhaduji následovně:

- a) id. 1/3 bytové jednotky č. 8/1 spolu s nebytovou jednotkou garáže č.8/8 zapsané na LV 320 včetně id. 9158/51760 společných částí bytového domu a pozemku p.č.st.138 vše v k.ú. Všeruby: **500 000,- Kč**
- b) id. 1/8 pozemků zapsaných na LV 374 s nezapsanou stavbou zahradní chaty vše v k.ú. Všeruby: **128 000,-Kč**
- c) id.1/8 pozemku zapsaného na LV 289 a id. 1/4 garáže zapsané na LV 1231 vše v k.ú. Kout na Šumavě: **40 000,- Kč**

Obvyklá cena

668 000 Kč

slovy: Šestsetšedesátosmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

V Bystřici pod Hostýnem 14.7.2020

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6346-74/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6346.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	3
situování nemovitosti	2
snímek z PM	3
výpisy z LV + informace o nemovitosti	1



kuchyně



pokoj



ob.pokoj



koupelna



WC



ob.pokoj s balkonem



bytová chodba



centr. schodiště



I.NP - spol. prostory



vstup do BJ 8/1



garáž NBJ č.8/8



pozemek p.č.14/2



nezapsdaný zahr. domek na pozemku p.č.14/1



pozemek p.č.14/1 a p.č.1415



uliční pohled na bytový dům



dtto



řadová garáž v k.ú. Kout na Šumavěga

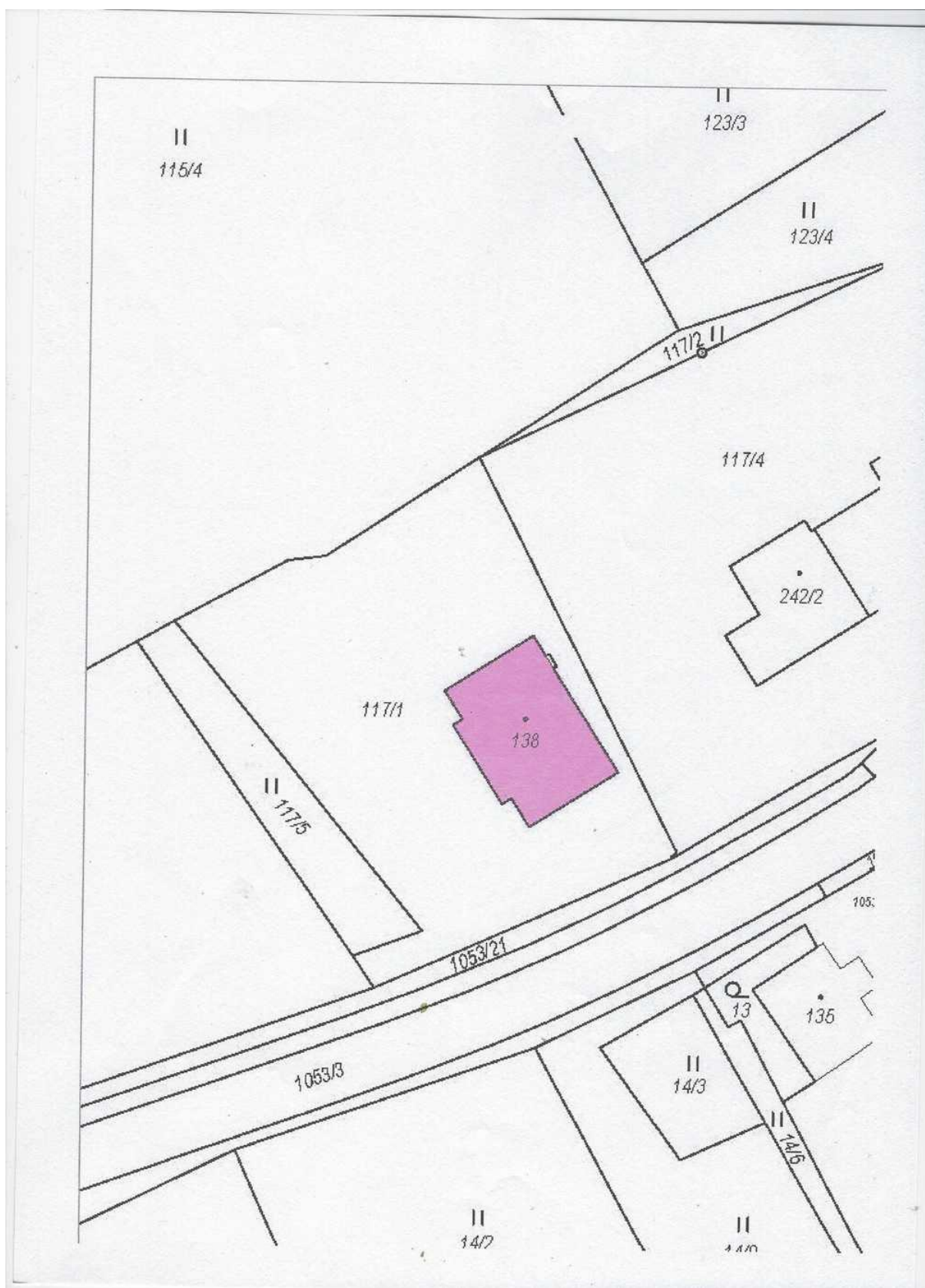


bytový dům, pozemky p.č.14/2,14/1 a 1415

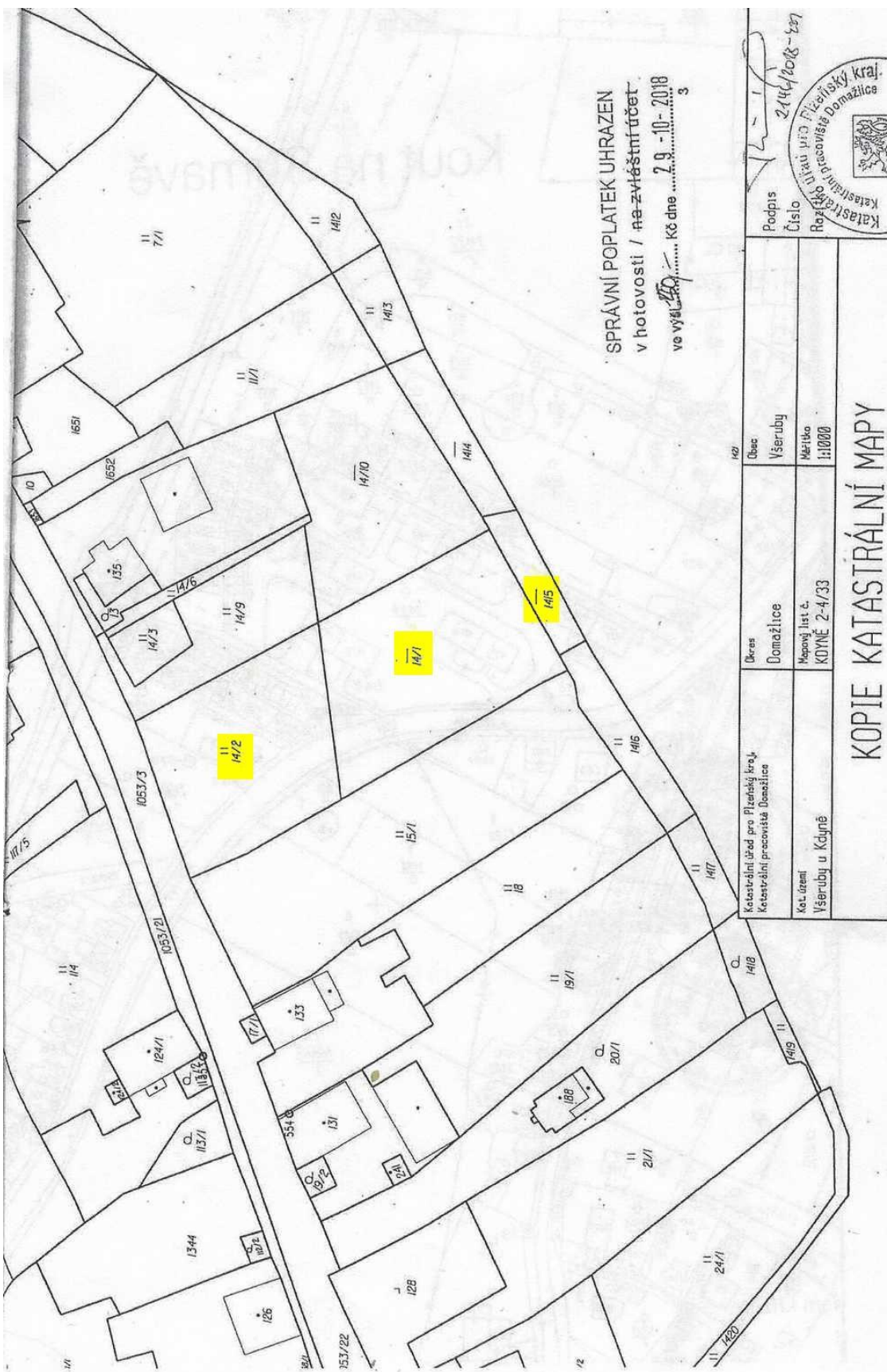
The image is a screenshot of the MAPY.CZ website. On the left, a topographic map shows the location of Všeruby 8, marked with a red location pin. The map includes labels for nearby towns like Domažlice, Kdyně, and Nýrsko, as well as geographical features like the Úhlava river. The MAPY.CZ logo is visible in the bottom right corner of the map area.

On the right side of the screenshot, there is a navigation bar with the following elements: a search icon and the text "Hledání", a "Plánování" (Planning) icon, a "Moje mapy" (My maps) icon, and a user profile icon labeled "JF". Below this is a "Zavřít" (Close) button. The main content area features a 3D panoramic view of a building. Below the image, there are two tabs: "PANORAMA" (selected) and "3D POHLED" (3D View). The title of the location is "Všeruby 8, Všeruby". Below the title, the address is listed as "Všeruby 8, 345 07 Všeruby, okres Domažlice, Plzeňský kraj, Česko". At the bottom of this section, there are four icons with labels: "Plánování" (Planning), "Uložit" (Save), "Sdílet" (Share), and "Tipy a triky" (Tips and tricks).

At the very bottom of the screenshot, a weather widget shows "Počasí" (Weather) with a sun icon and a temperature of "18°".



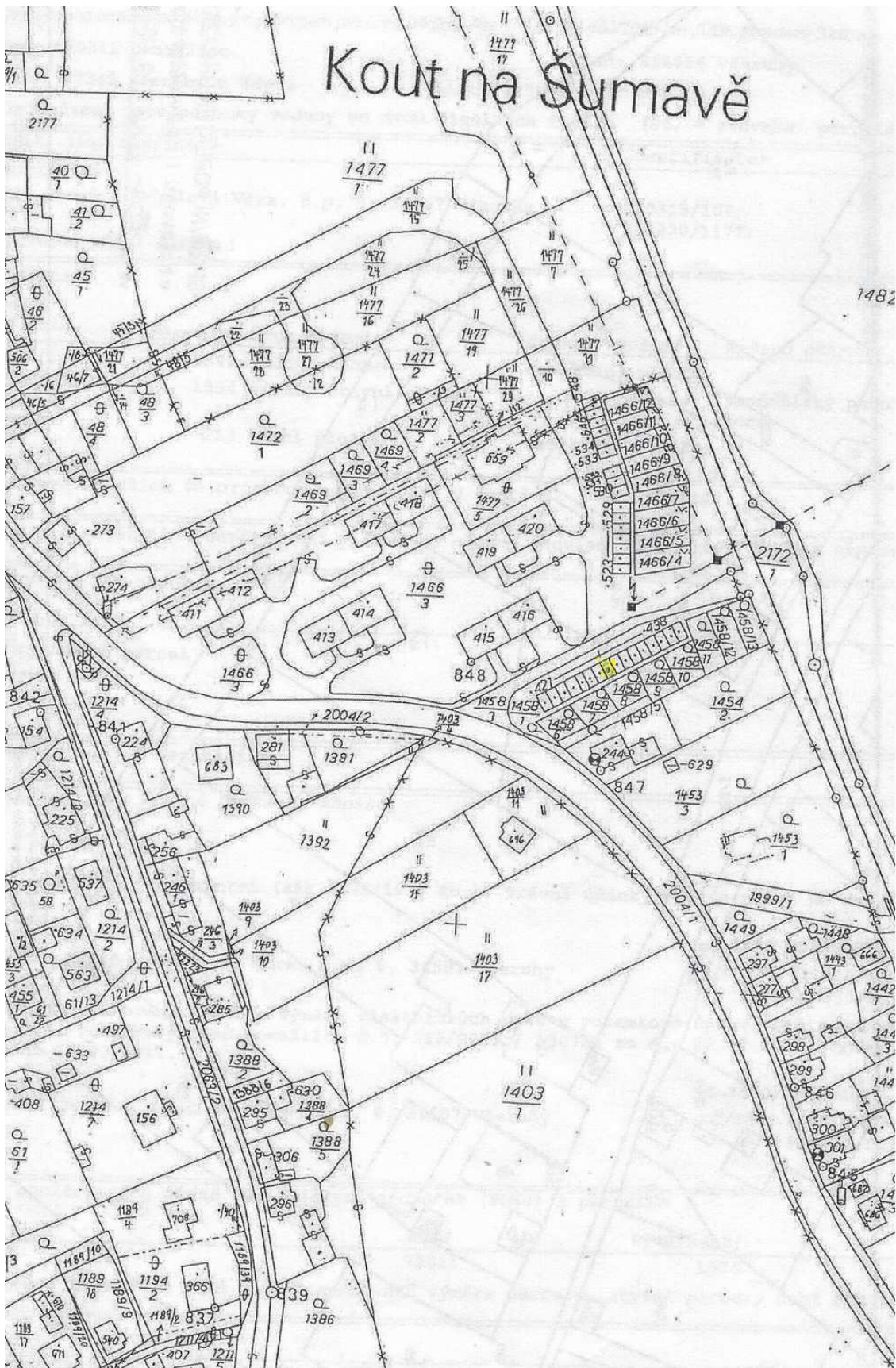
pozemek p.č.st.138 v k.ú. Všeruby



SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN
v hotovosti / na zvláštní účet
ve výši 29.10 Kč dne 29.10.2018 3

Podpis Číslo Rozsah katastrálního území	Obec Všeruby	Okres Domažlice	Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice	142
2146/2018-207	Měřítko 1:1000	Mapový list č. KOVNE 2-4/33	Kat. území Všeruby u Kdýně	1418
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY				

pozemky p.č.14/1,14/2 a 1415 v k.ú. Všeruby



pozemek p.č.st.428 s garáží v k.ú. Kout na Šumavě