

ODHAD č.167/18/71

odhad obvyklé ceny nemovité věci

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor		ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Stavební pozemek p.č. st. 21 se stavbou RD č.p. 23		
Číslo popisné:	23	Na pozemku parc. č.:	St. 21
Pozemky parc. č.:	St. 21, 126/2		
Ostatní stavby:	stodola		
Katastrální území:	Chalupy	LV č.:	7
Kraj:	Plzeňský	Okres:	Domažlice
Obec:	Všeruby	Část obce:	Chalupy
Ulice:		Číslo orientační:	PSČ: 34507



Vlastník stavby:	Marek Kouřil, Nerudova 166, 34401 Domažlice, spoluvlastnický podíl: 1 / 4 Luboš Stránský, Nádražní 660, 34506 Kdyně, spoluvlastnický podíl: 1 / 4 Milan Stránský, La Placa 2, Los Arcos, spoluvlastnický podíl: 1 / 4 Zdeněk Stránský, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, spoluvlastnický podíl: 1 / 4
Vlastník pozemku:	Marek Kouřil, Nerudova 166, 34401 Domažlice, spoluvlastnický podíl: 1 / 4 Luboš Stránský, Nádražní 660, 34506 Kdyně, spoluvlastnický podíl: 1 / 4 Milan Stránský, La Placa 2, Los Arcos, spoluvlastnický podíl: 1 / 4 Zdeněk Stránský, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, spoluvlastnický podíl: 1 / 4

Objednatel: Exekutorský úřad Domažlice, Mgr. Jan Šticha

tel.:

Adresa: Paroubkova 228, 344 01 Domažlice

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti (ocenění stávajícího stavu)

Obvyklé ceny

Stav ke dni / Prohlídka: 19.6.2018 / 19.6.2018

Obvyklá cena stávající:

(cena dle stavu ke dni ocenění)

850 000 Kč

Pozn.:

Obvyklá cena budoucí:

(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)

Pozn.:

Prodejnost nemovité věci: prodejná nad 1 rok

Vypracoval: Ing. Karel Lang

tel.: 602 425 481

Adresa: Postřekov 39 39, 345 35 Postřekov

e-mail: pplusl@email.cz

Datum: 25.6.2018

Tento odhad obsahuje 20 stran textu včetně 10 stran příloh.

.....
podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Plzeňský	Obec, část obce: Všeruby, Chalupy	Počet obyvatel: 779
KÚ: Chalupy	Ulice:	Číslo popisné: 23

Rodinný dům	stávající stav		budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/1/NE		//
Počet bytových jednotek / typy	1	2+1	
Garáže v objektu / počet stání:	<input type="checkbox"/> ano	0	
Zastavěná plocha 1NP:	197 m ²		
Obestavěný prostor:	639 m ³		
Jednotková cena:	3 000 Kč/m ³		
Celková výměra pozemku:	1 699 m ²		
Započitatelná plocha	130,00 m ²		
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	130,00 m ²	0,00 m ²	
Stáří / další životnost:	128	22	
Opotřebení celkové:	85,33 %		
Rozestavěnost:	100,00 %		

Technický stav stavby:	k celkové rekonstrukci
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	soliterní
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input type="checkbox"/> silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná nad 1 rok		
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť		
Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace; Plomba; Ostatní právní omezení; Stavby dlouhou dobu neužívané
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	845 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	852 703 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	1 917 930 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	336 000 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	850 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	470 600 Kč	0 Kč

El. odesláno:	e-mail:	Počet souborů: 11
---------------	---------	----------------------

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Oceňovaná nemovitost je situována v obci Všeruby, část Chalupy, v zástavbě rodinných domů. Pozemek je rovinný, nemovitost je napojena na elektropřípojku, obecní vodovod a odkanalizování je do jímky. Dopravní dostupnost obce je zajišťována autobusovými spoji, obec leží na silnici č. 184 ve směru Kdyně - hraniční přechod Všeruby, ve vzdálenosti 7,0 km od města Kdyně, které je spádovým městem regionu. V místě je obecní úřad, pošta, obchod s potravinami, zemědělská farma a zástavba rodinných a bytových domů, restaurace. Nejbližší nemocnice, kompletní obchodní síť a síť služeb jsou v městě Domažlice ve vzdálenosti 16,0 km. Základní prodejní síť, síť služeb, lékař, škola, úřady a nabídky pracovních příležitostí jsou ve městě Kdyně.

V části obce Chalupy je zástavba RD a zemědělské stavby.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu, který je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním NP a půdním prostorem. Stavba k datu dohlídky nebyla zpřístupněna, prohlídka byla uskutečněna pouze venkovní a informace o nemovitosti poskytla sousedka p.č. st. 24 paní Blažková. Příslušenství stavby tvoří stodola.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1890	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	k celkové rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input type="checkbox"/> zpevněná	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 577, 589/1, 575		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a	<input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt podnik.

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
577	neplodná půda	ČR Státní pozemkový úřad
589/1	trvale travní porost	ČR Státní pozemkový úřad
575	ost.komunikace	Městys Všeruby

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Přístup k nemovitosti je přes pozemky ČR Státní pozemkový úřad, pozemky TTP a neplodné půdy.

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO	Plomba

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Na LV č. 7 je uvedena plomba na probíhající obnovu operátu a upozornění na výzvu zapsanou ZDR-222/2014-401.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 7 je v bodě "C", údaj o zástavním právu exekutorském na pozemky p.č. st. 21 a p.č. 126/2 - oprávněný - Intrum Justitia, s.r.o., SMART Capital, a.s., Intrum Justitia Czech, s.r.o., ANALYTICAL INVESTMENTS INC, ČSOB Pojišťovna, a.s., Plzeňské inkasní družstvo, JUDR. Michal Štekl, Česká kancelář pojistitelů, včetně exekučního příkazu nemovitosti. OC je stanovena bez vlivu těchto omezení.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Popis ostatních rizik

Stavba je dlouhodoběji neužívaná.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 7					
Kraj:	CZ032 Plzeňský	Okres:	CZ0321 Domažlice		
Obec:	554456 Všeruby	Katastrální území:	650439 Chalupy		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 900805/2042	Marek Kouřil	Nerudova 166, 34401 Domažlice	1 / 4	
FO	RČ: 690427/0164	Luboš Stránský	Nádražní 660, 34506 Kdyně	1 / 4	
FO	RČ: 650611/1700	Milan Stránský	La Placa 2, Los Arcos	1 / 4	
FO	RČ: 640525/1149	Zdeněk Stránský	Náměstí 122, 34022 Nýrsko	1 / 4	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Chalupy		Objekt k bydlení	č.p. 23	na pozemku p.č. St. 21	ANO
Pozemky					
St. 21	Stavební parcela	Parcela KN	654 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
126/2	Pozemková parcela	Parcela KN	1 045 m ²	zahrada	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu, který není delší dobu užíván, technický stav je zhoršený, stavba vyžaduje kompletní rekonstrukci.

U stavby RD je provedena přístavba, která není zakreslena na snímku KM.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	196,80 m ²	130,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP	obytné plochy	130,00 m ²	1,00	130,00m ²
1.NP - celkem		130,00 m ²		130,00 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.NP	$((18,60+19,50)/2*(8,95+9,40)/2)+(3,70*5,95*3,25) = 246,33 \text{ m}^3$
Zastřešení	$(18,60*19,50)/2+(8,95+9,40)/2*1,35+(18,60*19,50)/2+(8,95+9,40)/2*3,90/2 = 392,98 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:	= 639,31 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	kamenné
Zdivo	zděné tl. 45 cm
Stropy	dřevěné
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	eternitové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	dřevěné
Dveře	hladké plné dveře
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	prkenné
Podlahy ostatních místností	cementová dlažba
Vytápění	ústřední topení s kotlem na TP
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	chybí
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	částečné odkanalizování
Vybavení kuchyně	chybí
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana
Záchod	s nádržkou
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	197
Obestavěný prostor	[m ³]	639,31
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 917 930
Stáří	roků	128
Další životnost	roků	22
Opotřebení	%	85,33
Věcná hodnota (VH)	Kč	281 303

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
stodola	ZP 48 m ² , OP 280 m ³ , zděná stava, sedlová střeška, tašky.	126/2	280,00	1 200 Kč/	336 000 Kč	70 %	100 800 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							100 800 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění je stavební pozemek p.č. st. 21 a pozemek zahrady p.č. 126/2, pozemky jsou přístupné po nezpevněných pozemcích, jsou napojeny na elektropřípojku, žumpu a obecní vodovod.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnatelné stavební pozemky se v místě obchodují za částky do 400,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 21	654	400	1 / 1	261 600
zahrada	126/2	1 045	200	1 / 1	209 000
Celková výměra pozemků:		1 699		Hodnota pozemků celkem:	470 600

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávané nemovitosti jsou situovány ve stejném regionu jako oceňovaná nemovitost, byly zobchodovány za částky v rozmezí cca 6 500 - 6 700,- Kč/m²/UP, jedná se o ceny v místě obvyklé.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K_c	Kč/m ²
Chodov	70,00	432	2+1	470 000	6 714	0,99	6 647
<p>Rodinný dům, RD Chodov č.p. 93, ZP 92 m², OP 518 m³, UP 70 m², pozemek 432 m², stáří stavby cca 90 roků, v rekonstrukci, nelze užívat, zděný, samostatně stojící, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, dispozice 2+1, napojení na elektropřípojku a veřejný vodovod, odkanalizování do veřejné kanalizace, vytápění lokální kamny na tuhá paliva, prodej 06/2016 - 0,470 mil. Kč (6 714,- Kč/m² započítatelné užitné plochy).</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - Zástavba RD - koeficient 1,10; Velikost objektu - Dispoziční řešení 2+1 - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Zděná stavba, podstandardní vybavení - koeficient 1,00; Celkový stav - Ke kompletní rekonstrukci - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu na OC - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - Dobrá nemovitost - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňovaná nemovitost má lepší situování, je rovněž ke kompletní rekonstrukci, má menší výměru pozemku.</p>							
Pučlice	82,00	1 674	2+1	530 000	6 463	1,00	6 463
<p>Rodinný dům, RD Pučlice, část Malý Malahov č.p. 19, ZP 135 m², UP 82 m², přepočítatelná UP 80 m², OP 908 m³, pozemek 1 674 m², stáří stavby 90 roků, zděný, samostatně stojící, částečně podsklepený, s jedním NP, dispozice 2+1, stodola, kůlna. Nemovitost je napojena na elektropřípojku, vlastní studnu, septik, vytápění etážové kotlem na TP, prodej 12/2016 - 0,530 mil. Kč (6 625,- Kč/m² užitné plochy).</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - Zástavba RD - koeficient 1,00; Velikost objektu - Dispoziční řešení 2+1 - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Zděná stavba, standardní vybavení - koeficient 1,00; Celkový stav - V původním stavu - koeficient 1,00; Vliv pozemku - S vlivem na OC - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Dobrá nemovitost - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňovaná nemovitost má lepší situování, technický stav, má porovnatelnou výměru pozemku.</p>							
Mezholezy	93,00	892	4+1	630 000	6 774	0,95	6 435
<p>Rodinný dům, RD Mezholezy č.p. 12, ZP 97 m², UP 93 m², OP 409 m³, pozemek 892 m², stáří stavby 97 roků, dispoziční řešení 4+1, část. rekonstrukce, zděný, samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním NP a jedním pokojem v podkroví, napojení na veřejný vodovod a vlastní studnu, septik, elektro, vytápění lokální, stodola, zemní sklep, prodej 04/2017 - 0,630 mil. Kč (6 774,- Kč/m² užitné plochy).</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - Zástavba RD - koeficient 1,05; Velikost objektu - Dispoziční řešení 4+1 - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Zděná stavba, standardní vybavení - koeficient 1,00; Celkový stav - Nutnost rekonstrukce - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu na OC - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - Dobrá nemovitost - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňovaná nemovitost má lepší situování, objekt je nutno rekonstruovat, má menší výměru pozemku.</p>							

Variační koeficient před úpravami:	2,03 %	Variační koeficient po úpravách:	1,44 %
Započitatelná plocha	130,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	6 435 Kč/m ²	Minimální cena:	836 550 Kč
Průměrná jednotková cena:	6 515 Kč/m ²	Průměrná cena:	846 950 Kč
Maximální jednotková cena:	6 647 Kč/m ²	Maximální cena:	864 110 Kč
Stanovená jednotková cena:	6 500 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	845 000 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	Celková pronajímaná plocha:		0,00	Celkový výnos za rok:		0

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 917 930
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Předmětem ocenění stavba rodinného domu, který není dlouhodoběji trvale užíván, tato skutečnost se projevila na zhoršeném technickém stavu. Objekt je nutno kompletně rekonstruovat. Cena za 1 m²/UP je ve výši cca 6 500,- Kč je dle mého názoru v místě obvyklá.

Stavba stodoly a přístavba k RD není zakreslena na snímku KM.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	845 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	852 703 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	850 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	470 600 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	2 253 930 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	1 917 930 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	336 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- bez silných stránek

Slabé stránky nemovité věci

- velmi špatný technický stav

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:		850 000 Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		0 Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceny:	0,00 %	0 Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:		470 600 Kč
Upravená obvyklá cena:		379 400 Kč
Započitatelná plocha:		130,00 m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		2 918 Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7 ze dne 21.12.2017	7
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Mapa oblasti	1

Koncesní listina

Vydaná Okresním úřadem Domažlice, Okresní živnostenský úřad, dne 19.3.2001 pod č.j. OUDO2939/2001RZU pro činnost podnikání „Oceňování majetku pro věci nemovité“.

LV č. 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2017 22:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 02155/11 pro Mgr. Jan Šticha
soudní exekutor

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554456 Všeruby

Kat.území: 650439 Chalupy

List vlastnictví: 7

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kouřil Marek, Nerudova 166, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice	900805/2042	1/4
Stránský Luboš, Nádražní 660, 34506 Kdyně	690427/0164	1/4
Stránský Milan, La Placa 2, Los Arcos, Španělské království	650611/1700	1/4
Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko	640525/1149	1/4

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 21	654	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chalupy, č.p. 23, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 21				
126/2	1045	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 12.000,- Kč s příslušenstvím
(ke spoluvlastnickému podílu 1/4)

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 25083236
Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO: 640525/1149
Parcela: St. 21 Z-5954/2012-401
Parcela: 126/2 Z-5954/2012-401

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor Mgr. Jan Šticha 165 EX-2155/2011 - 8 ze dne 24.04.2012. Právní moc ke dni 18.06.2012.

- Z-5954/2012-401

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Mgr. Jan Šticha 165 EX-2155/2011 - 11 - opravné ze dne 09.05.2012. Právní moc ke dni 04.07.2012.

- Z-5954/2012-401

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 30.450,- Kč s příslušenstvím
(ke spoluvlastnickému podílu 1/4)

SMART Capital, a.s., Hněvotinská 241/52, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 26865297
Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO: 640525/1149
Parcela: St. 21 Z-945/2013-401
Parcela: 126/2 Z-945/2013-401

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor Mgr. Daniel Vlček 101 EX-9494/2012 - 22 ze dne 30.01.2013.

Z-945/2013-401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Daniel Vlček 101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
strana 1

LV č. 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2017 22:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554456 Všeruby
 Kat.území: 650439 Chalupy List vlastnictví: 7
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

EX-9494/2012 - 22. Právní moc ke dni 17.06.2013. Právní účinky zápisu ke dni 28.05.2014. Zápis proveden dne 10.06.2014.

Z-2162/2014-401

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 pohledávka ve výši 94.867,- Kč s příslušenstvím
 (ke spoluvlastnickému podílu 1/4)

Intrum Justitia Czech, s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27221971	Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO: 640525/1149 Parcela: St. 21 Parcela: 126/2	Z-2870/2013-401 Z-2870/2013-401
--	---	------------------------------------

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika 120 EX-32301/2010 - 21 ze dne 10.04.2013.

Z-2870/2013-401

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 pohledávka ve výši 940,- Kč s příslušenstvím
 (ke spoluvlastnickému podílu 1/4)

ANALYTICAL INVESTMENTS INC, id.č.00094280, P.O.Box 1312, Mahé, Seychely	Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO: 640525/1149 Parcela: St. 21 Parcela: 126/2	Z-3795/2013-401 Z-3795/2013-401
---	---	------------------------------------

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Aleš Bayer 2 EX-3217/2012 - 8 ze dne 05.11.2012.

Z-8477/2012-401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Aleš Bayer 2 EX-3217/2012 - 8. Právní moc ke dni 25.08.2013.

Z-10829/2013-401

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 dluh ve výši 1.284,- Kč s příslušenstvím
 (ke spoluvlastnickému podílu 1/4) povinný Praštilová Petra RČ: 775126/0011

ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, Masarykovo náměstí 1458, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 45534306	Kouřil Marek, Nerudova 166, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice, RČ/IČO: 900805/2042 Parcela: St. 21 Parcela: 126/2	V-5065/2017-401 V-5065/2017-401
---	--	------------------------------------

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Antonín Dohnal 14 EX-89442/2013 - 15 ze dne 23.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 05.02.2014. Zápis proveden dne 08.04.2014.

V-441/2014-401

Pořadí k 05.02.2014 19:01

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 dluh ve výši 3.596,- Kč s příslušenstvím
 (ke spoluvlastnickému podílu 1/4)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
 strana 2

LV č. 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2017 22:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554456 Všeruby
 Kat.území: 650439 Chalupy List vlastnictví: 7
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45272956	Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO: 640525/1149 Parcela: St. 21 Parcela: 126/2 V-977/2015-401 V-977/2015-401
<i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti exekutor Mgr. David Koncz 74 EX-1661/2008 - 77 ze dne 19.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.02.2015. Zápis proveden dne 17.03.2015.	Soudní V-977/2015-401
Pořadí k 19.02.2015 10:15	-
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu dluh ve výši 4.300,- Kč s příslušenstvím (ke spoluvlastnickému podílu 1/4) povinný Praštilová Petra RČ: 775126/0011 Plzeňské inkasní družstvo, Veleslavínova 363/33, Vnitřní Město, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 29084555	Kouřil Marek, Nerudova 166, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice, RČ/IČO: 900805/2042 Parcela: St. 21 Parcela: 126/2 V-5065/2017-401 V-5065/2017-401
<i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti exekutor JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-502/2015 - 24 ze dne 05.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.05.2015. Zápis proveden dne 28.05.2015.	Soudní V-2592/2015-401
Pořadí k 05.05.2015 19:35	-
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu dluh ve výši 5.400,- Kč s příslušenstvím (ke spoluvlastnickému podílu 1/4) povinný Praštilová Petra RČ: 775126/0011 Štekl Michal JUDr., Duhová 563/4, Újezd, 31200 Plzeň, RČ/IČO: 821111/2030	Kouřil Marek, Nerudova 166, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice, RČ/IČO: 900805/2042 Parcela: St. 21 Parcela: 126/2 V-5065/2017-401 V-5065/2017-401
<i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti exekutor JUDr. Jan Paraska 130 EX-790/2015 - 22/E 1 ze dne 04.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.06.2015. Zápis proveden dne 30.06.2015.	Soudní V-3168/2015-401
<i>Listina</i> Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Jan Paraska 130 EX-790/2015 - 38/E 1. Právní moc ke dni 11.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2015. Zápis proveden dne 07.09.2015.	- Z-3327/2015-401
Pořadí k 05.06.2015 03:12	-
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu dluh ve výši 1.555,- Kč s příslušenstvím (ke spoluvlastnickému podílu 1/4) Česká kancelář pojistitelů, Na Pankráci 1724/129, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 70099618	Stránský Milan, La Placa 2, Los Arcos, Španělské království, RČ/IČO: 650611/1700 Parcela: St. 21 Parcela: 126/2 V-3298/2015-401 V-3298/2015-401
<i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti exekutor JUDr. Ingrid Švecová 91 EX-3573/2015 - 11 ze dne 10.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.06.2015. Zápis proveden dne 08.07.2015.	Soudní V-3298/2015-401

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
 strana 3

LV č. 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2017 22:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554456 Všeruby
 Kat.území: 650439 Chalupy List vlastnictví: 7
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
9494/2012 - 23 ze dne 30.01.2013.	
	Z-946/2013-401
<i>Listina</i> Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Daniel Vlček 101 EX-9494/2012 - 23. Právní moc ke dni 17.06.2013. Právní účinky zápisu ke dni 28.05.2014. Zápis proveden dne 10.06.2014.	Z-2162/2014-401
<ul style="list-style-type: none"> o Nařízení exekuce <ul style="list-style-type: none"> pověřený soudní exekutor Mgr. Daniel Vlček <li style="text-align: right;">Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO: 640525/1149 <li style="text-align: right;">Z-1747/2013-404 <i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení exekuce : Okresní soud v Klatovech : 27 Nc-1615/2009 - 5 (s Usnesením 27 NC 1615/2009-19 ze dne 9.8.2012 o změně exekutora pověřeného provedením exekuce) ze dne 21.08.2009; uloženo na prac. Klatovy <li style="text-align: right;">Z-1747/2013-404 <i>Listina</i> Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Daniel Vlček 27 Nc-1615/2009 - 19. Právní moc ke dni 27.02.2013. Právní účinky zápisu ke dni 28.05.2014. Zápis proveden dne 10.06.2014; uloženo na prac. Domažlice <li style="text-align: right;">Z-2162/2014-401 	
<ul style="list-style-type: none"> o Nařízení exekuce <ul style="list-style-type: none"> pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. Za Beránkem 836/132, 33901 Klatovy II <li style="text-align: right;">Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO: 640525/1149 <li style="text-align: right;">Z-2472/2013-404 <i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Klatovy, 27 EXE 2508/2010-9 ze dne 06.08.2010; uloženo na prac. Klatovy <li style="text-align: right;">Z-2472/2013-404 	
<ul style="list-style-type: none"> o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/4 <ul style="list-style-type: none"> <li style="text-align: right;">Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO: 640525/1149 Parcela: St. 21 Z-2871/2013-401 Parcela: 126/2 Z-2871/2013-401 <i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika 120 EX-32301/2010 - 22 ze dne 10.04.2013. <li style="text-align: right;">Z-2871/2013-401 	
<ul style="list-style-type: none"> o Nařízení exekuce <ul style="list-style-type: none"> pověřený soudní exekutor: Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb <li style="text-align: right;">Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO: 640525/1149 <li style="text-align: right;">Z-1391/2015-402 <i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresním soud v Klatovech (074 EX 01661/08-078) 15 Nc-3122/2008 -3 ze dne 04.03.2008. Právní účinky zápisu ke dni 19.02.2015. Zápis proveden dne 24.02.2015; uloženo na prac. Cheb 	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
 strana 5

LV č. 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2017 22:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554456 Všeruby
Kat.území: 650439 Chalupy List vlastnictví: 7
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-1391/2015-402

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455,
130 00 Praha 3

Stránský Milan, La Placa 2, Los Arcos, Španělské
království, RČ/IČO: 650611/1700

Z-28715/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 03573/15-006 K 11 EXE-
1141/2015 13 ze dne 20.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.05.2015. Zápis
proveden dne 25.05.2015; uloženo na prac. Praha

Z-28715/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Stránský Milan, La Placa 2, Los Arcos, Španělské
království, RČ/IČO: 650611/1700

Parcela: St. 21

Z-2335/2015-401

Parcela: 126/2

Z-2335/2015-401

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Ingrid
Švecová 91 EX-3573/2015 - 12 ze dne 10.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni
10.06.2015. Zápis proveden dne 22.06.2015; uloženo na prac. Domažlice

Z-2335/2015-401

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Švecová Ingrid, Seifertova 455/17, 130 00, Praha 3
Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO:
640525/1149

Z-40287/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 06559/15-007 k 28 EXE-
1346/2015 -12 ze dne 24.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.07.2015. Zápis
proveden dne 03.08.2015; uloženo na prac. Praha

Z-40287/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko, RČ/IČO:
640525/1149

Parcela: St. 21

Z-2927/2015-401

Parcela: 126/2

Z-2927/2015-401

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Ingrid
Švecová 91 EX-6559/2015 - 10 ze dne 27.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni
27.07.2015. Zápis proveden dne 05.08.2015; uloženo na prac. Domažlice

Z-2927/2015-401

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
strana 6

LV č. 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2017 22:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554456 Všeruby
 Kat.území: 650439 Chalupy List vlastnictví: 7
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájeny pozemkové úpravy

Parcela: 126/2	Z-1271/2015-401
Parcela: St. 21	Z-1271/2015-401

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Pobočka Domažlice SPU-136958/2015 ze dne 17.03.2015.
 Právní účinky zápisu ke dni 17.03.2015. Zápis proveden dne 16.04.2015.

Z-1271/2015-401

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-6/2015-401

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-222/2014-401

Parcela: St. 21

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Domažlicích 10 D-445/2011 - 24 ze dne 14.12.2011. Právní moc ke dni 14.12.2011.

-

Z-11139/2011-401

Pro: Stránský Milan, La Placa 2, Los Arcos, Španělské království RČ/IČO: 650611/1700
 Stránský Zdeněk, Náměstí 122, 34022 Nýrsko 640525/1149
 Stránský Luboš, Nádražní 660, 34506 Kdyně 690427/0164

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Mgr. Alan Havlice 197 EX-89442/2013 - 139 ze dne 14.09.2017. Právní moc ke dni 05.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.10.2017. Zápis proveden dne 16.11.2017.

-

V-5065/2017-401

Pro: Kouřil Marek, Nerudova 166, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice RČ/IČO: 900805/2042

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
126/2	75011	1045

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.**

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.12.2017 22:47:35

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.
 strana 7

Snímek KM



Fotodokumentace



pohled západní



přístavba k RD



stodola



dtto



přístavba



zhoršený technický stav



foto s č.p.



pohled severní

Mapa regionu

