

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 6022-122/2018

### NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům na pozemku p.č.190

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Chrást, k.ú. Chrást u Plzně

Adresa nemovité věci: Chrást 86, 330 03 Chrást

Vlastník stavby: Lenka Boudová, alej Svobody 882/60, 32300 Plzeň, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Lenka Boudová, alej Svobody 882/60, 32300 Plzeň, vlastnictví: výhradní

### OBJEDNAVATEL: insolvenční správce Lenky Boudové, JUDr. Lukáš Holý

Adresa objednavatele: Přístavní 321/14, 17000 Praha 7

### ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: 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 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**950 000 Kč**

Stav ke dni : 25.7.2018

Datum místního šetření: 25.7.2018

Za přítomnosti: vlastníka objektu a znalce

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 10.9.2018 Ing. Jaroslav Fojtů**

**NÁLEZ**

**Znalecký úkol**

ocenit rodinný dům zapsaný na LV 599 v k.ú. Chrást u Plzně jako podklad pro dražbu

### Místopis

Rodinný dům na pozemku p.č.190 v ulici třída Čs. odboje v obci Chrást vzdálené asi 5 km SV od Plzně. Pozemek v rovině mezi ulicemi třída Čs. odboje a ulicí Žitnou. Obec Chrást má základní občanskou vybavenost a kompletní infrastrukturu. V místě rodinného domu č.p. 86 možnost napojení na všechny IS.

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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<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: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	196 Obec Chrást, tř. Čs. odboje 133, 33003 Chrást	

### Celkový popis

Z části podsklepený, přízemní objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem s možností půdní vestavby. Příslušenství tvoří kotelna s uhelnou přistavená k RD ve dvoře a samostatně stojící garáž přístupná z ulice Žitné.

### Silné stránky

- situování nemovitosti poblíž Plzně
- poptávka po nemovitostech

### Slabé stránky

- pouze pozemek o výměře 277 m<sup>2</sup> bez zahrady
- objekt ve velmi špatném ST stavu ke kompletní rekonstrukci

## 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

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: znalci nebyl znám případný pronájem

## OBSAH

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům na pozemku p.č.190

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavba

2.2. garáž

## 3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

## 4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům na LV 599

## 5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na LV 599

# OCENĚNÍ

## 1. Věcná hodnota staveb

### 1.1. rodinný dům na pozemku p.č.190

#### Věcná hodnota dle THU

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.PP	67,24 m <sup>2</sup>	2,00 m
I.NP	134,48 m <sup>2</sup>	2,70 m
půdní prostor	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
spodní část	67,24*2,00	=	134,48 m <sup>3</sup>
vrchní část	134,48*2,70	=	363,10 m <sup>3</sup>
střešní část	134,48/3,00/2	=	22,41 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní část		134,48 m <sup>3</sup>
vrchní část		363,10 m <sup>3</sup>
střešní část		22,41 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		519,99 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné, prolévané betonem bez funkční izolace
2. Zdivo	masivní kombinované zděné tl. 60 cm
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné

8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	sokl z kamene
10. Vnitřní obklady	běžné bělninové obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná špaletová
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch
15. Podlahy ostatních místností	cem.potěr
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	částečné odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	4 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	519,99 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	2 339 952 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	126 357	126 357	5,69
2. Zdivo	23,40	547 549	547 549	24,66
3. Stropy	9,10	212 936	212 936	9,59
4. Střecha	5,40	126 357	126 357	5,69
5. Krytina	3,30	77 218	77 218	3,48
6. Klempířské konstrukce	0,80	18 720	18 720	0,84
7. Vnitřní omítky	6,10	142 737	142 737	6,43
8. Fasádní omítky	2,80	65 519	65 519	2,95
9. Vnější obklady	0,50	11 700	11 700	0,53
10. Vnitřní obklady	2,20	51 479	51 479	2,32
11. Schody	2,30	53 819	53 819	2,42
12. Dveře	3,20	74 878	74 878	3,37
13. Okna	5,10	119 338	119 338	5,37
14. Podlahy obytných místností	2,10	49 139	49 139	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,30	30 419	30 419	1,37
16. Vytápění	5,30	124 017	124 017	5,58
17. Elektroinstalace	4,20	98 278	98 278	4,43
18. Bleskosvod	0,60	14 040	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	67 859	67 859	3,06
20. Zdroj teplé vody	1,70	39 779	39 779	1,79
21. Instalace plynu	0,50	11 700	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	63 179	63 179	2,85
23. Vybavení kuchyně	0,50	11 700	11 700	0,53

24. Vnitřní vybavení	4,30	100 618	100 618	4,53
25. Záchod	0,30	7 020	7 020	0,32
26. Ostatní	4,00	93 598	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 220 614 Kč	
Množství			519,99 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 271 Kč/m <sup>3</sup>	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	134
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	108
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	519,99
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 271
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 271
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 220 874
Stáří	roků	118
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	75,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>555 219</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. vedlejší stavba

<b>Věcná hodnota dle THU</b>
------------------------------

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	28,00 m <sup>2</sup>	2,80 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
vrchní část	28,00*2,80	=	78,40 m <sup>3</sup>
střešní část	28,00*1,50/2	=	21,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část		78,40 m <sup>3</sup>
střešní část		21,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		99,40 m <sup>3</sup>

		<b>Ocenění</b>
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	28
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	99,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 800
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 800
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	278 320
Stáří	roků	68
Další životnost	roků	12
Opotřebení	%	85,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>41 748</b>

## 2.2. garáž

<b>Věcná hodnota dle THU</b>
------------------------------

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	18,00 m <sup>2</sup>	2,80 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
celkem	18,00*2,80	= 50,40 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		50,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		50,40 m <sup>3</sup>

		<b>Ocenění</b>
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	18
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	50,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 800
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 800
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	141 120
Stáří	roků	38
Další životnost	roků	42
Opotřebení	%	47,50
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>74 088</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. pozemky

#### **Porovnávací metoda**

Pouze pozemek p.č.190 o výměře 277 m<sup>2</sup> pod domem a dvorem. Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	190	277	1 500,00	1 / 1	415 500
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>277</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>415 500</b>

### 4. Výnosová hodnota

#### 4.1. rodinný dům na LV 599

Obvyklé nájemné v místě a čase za podobné objekty: 8 000,- Kč/měsíc.

#### **Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

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

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	2 220 874
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	2 221
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	44 417
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	48 638

<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	42 562
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>C<sub>v</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>709 367</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. rodinný dům na LV 599

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

<b>Užitná plocha:</b>	107,58 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	519,99 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	134,48 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	277,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** rekreační chata Chrást

**Popis:** Prodej chaty 90 m<sup>2</sup>, pozemek 248 m<sup>2</sup> Chrást, okres Plzeň-město  
990 000 Kč

Nabízím Vám ke koupi zděnou hezky zrekonstruovanou chatu o velikosti 3+kk o podlahové ploše 45 m<sup>2</sup> v obci Chrást. Chata se nachází na vlastním pozemku o výměře 248 m<sup>2</sup> ve svahu nad řekou Klabavou. Chata je zděná s novou zateplenou fasádou, s jedním obytným podlažím, vestavěným obytným podkrovím, malou terasou situovanou s výhledem na řeku a prostorným sklepem. V přízemí se nachází obývací pokoj s vyzděným podstavcem na krbová kamna a s výstupem do podkroví, pokoj, malá kuchyně s plynovým sporákem, elektrickou troubou a dřezem, koupelna s masážním sprchovým koutem a splachovacím WC, v podkroví se nachází předsíň a prostorná ložnice s výstupem na terasu. Chata je ve velmi dobrém stavu průběžně udržovaná s možností okamžitého užívání. Vytápění je kamny na tuhá paliva, do chaty je zavedena užitková studená voda ohřívána bojlerem a elektrina, cca. 100 metrů od chaty se nachází studánka s pitnou vodou.

**Pozemek:** 248,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 90,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt rodinného domu	1,05



Zdroj: RK

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt rodinného domu;

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> ]
990 000	90,00	11 000	0,77	<b>8 443</b>



<b>Název:</b>	<b>rodinný dům Chrást</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 160 m <sup>2</sup> , pozemek 914 m <sup>2</sup> Chrást, okres Plzeň-město 3 599 000 Kč Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 a v patře 1+1 s garáží na pozemku o výměře 914 m <sup>2</sup> v obci Chrást Plzeň - město. Dům je po částečné rekonstrukci - střeška, plastová okna. V přízemí vstupní chodba, vstup do sklepních prostor, kuchyně s jídelním koutem, koupelna vybavena vanou, samostatné WC, obývací pokoj a ložnice. V patře další dvě obytné místnosti. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel, ohřev vody bojler. Nemovitost je částečně podsklepena			
<b>Pozemek:</b>	914,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	160,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt			1,00	
K3 Poloha - v horší poloze			0,90	
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu			0,85	
K5 Celkový stav			0,85	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší objekt			0,90	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší objekt;			
<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> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 599 000	160,00	22 494	0,42	<b>9 478</b>



Zdroj: RK

<b>Název:</b>	<b>rodinný dům Dýšina</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 97 m <sup>2</sup> , pozemek 300 m <sup>2</sup> 5. května, Dýšina 3 760 000 Kč Nabízíme k prodeji dům v obci Dýšina, po kompletní rekonstrukci. V přízemí domu je obývací pokoj s kuchyňským koutem vybavený novými spotřebiči včetně myčky nádobí. Vedle něj se nachází útulná ložnice a prostorná koupelna. V patře domu je jedna velká místnost, která lze rozdělit na dva pokoje. V místnostech je položena kvalitní plovoucí podlaha. Na zahradě je umístěna stavba, která lze využít jako garáž nebo dílna. Dům je podsklepený. Všechny rozvody jsou kompletně vyměněny a dům je vytápěn novým plynovým kotlem Vailant napojeným na nové radiátory			
<b>Pozemek:</b>	300,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	97,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt			1,00	
K3 Poloha - v horší poloze			0,95	
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu			0,60	
K5 Celkový stav			0,60	
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost bez zahrady			0,80	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST			



Zdroj: Neuvedeno

stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost bez zahrady;

<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> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 760 000	97,00	38 763	0,25	<b>9 545</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	8 443 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 155 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	9 545 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>9 155 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	107,58 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>984 895 Kč</b>

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům na pozemku p.č.190	555 218,50 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. vedlejší stavba	41 748,- Kč
2.2. garáž	74 088,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<b>115 836,- Kč</b>
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemky	415 500,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. rodinný dům na LV 599	709 366,70 Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. rodinný dům na LV 599	984 895,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>984 895 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>709 367 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 086 555 Kč</b>

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

Obvyklou cenu objektu odhaduji na částku 950 000,- Kč zejména vzhledem k jeho špatnému stavebnětechnickému stavu a malému pozemku bez zahrady.

### **Obvyklá cena**

**950 000 Kč**

slovy: Devětsetpadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.9

V Bystřici pod Hostýnem 10.9.2018

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31

768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	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. 6022-122/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6022.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

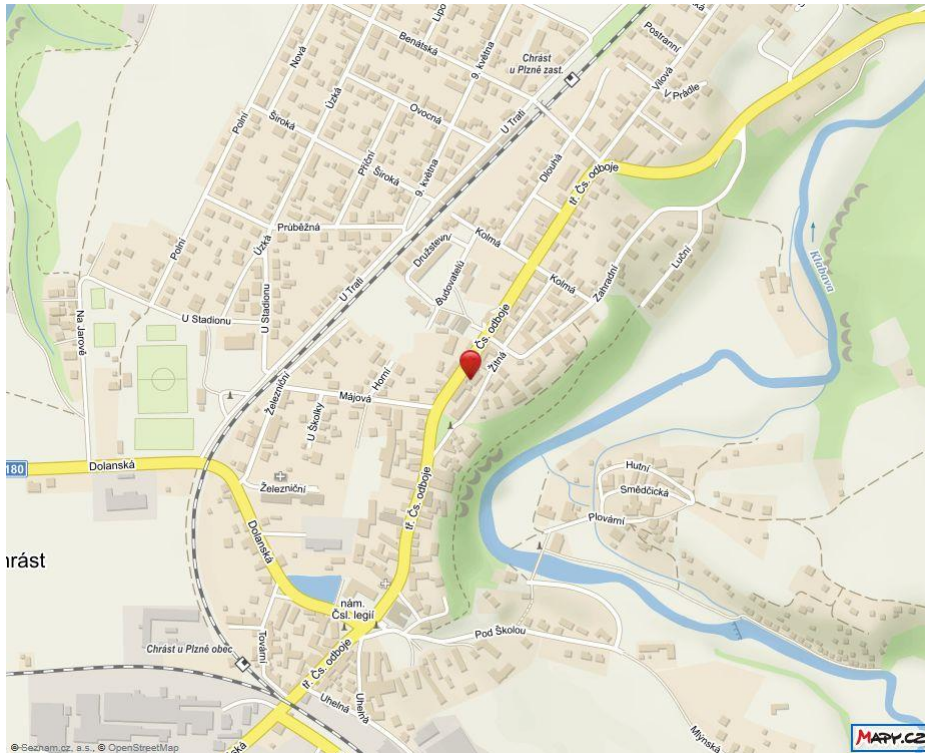
<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
snímek z PM	1
situování	1
fotodokumentace	2
výpis z LV	1

**Kopie katastrální mapy ze dne 12.9.2018**

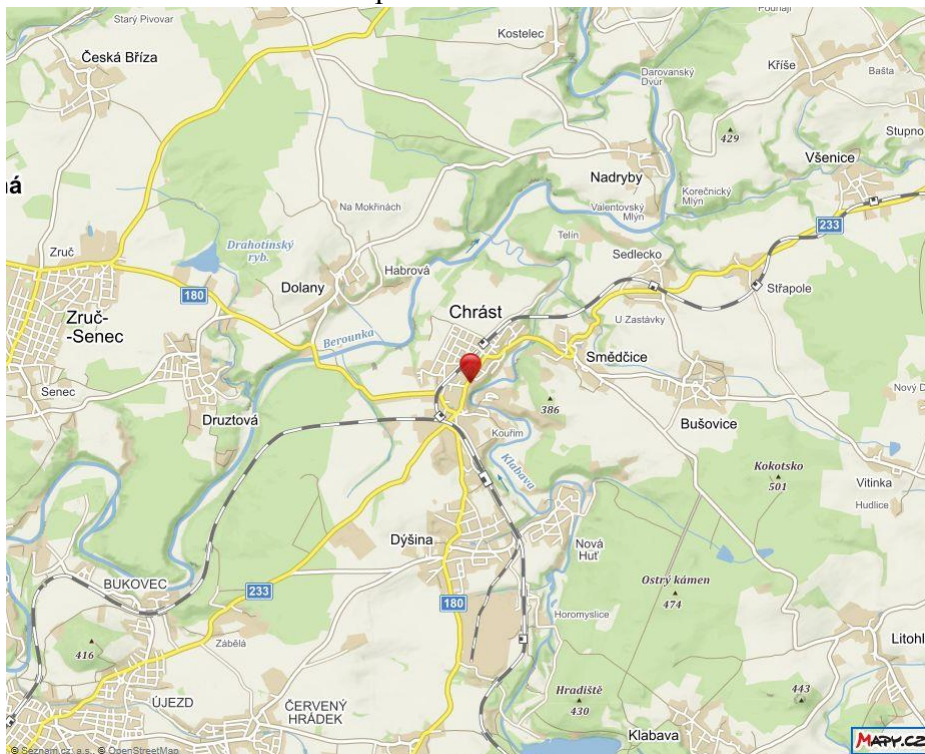


Pozemek p.č. 190 v k.ú. č. 653781

**Mapa oblasti**



Pozemek p.č. 190 v k.ú. č. 653781



Pozemek p.č. 190 v k.ú. č. 653781  
interiery rodinného domu



**pohledy z ulice "třída ČS odboje"**



