

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6647-101/2022



o ceně obvyklé rodinného domu Rychlov č.p.68 Bystřice pod Hostýnem

Zhotovitel: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6647

OBVYKLÁ CENA	500 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 3.10.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 10.10.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

ocenit v ceně obvyklé rodinný dům v Bystřici pod Hostýnem místní části Rychlov č.p.68

Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

NÁLEZ

Místopis

Město Bystřice pod Hostýnem asi 25 km V od okresního města Kroměříž. Město s rozšířenou občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou . Oceňovaný objekt po levé straně silnice při vjezdu do místní části Rychlov mezi silnicí a stávající vodotečí - viz. situace v příloze

Adresa

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Bystřice pod Hostýnem, k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem

Adresa nemovité věci: Přerovská 68, 768 61 Bystřice pod Hostýnem

Vlastnické a evidenční údaje

Bydlení Zlín s.r.o., RČ/IČO: 29286654, Za Humny 284, 760 01 Kostelec, LV: 576, podíl 1 / 1

Podklady

- 1) fotodokumentace exteriér
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) ZP č.25-7911/2021 ze dne 25.5.2021 - Ing.Havránek

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.10.2022 za přítomnosti znalce a vlastníka.

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 - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

19/2 Město Bystřice pod Hostýnem

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

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: objekt vhodný pouze k asanaci

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná dokumentace

Celkový popis nemovité věci

O původním stáří domu nejsou doklady, ale podle stavebního provedení byl postaven ve 20. letech minulého století, v průběhu užívání byla prováděna pouze částečná modernizace a nepravidelná stavební údržba, v současné době je dům neobyvatelný . Venkovní úpravy nejsou, přípojky inženýrských sítí nebylo možné prověřit

Dispozice domu : 1.NP - chodba, schodiště, sklady (havarijní stav)
2.NP - schodiště, chodba, spíž, kuchyně, koupelna s WC, 3 pokoje.

ostatní popis - viz. výše cit. ZP

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena zainvestovaných pozemků v místě a čase : 1 500,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	17	299	1 500,00		448 500
zahrada	18	116	1 500,00		174 000
Celková výměra pozemků		415	Hodnota pozemků celkem		622 500

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Popis uveden ve výše cit. ZP. Objekt vhodný pouze k demolici !!

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	104,13*0,8 = 83,30 m ²
II.NP	104,13*0,8 = 83,30 m ²
	166,61 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	11,70*8,90 = 104,13	2,50 m
II.NP	11,70*8,90 = 104,13	2,50 m
	208,26 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
-----	-------	--------------------------------------

PP	0 =	0,00
NP vrchní část	551,89 =	551,89
NP	0 =	0,00
Z střešní část	106,13 =	106,13
Obestavěný prostor - celkem:		658,02 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	104
Užitná plocha (UP)	[m ²]	167
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	658,02
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 264 160
Stáří	roků	102
Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	0

REKAPITULACE

Hodnota pozemku	622 500 Kč
-----------------	------------

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nutnost asanace objektu
- situování pozemků v těsném sousedství frekventované komunikace

Obvyklá cena

500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Náklady na asanaci:

$658 \text{ m}^3 \times 200, -\text{Kč/m}^3 = 131\,600, - \text{Kč}$

$658 \text{ m}^3 \times 0,20 \times 1,8\text{t/m}^3 \times 500, - \text{Kč/t} = 118\,440, - \text{Kč}$

70% využitelné zbytky

Skládkovné: $118\,440, - \times 0,30 = 35\,532, - \text{Kč}$

Celkem: 167 132,- Kč

Cena volného pozemku: 622 500,- Kč

Odhad obvyklé ceny: $622\,500, - - 167\,132 = 455\,368, - \text{Kč}$

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 576 v k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem odhaduji na částku 500 000,- Kč

V Bystřici pod Hostýnem 10.10.2022

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

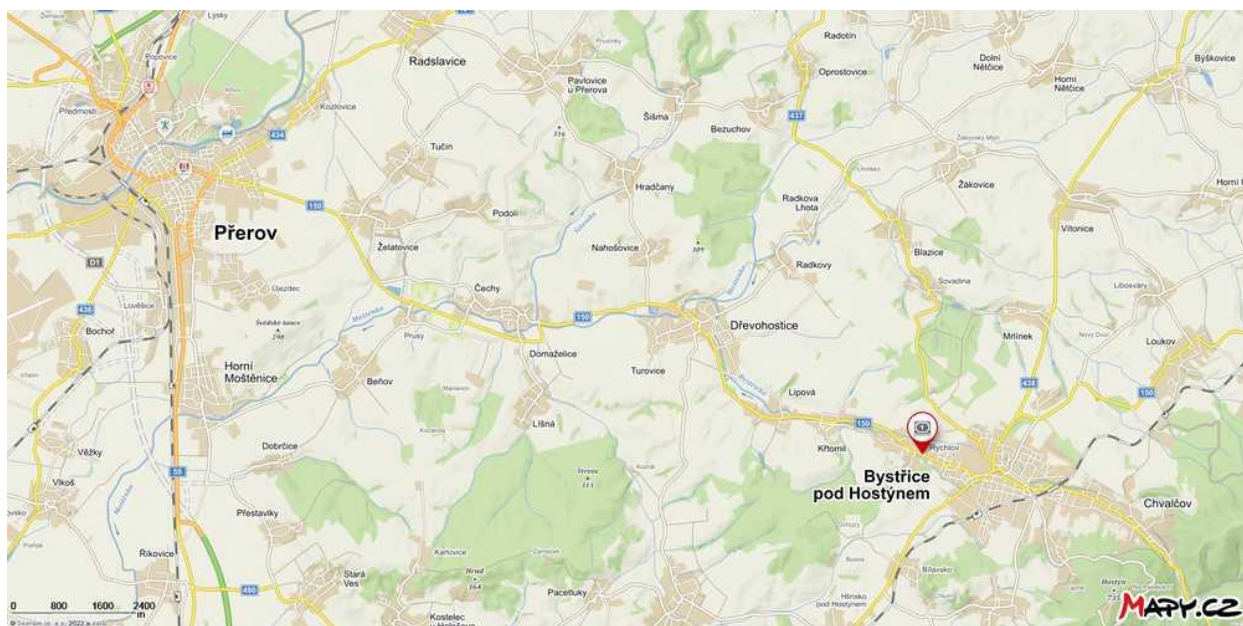
č: 6647-101/2022

počet stran A4 v příloze:

foto	1
situování	3
výpis z LV	2
snímek z PM	1









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2022 14:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem
Kat.území: 617121 Rychlov u Bystřice pod Hostýnem List vlastnictví: 576

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo BYDLENÍ ZLÍN s.r.o., Za Humny 284, Kostelec, 76314 Zlín	29286654	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	17	299	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rychlov, č.p. 68, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 17					
	18	116	zahrada		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

- o Smlouva kupní 450.389 ze dne 28.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2020 08:11:52. Zápis proveden dne 24.04.2020.
V-807/2020-740
Pro: BYDLENÍ ZLÍN s.r.o., Za Humny 284, Kostelec, 76314 Zlín RČ/IČO: 29286654
- o Smlouva kupní ze dne 29.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 11:54:56. Zápis proveden dne 09.08.2022.
V-1748/2022-740
Pro: BYDLENÍ ZLÍN s.r.o., Za Humny 284, Kostelec, 76314 Zlín RČ/IČO: 29286654

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
18	61300	116

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2022 14:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem

Kat.území: 617121 Rychlov u Bystřice pod
Hostýnem

List vlastnictví: 576

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

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

Vyhotoveno: 10.10.2022 14:49:32

Podpis, razítko:

Řízení PŮ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

