URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6459-62/2021

Stručný popis předmětu určení obvyklé ceny

odhad obvyklé ceny nemovitosti zapsané na LV 57 v k.ú. Nýdek

Odhadce: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6459

OBVYKLÁ CENA	2 500 000 Kč až 5 500 000 Kč

Počet stran: 27 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 8.5.2021 **Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 10.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Zadání, odborná otázka zadavatele

ocenit rodinný dům na pozemku p.č.st.59 a pozemky p.č.st.59, p.č.1209,1210,1213,1214 a 1216 zapsané na LV 57 v k.ú. a obci Nýdek jako podklad pro dražbu

1.2. Účel určení obvyklé ceny

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.5.2021 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) výpis z LV č.57 ze dne 6.5.2021
2) SÚP obce v platném znění

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Nýdek, k.ú. Nýdek
Adresa nemovité věci: Nýdek 53, 739 95 Nýdek

Vlastnické a evidenční údaje

Czentoria s.r.o., RČ/IČO: 08322228, Třída T.Bati 5331, 760 01 Zlín, LV: 57, podíl: 2 / 3
475413447, Anna Pilchová, Nýdek¨ 495, 739 98 Nýdek¨, LV: 57, podíl: 1 / 3

Místopis

Obec Nýdek na trase Ostrava - Třinec - Žilina asi 7 km východně od Třince.
V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktůra . Oceňovaný objekt na samotě asi 1,5 km severně od centra obce - viz. situace v příloze.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☒ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☒ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ 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: okrajová část - samota
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2659 Obec Nýdek, č. p. 251, 73995 Nýdek

Celkový popis nemovité věci

Přízemní z části podsklepený objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem na samotě vedený jako rodinný dům. Příslušenství objekt nemá, o je pravděpodobně napojen pouze na přípojku vody ze skupinového gravitačního vodovodu a na přípojku NN. Odkanalizování do nefunkční jímky na vyvážení.
Objekt pravděpodobně z 30.let minulého století postupně opravovaný v době prohlídky s morálně dožitými prvky krátkodobé životnosti ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu ke kompletní rekonstrukci**!**
Pozemek pod stavbou a dvorem p.č.st.59 a pozemky kolem domu p.č.1209,1210,1213,1214 a 1216 vedené jako orná, trvalý travní porost a zahrada vše z hlediska současně platného SÚP v nezastavitelné části obce - zemědělské pozemky mimo p.č.st.59 a p.č.1210 zahrada - ideální pozemky k rekreačnímu využití v mírném jižním svahu nad obcí Nýdek.
V případě změny SÚP rovněž ideální lokalita k rekreačnímu využití.

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
Komentář: poměrně špatný příjezd po nezpevněné komunikaci !

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: Objekt k celkové rekonstrukci

3.2. Obsah

4. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena volných pozemků pro výstavbu RD v místě a čase: od 1 000,- Kč do 2 000,- Kč/m^2. V daném případě se jedná o pozemky na samotě s možností využití objektu s přilehlým pozemkem k rekreačním účelům. Vzhledem k této skutečnosti se cena pozemku p.č.st.59 a přilehlé zahrady (vše určeno z hlediska současně platného SÚP k rekreačnímu využití) mohla pohybovat kolem 1 000,- Kč/m^2. Cena ostatních pozemků vzhledem k tomu,že jsou z hlediska současně platného SÚP určeny pouze k zemědělské činnosti odhaduji na částku kolem 50,- Kč/m^2 . V případě změny ÚP a vzhledem ke skutečnosti, že jsou pozemky ve funkčním celku s rodinným domem v lukrativním lokalitě, by se mohla pohybovat kolem 200,- Kč/m^2 při jejich výměře 16 745 m^2

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **zemědělské pozemky**

Popis: Prodej pozemku 15 660 m2 Hrádek, okres Frýdek-Místek
783 000 Kč (50 Kč za m2)

V podhorské obci Hrádek, která se nachází v okrese Frýdek-Místek v Moravskoslezském kraji, nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové výměře 15 660 m2. Jeden z pozemků je v současné době obhospodařován. Dle katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha a orná půda.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
783 000	15 660	50,00	0,99	**49,50**

Název: **pozemek Návsí**

Popis: Prodej stavebního pozemku 5 998 m2 Návsí, okres Frýdek-Místek
1 199 600 Kč (200 Kč za m2)
k prodeji pozemek o celkové výměře 5.998m2 v klidné části obce Návsí. Nemovitost se skládá z několika parcel – les, trvalé prosty, zahrada, orná půda. Přes část pozemků je vedení elektrické energie, nutné dodržovat ochranné pásma. Vodovodní řád na hranici pozemku. Pozemek je slunný, část pozemku ve svahu, zbylá část pozemku rovinatá.

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,10		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 199 600	5 998	200,00	0,99	**198,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	50 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	124 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	198 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	st.59	324	1 000,00		324 000
zahrada	1210	1 396	1 000,00		1 396 000
trvalý travní porost	1209	745	50,00		37 250
orná půda	1213	12 033	50,00		601 650
orná půda	1214	3 125	50,00		156 250
trvalý travní porost	1216	842	50,00		42 100
Celková výměra pozemků		**18 465**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 557 250**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům na pozemku p.č.st.59

Dispoziční řešení:
Vstup ze dvora do příčné chodby, v čele schodiště do sklepa a do podkroví. Po pravé straně vstup do kuchyně s obýv. pokojem, po levé straně pokoj . V I.PP dva sklady, volný půdní prostor

Technické řešení:
Kamenné základy bez funkční izolace, zdivo I.PP kamenné, ostatní pravděpodobně cihelné v tl. do 45 cm v části vlhké vlhké, stropy I.PP betonové, I.NP s rovným omítaným podhledem dřevěné trámové, sedlový krov a krytina z živičných pásů, poškozená, žlaby a svody chybí, pouze oplechování parapetů z pozink. plechu, vnitřní hladké omítky, venkovní omítky rovněž hladké s nátěrem. Betonové schodiště do sklepa a dřevěné na půdu. Dřevěné podlahy obytných místností, cementové potěry a PVC v ostatních místnostech.Vnitřní obklady chybí. Dřevěná kastlová standartní okna , dřevěné vnitřní dveře do dřevěných rámových zárubní. Vnitřní rozvody zdravotechniky nefunkční, elektroinstalace třífázová. Vytápění chybí,zařizovací předměty - pouze nefunkční WC.

Prvky krátkodobé životnosti buď chybí nebo jsou technicky dožité k rekonstrukci , prvky dlouhodobé životnosti vyžadují opravu - izolace zdiva proti vlhkosti! Objekt ve velmi špatném ST stavu k celkové rekonstrukci !

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I.PP	5,00*6,50 =	32,50	2,00 m
I.NP	12,50*9,60 =	120,00	2,60 m
podkroví		0,00	0,00 m
		152,50 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	spodní část	32,50*2,10 =	68,25
NP	vrchní část	120,00*2,60 =	312,00
Z	střešní část	12,00*3,50/2 =	21,00
Obestavěný prostor - celkem:			**401,25 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy bez funkční izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné s omítaným podhledem, betonové nad I.PP	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, pouze parapetyo	S	50
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	hladká	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	dřevěné, betonové do I.PP	S	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100

13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	50
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch	P	50
15. Podlahy ostatních místností	cem.potěr	P	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí, nefunkční	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	chybí, nefunkční	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí, nefunkční	C	100
25. Záchod	splachovací, nefunkčnii	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	50	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50	1,00	0,45
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	50	0,46	0,51
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,39
Koeficient vybavení K_4:					**0,6839**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6839
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 318,01**
Plná cena: 401,25 m^3 * 3 318,01 Kč/m^3	=	**1 331 351,51 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 120 = 75,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,8 % / 100)	*	0,242
Rodinný dům na pozemku p.č.st.59 - zjištěná cena	=	**322 187,07 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům na LV 57

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK .

Užitná plocha:	152,00 m^2
Obestavěný prostor:	401,25 m^3
Zastavěná plocha:	120,00 m^2
Plocha pozemku:	18 465,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **chalupa Nýdek**

Popis: Prodej chalupy 180 m2, pozemek 13 049 m2 Nýdek, okres Frýdek-Místek
5 800 000 Kč
ke koupi chatu (RD) s číslem popisným (roubenku) 5+kk, 180m2, se stodolou a vinným sklípkem, Nýdek. Stáří domu10 let. Dům se nachází v krásné a klidné lokalitě kopců Nýdku s dobrou dostupností po obecní asfaltové komunikaci. K domu náleží i rozsáhlé pozemky, které zajišťují klid, soukromí a krásný výhled. Dům byl postaven na původních kamenných základech, které prošly kompletní rekonstrukcí a na základové desce byla vystavena tato roubenka. Dispoziční řešení budovy - přízemí, vstupní chodba se schodištěm do patra a průlezem do sklepa, dva menší pokoje, velký obývací pokoj s kuchyní a přípravou na krb a koupelna s WC a vstupem na zahradu. V patře jsou dva pokoje. Dům je připraven pro vytápění přímotopy a v některých místnostech má nainstalované el. podlahové vytápění. Možnost také vytápět krbem (příprava na krb). Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Dům je napojen na el. a má vlastní vrt na vodu, odpad řešen septikem. Dům je ve velmi dobrém stavu

Pozemek: 13 049,00 m^2
Užitná plocha: 180,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší lokalitě	1,20
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší lokalitě; Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemky;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 800 000	180,00	32 222	0,49	**15 789**

Název: **Chata Nýdek**

Popis: Prodej chaty 120 m2, pozemek 323 m2 Nýdek, okres Frýdek-Místek
2 300 000 Kč
Chata je z části zděná a z části dřevěná. Je napojena na elektřinu, voda je řešena formou studny, odpady žumpou s trativodem. V chatě je sprchovací kout a splachovací WC. Na patře se nachází malá kuchyň se spíží, obývací pokoj se vstupem na terasu a malá ložnice. V druhém patře se nachází dva obytné pokoje a vstup na půdu s půdním prostorem. K chatě náleží pozemek o výměře 323 m2. Příjezd k chatě je po obecní komunikaci.

Pozemek: 323,00 m^2

Užitná plocha: 120,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,20
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku - podstatně větší pozemky	1,50
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - podstatně větší pozemky;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 300 000	120,00	19 167	0,84	**16 100**

Název: **chata Horní Lomná**

Popis: Prodej chaty 180 m2, pozemek 1 700 m2 Horní Lomná, okres Frýdek-Místek
2 999 000 Kč
Prodám 2 .chaty v Horní Lomné - Přelač k rekreačnímu i komerčnímu využití .Součástí prodeje jsou další 2.menší budovy a pozemek s možností výstavby r. domu 1700m2. Elektřina v mědi, voda v plastu napojená na studnu, čistička odp.vod

Pozemek: 1 700,00 m^2
Užitná plocha: 180,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,20
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - podstatně větší pozemky	1,40
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - podstatně větší pozemky;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 999 000	180,00	16 661	1,02	**16 994**

Minimální jednotková porovnávací cena	15 789 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 294 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	16 994 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**16 294 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	152,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 476 688 Kč**

Výpočet výnosové hodnoty

Rodinný dům na LV 57

Objekt v současném ST stavu těžko pronajimatelný. Vzhledem k možnému dosažitelnému nájemnému a stavebnětechnickému stavu objektu je výnosová hodnota objektu nulová

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]
1.	Obytné prostory				0	0
Celkový výnos za rok:						**0**

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 331 352
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)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění	0,15 % * RC	Kč/rok	1 997
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	39 941
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	44 938
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**0**

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 476 688 Kč
Věcná hodnota	2 879 437 Kč
z toho hodnota pozemku	2 557 250 Kč

Silné stránky

- poměrně rozlehlé pozemky o celkové výměře 18 465 m^2
- lukrativní lokalita v jižním svahu s výhledem na údolí obce

Slabé stránky

- objekt ve špatném ST stavu ke kompletní rekonstrukci
- špatně příjezdné pozemky po nezpevněné komunikaci
- v lokalitě pouze přípojka NN

Obvyklá cena
2 500 000 Kč až 5 500 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč až Pětmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 57 v k.ú. Nýdek odhaduji na částku 2 500 000,- Kč .

V případě změny ÚP s možností zástavby okolních pozemků potom by se cena mohla pohybovat následovně:

vlastní rodinný domek s pozemky p.č.st.59 a p.č.1210: 2 500 000,- Kč

ostatní pozemky o celkové výměře 16 745 m2 po 200,- Kč/m2 3 000 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit rodinný dům na pozemku p.č.st.59 a pozemky p.č.st.59, p.č.1209,1210,1213,1214 a 1216 zapsané na LV 57 v k.ú. a obci Nýdek jako podklad pro dražbu

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	**2 500 000 Kč až 5 500 000 Kč**
slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč až Pětmilionůpětsettisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	4
snímek z PM	1
situování	3
výpis z LV	2

KONCESNÍ LISTINA

vydaná Okresním úřadem v Kroměříži,okresním živnostenským úřadem dne 19.3.2001 pod č.j.Žk-253/2134/01-Ja/3 - oceňování majetku pro věci nemovité

V Bystřici pod Hostýnem 10.8.2021

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY
č: 6459-62/2021

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	4
snímek z PM	1
situování	3
výpis z LV	2

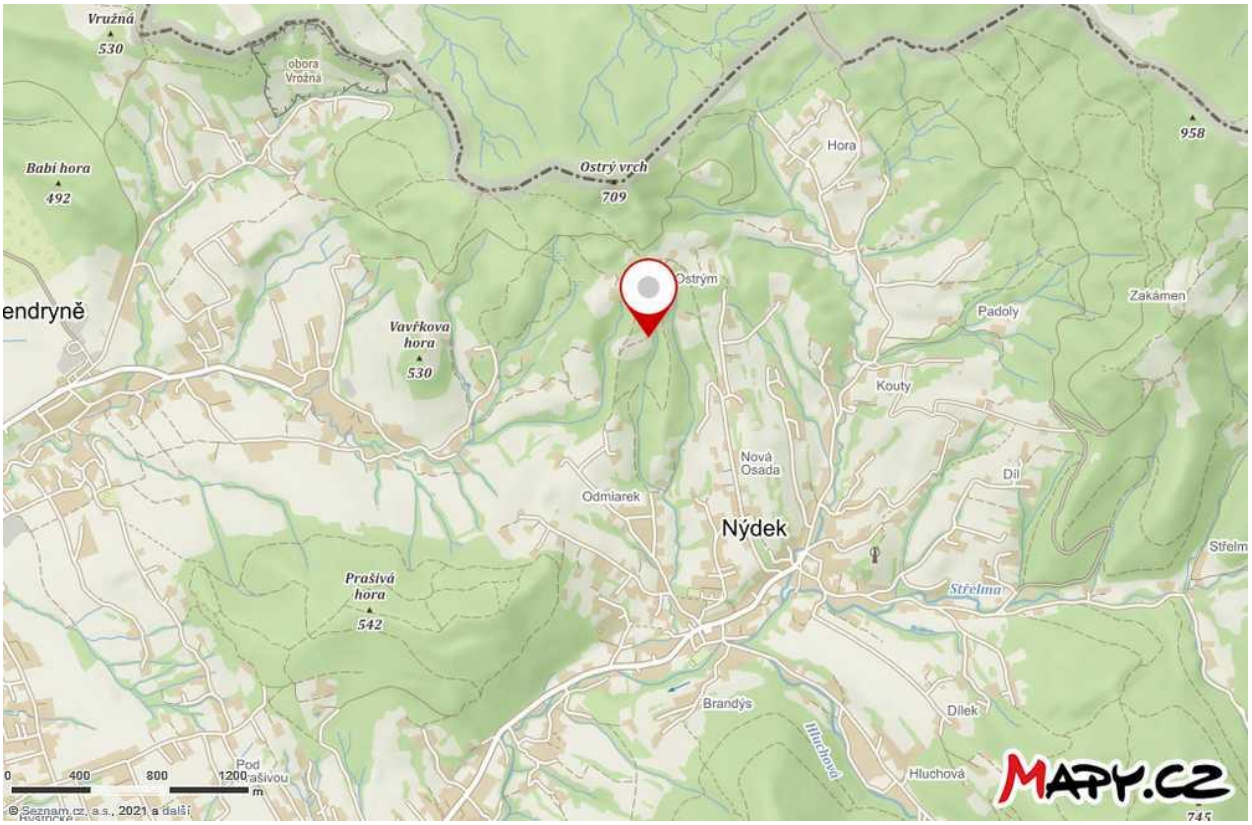
interiery

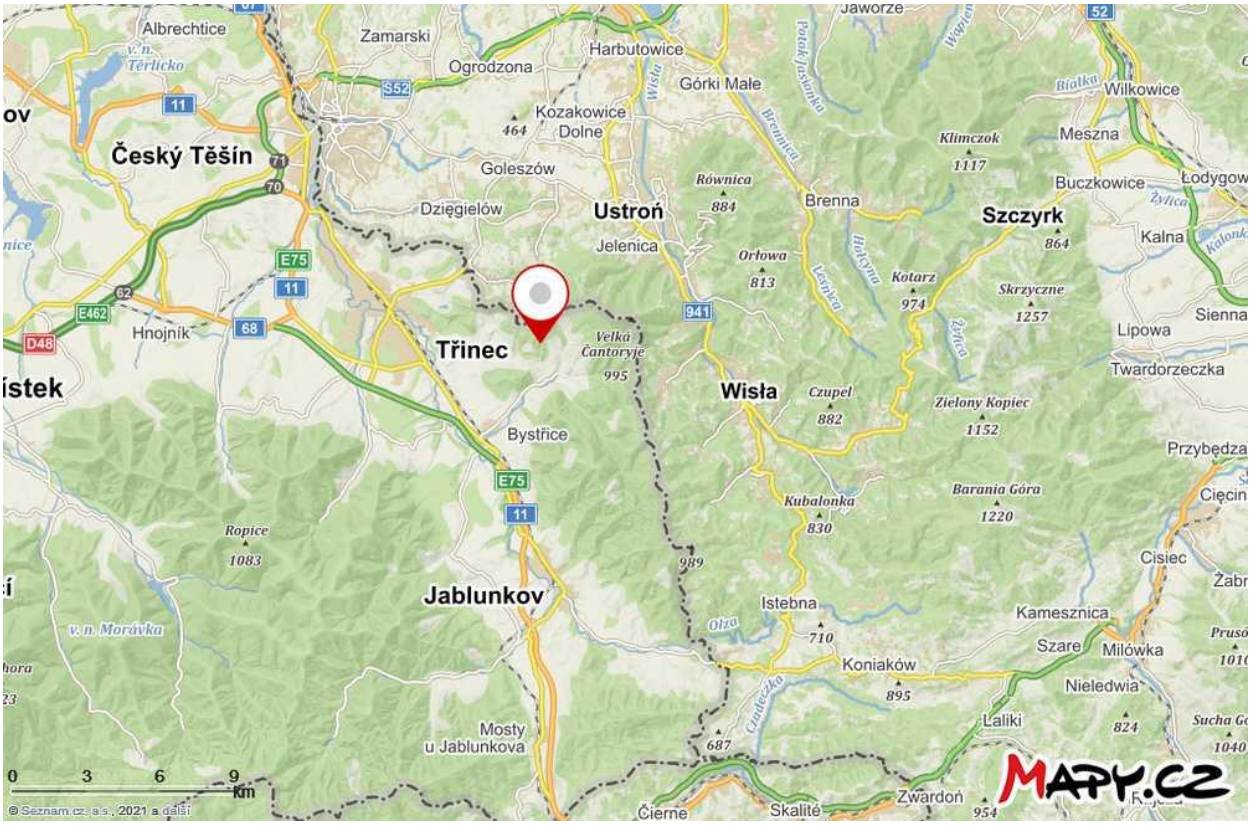
interiéry

exteriéry, pozemky

pozemky

1215
1214
1213
1208
1209
1212
1198/2
1198/37
1198/7
1198/3
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m


Vružná
530
obora Vrožna
Babi hora
492
Ostrý vrch
709
Hora
958
Ostrým
endryně
Vavřkova hora
530
Padoly
Zakámen
Kouty
Nová Osada
Díl
Odmiarek
Nýdek
Střelm
Prašivá hora
542
Střelma
Brandýs
Dílek
Hluchová
Hluchová
Pod ašivou
0
400
800
1200
m
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


Albrechtice
Zamarski
Ogrodzona
Harbutowice
Górki Małe
Jaworze
Wilkowice
Meszna
Kozakowice Dolne
Český Těšín
Goleszów
Dzięgielów
Ustroń
Jelenica
Równica
Brenna
Klimczok
Buczkowice
Szczyrk
Kalna
Orłowa
Kotarz
Skrzyczne
Lipowa
Sienna
Hnojník
Třinec
Velká Čantoryje
Wisła
Czupel
Zielony Kopiec
Twardorzeczka
Bystřice
Przybędza
Kubalonka
Barania Góra
Cięcin
Ropice
Cisiec
Jablunkov
Istebna
Kamesznica
Szare
Milówka
Koniaków
Nieledwia
Laliki
Mosty u Jablunkova
Zwardoń
Čierne
Skalité
0 3 6 9 Km
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ

© Seznam.cz, © TopGis
50
75
m
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další | 4. 8. 2018
MAPY.CZ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.05.2021 09:55:03*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **507091 Nýdek**

Kat.území: **708186 Nýdek** List vlastnictví: **57**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Czantoria s.r.o., třída Tomáše Bati 5331, 76001 Zlín	**08322228**	**2/3**
Pilchová Anna, č.p. 495, 73995 Nýdek	**475413/447**	**1/3**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 59	**324**	**zastavěná plocha a nádvoří**	BI	
Součástí je stavba: **Nýdek, č.p. 53, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 59**				
1209	**745**	**trvalý travní porost**	Z	**zemědělský půdní fond**
1210	**1396**	**zahrada**	BI	**zemědělský půdní fond**
1213	**12033**	**orná půda**	Z	**zemědělský půdní fond**
1214	**3125**	**orná půda**	Z	**zemědělský půdní fond**
1216	**842**	**trvalý travní porost**	Z	**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Frýdku-Místku, JUDr. Jana Matýsková- notářka 47 D-896/2018 -62 ze dne 17.12.2018. Právní moc ke dni 17.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:13:25. Zápis proveden dne 28.12.2018.**

  V-5343/2018-832

  Pro: **Pilchová Anna, č.p. 495, 73995 Nýdek** *RČ/IČO:* **475413/447**

- **Smlouva kupní ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020 12:31:50. Zápis proveden dne 19.01.2021.**

  V-4850/2020-832

  Pro: **Czantoria s.r.o., třída Tomáše Bati 5331, 76001 Zlín** *RČ/IČO:* **08322228**

- **Smlouva kupní ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2021 11:00:00. Zápis proveden dne 15.03.2021.**

  V-742/2021-832

  Pro: **Czantoria s.r.o., třída Tomáše Bati 5331, 76001 Zlín** *RČ/IČO:* **08322228**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.05.2021 09:55:03*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **507091 Nýdek**

Kat.území: **708186 Nýdek** List vlastnictví: **57**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
1209	83544	745
1210	83544	1396
1213	83544	12033
1214	83544	3125
1216	83544	842

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.05.2021 10:11:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....